

Hans **Böckler**
Stiftung 

Die Wohnsituation in deutschen Großstädten – 77 Stadtprofile

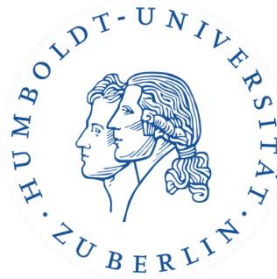
Andrej Holm, Stephan Junker

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt.

In diesem Bericht finden sich 77 Stadtprofile im Überblick und geben Auskunft über die soziale Wohnsituation.

Mit diesem Bericht schließen wir an bereits publizierte Veröffentlichungen an. Alle Berichte basieren auf Auswertungen des Mikrozensus 2014 und sind online unter diesem link abrufbar: <https://www.boeckler.de/11145.htm?projekt=2016-299-4>

Düsseldorf, Berlin im März 2019



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Aachen

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringem Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Aachen ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Aachen

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Aachen	16.611	17.944	85.905
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Aachen	12,3	13,3	63,6
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Aachen	6.065	NaN
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Aachen	4,5	NaN
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Aachen	3.292	1.461
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Aachen	2,4	1,1
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Aachen	NaN	135.098
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Aachen	NaN	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Aachen	6.049	107.357	4.753	14.560	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Aachen	4,5	79,6	3,5	10,8	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Aachen	NaN	1.266	134.863
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Aachen	NaN	0,9	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Aachen	6.049	98.655	25.923
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Aachen	4,5	73,2	19,2
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Aachen	4.236	134.863
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Aachen	3,1	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Aachen	18.591	29.194	30.418
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Aachen	13,8	21,6	22,6
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Aachen	26.400	7.320	7.385
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Aachen	19,6	5,4	5,5
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Aachen	4.023	11.530	134.863
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Aachen	3,0	8,5	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Aachen	6.891	23.154	29.624
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Aachen	5,0	16,9	21,7
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Aachen	22.199	17.805
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Aachen	16,2	13,0
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Aachen	37.130	136.804
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Aachen	27,1	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Aachen	1 Person	60,8	55
	2 Personen	86,7	76
	3 Personen	95,1	84
	4 Personen	106,3	90
	5+ Personen	149,0	120
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Aachen	60.500	46.753	14.985	9.788	2.836
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Aachen	44,9	34,7	11,1	7,3	2,1
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Aachen	27.606	107.257	134.863
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Aachen	20,5	79,5	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Aachen	21.693	5.913
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Aachen	16,1	4,4
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Aachen	102.143	5.114
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Aachen	75,7	3,8
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Aachen	1.525	643	1.365	4.246	6.092
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Aachen	1,5	0,6	1,4	4,3	6,1
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Aachen	10.301	18.756	21.140	10.516	6.958
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Aachen	10,4	18,9	21,3	10,6	7,0
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Aachen	3.882	9.088	4.654		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Aachen	3,9	9,2	4,7		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Aachen	unter 10 %	1.767	2
	10 bis unter 15 %	7.770	8
	15 bis unter 20 %	12.873	14
	20 bis unter 25 %	12.694	14
	25 bis unter 30 %	15.606	17
	30 bis unter 35 %	14.597	16
	35 bis unter 40 %	10.369	11
	40 bis unter 45 %	5.300	6
	45 bis unter 55 %	6.801	7
	55 % und mehr	5.147	6
	gesamt	92.924	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Aachen	63.935	38.736	11.319
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Aachen	7.344	2.539	1.082
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Aachen	6.944	2.458
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Aachen	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Aachen	1.621	1.322	543	841
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Aachen	1.983	3.425
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Aachen	793	1.058	1.322
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Aachen	1.586	1.851
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Aachen	39.439	20.585	17.874
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Aachen	29,0	15,2	13,2
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Aachen	16.905	10.741
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Aachen	12,4	7,9
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Aachen	30.253	135.796
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Aachen	22,3	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Aachen	unter 60 %		58,3	57	26	84
	zwischen 60 % und 80 %		69,3	68	42	90
	zwischen 80 % und 100 %		70,3	69	46	100
	zwischen 100 % und 120 %		81,6	74	50	130
	zwischen 120 % und 140 %		83,0	78	51	120
	über 140 %		105,6	90	52	170
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Aachen	unter 60 %	34,9	32	20	56
	zwischen 60 % und 80 %	43,6	40	22	70
	zwischen 80 % und 100 %	46,9	47	26	70
	zwischen 100 % und 120 %	52,4	42	26	85
	zwischen 120 % und 140 %	53,9	48	30	80
	über 140 %	62,8	55	33	96
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Aachen	unter 60 %	7,67	7,27
	zwischen 60 % und 80 %	6,99	7,00
	zwischen 80 % und 100 %	7,17	7,04
	zwischen 100 % und 120 %	7,11	6,97
	zwischen 120 % und 140 %	7,07	6,85
	über 140 %	7,45	7,18
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Aachen	unter 60 %	9,12	8,86
	zwischen 60 % und 80 %	8,58	8,56
	zwischen 80 % und 100 %	8,75	8,73
	zwischen 100 % und 120 %	8,74	8,84
	zwischen 120 % und 140 %	8,74	8,67
	über 140 %	9,01	8,75
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Aachen	unter 60 %	41,28	38	23	60
	zwischen 60 % und 80 %	33,17	33	22	47
	zwischen 80 % und 100 %	28,66	28	19	38
	zwischen 100 % und 120 %	22,95	23	14	32
	zwischen 120 % und 140 %	21,00	21	15	28
	über 140 %	16,93	16	10	25
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Aachen	unter 60 %	55,50	51	32	99
	zwischen 60 % und 80 %	40,75	40	27	53
	zwischen 80 % und 100 %	35,10	34	24	47
	zwischen 100 % und 120 %	28,21	28	19	38
	zwischen 120 % und 140 %	25,90	26	18	34
	über 140 %	20,74	20	13	31
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Aachen	Anzahl	11.468	43.790	13.205	24.461
	Durchschnitt in %	35,4	31,9	27,4	26,0
	Median in %	31	30	26	24
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Aachen	Durchschnitt in %	32	30
	Median in %	32	27
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Aachen	39.439	20.585	17.874
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Aachen	29,0	15,2	13,2
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Aachen	16.905	10.741
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Aachen	12,4	7,9
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Aachen	30.253	135.796
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Aachen	22,3	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Aachen	unter 60 %	27.769	6.611	2.407
		zwischen 60 % und 80 %	10.171	5.843	2.547
		zwischen 80 % und 100 %	9.877	5.236	1.508
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Aachen	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	866	349
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Aachen	22.885	44.549	11.744
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Aachen	18,2	35,4	9,3
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Aachen	2.445	349	12.248
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Aachen	1,9	0,3	9,7
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Aachen	31.725	125.946
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Aachen	25,2	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Aachen	unter 60 %	4.075	4.198	6.361
		zwischen 60 % und 80 %	4.730	14.279	12.117
		zwischen 80 % und 100 %	5.217	3.726	1.797
gesamt		unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Aachen	unter 60 %	17,5	18,1	27,4
		zwischen 60 % und 80 %	10,2	30,8	26,1
		zwischen 80 % und 100 %	40,8	29,2	14,1
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Aachen	unter 60 %	6.687	1.565
		zwischen 60 % und 80 %	10.652	2.772
		zwischen 80 % und 100 %	771	233
gesamt		unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Aachen	unter 60 %	28,8	6,7
		zwischen 60 % und 80 %	22,9	6,0
		zwischen 80 % und 100 %	6,0	1,8
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Aachen	unter 60 %	349	23.234
		zwischen 60 % und 80 %	1.867	46.416
		zwischen 80 % und 100 %	1.029	12.772
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Aachen	unter 60 %	1,5	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	8,1	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Aachen	unter 60 %	21.462	1.654	0
		zwischen 60 % und 80 %	2.612	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Aachen	unter 60 %	0,8	0,3	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,3	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Aachen	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Aachen	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Aachen	25.242	NaN	4.088	NaN	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Aachen	29.330	NaN	23,3
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Augsburg

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringem Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadspezifischen Daten zu Augsburg ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Augsburg

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Augsburg	15.876	20.206	67.453
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Augsburg	10,4	13,3	44,3
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Augsburg	15.888	5.764
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Augsburg	10,4	3,8
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Augsburg	17.253	5.965
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Augsburg	11,3	3,9
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Augsburg	3.738	152.143
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Augsburg	2,5	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Augsburg	34.448	80.724	4.800	26.656	363
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Augsburg	22,8	53,4	3,2	17,6	0,2
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Augsburg	2.039	2.163	151.194
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Augsburg	1,3	1,4	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Augsburg	34.448	98.262	9.460
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Augsburg	22,8	65,0	6,3
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Augsburg	9.023	151.194
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Augsburg	6,0	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Augsburg	24.748	32.701	32.075
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Augsburg	16,4	21,6	21,2
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Augsburg	26.383	13.094	7.158
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Augsburg	17,5	8,7	4,7
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Augsburg	3.551	11.483	151.194
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Augsburg	2,3	7,6	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Augsburg	14.116	25.699	30.739
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Augsburg	9,2	16,7	20,0
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Augsburg	27.905	18.602
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Augsburg	18,2	12,1
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Augsburg	36.457	153.519
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Augsburg	23,7	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Augsburg	1 Person	57,9	55
	2 Personen	81,2	75
	3 Personen	91,4	82
	4 Personen	102,9	92
	5+ Personen	120,2	100
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Augsburg	66.848	46.790	15.804	14.191	7.560
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Augsburg	44,2	30,9	10,5	9,4	5,0
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Augsburg	45.472	105.722	151.194
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Augsburg	30,1	69,9	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Augsburg	20.537	24.934
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Augsburg	13,6	16,5
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Augsburg	101.735	3.987
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Augsburg	67,3	2,6
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Augsburg	2.853	540	691	1.638	4.622
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Augsburg	2,9	0,6	0,7	1,7	4,7
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Augsburg	5.498	10.796	14.461	16.575	12.316
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Augsburg	5,6	11,0	14,7	16,9	12,6
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Augsburg	7.516	13.673	6.948		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Augsburg	7,7	13,9	7,1		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Augsburg	unter 10 %	6.398	6
	10 bis unter 15 %	9.917	10
	15 bis unter 20 %	16.312	17
	20 bis unter 25 %	15.395	16
	25 bis unter 30 %	13.445	14
	30 bis unter 35 %	11.128	11
	35 bis unter 40 %	9.338	10
	40 bis unter 45 %	5.229	5
	45 bis unter 55 %	6.186	6
	55 % und mehr	4.708	5
	gesamt	98.056	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Augsburg	68.501	40.092	12.056
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Augsburg	7.143	2.221	955
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Augsburg	12.319	4.323
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Augsburg	441	567
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Augsburg	1.727	1.474	622	1.021
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Augsburg	2.108	3.611
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Augsburg	884	1.179	1.474
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Augsburg	1.769	2.064
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Augsburg	27.170	23.494	24.459
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Augsburg	18,3	15,8	16,5
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Augsburg	20.273	15.087
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Augsburg	13,6	10,2
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Augsburg	38.136	148.618
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Augsburg	25,7	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Augsburg	unter 60 %		55,1	50	27	87
	zwischen 60 % und 80 %		68,3	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		74,0	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,8	70	43	120
	zwischen 120 % und 140 %		81,9	75	49	140
	über 140 %		96,1	84	54	156
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Augsburg	unter 60 %	36,6	34	16	60
	zwischen 60 % und 80 %	38,2	35	18	62
	zwischen 80 % und 100 %	44,5	40	20	70
	zwischen 100 % und 120 %	45,4	42	23	75
	zwischen 120 % und 140 %	45,4	40	23	75
	über 140 %	55,2	50	29	88
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Augsburg	unter 60 %	7,68	7,67
	zwischen 60 % und 80 %	7,55	7,54
	zwischen 80 % und 100 %	7,63	7,58
	zwischen 100 % und 120 %	7,68	7,71
	zwischen 120 % und 140 %	7,69	7,75
	über 140 %	7,82	7,96
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Augsburg	unter 60 %	8,95	9,05
	zwischen 60 % und 80 %	8,81	8,85
	zwischen 80 % und 100 %	8,87	8,92
	zwischen 100 % und 120 %	8,98	8,92
	zwischen 120 % und 140 %	9,02	9,18
	über 140 %	9,12	9,44
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Augsburg	unter 60 %	40,05	38	18	64
	zwischen 60 % und 80 %	31,25	32	19	44
	zwischen 80 % und 100 %	27,23	26	16	39
	zwischen 100 % und 120 %	22,81	22	14	32
	zwischen 120 % und 140 %	19,67	19	11	28
	über 140 %	15,82	16	8	23
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Augsburg	unter 60 %	50,99	47	29	84
	zwischen 60 % und 80 %	39,40	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,29	31	20	47
	zwischen 100 % und 120 %	28,00	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	24,55	23	16	35
	über 140 %	19,61	19	11	28
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Augsburg	Anzahl	16.182	42.504	22.964	16.407
	Durchschnitt in %	28,8	30,2	24,1	22,5
	Median in %	26	28	22	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Augsburg	Durchschnitt in %	30	27
	Median in %	29	23
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Augsburg	27.170	23.494	24.459
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Augsburg	18,3	15,8	16,5
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Augsburg	20.273	15.087
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Augsburg	13,6	10,2
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Augsburg	38.136	148.618
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Augsburg	25,7	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Augsburg	unter 60 %	19.248	5.304	1.381
		zwischen 60 % und 80 %	11.848	5.765	1.957
		zwischen 80 % und 100 %	12.026	6.640	2.113
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Augsburg	unter 60 %	649	478
		zwischen 60 % und 80 %	2.388	960
		zwischen 80 % und 100 %	2.562	1.054
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Augsburg	18.520	42.587	18.053
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Augsburg	13,3	30,5	12,9
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Augsburg	2.210	909	29.950
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Augsburg	1,6	0,7	21,5
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Augsburg	27.191	139.421
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Augsburg	19,5	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Augsburg	unter 60 %	2.715	3.722	4.808
		zwischen 60 % und 80 %	4.918	14.117	12.598
		zwischen 80 % und 100 %	7.475	7.273	2.712
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Augsburg	unter 60 %	14,1	19,3	24,9
		zwischen 60 % und 80 %	11,2	32,2	28,7
		zwischen 80 % und 100 %	39,2	38,2	14,2
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Augsburg	unter 60 %	4.845	2.430
		zwischen 60 % und 80 %	8.135	2.819
		zwischen 80 % und 100 %	388	205
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Augsburg	unter 60 %	25,1	12,6
		zwischen 60 % und 80 %	18,5	6,4
		zwischen 80 % und 100 %	2,0	1,1
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Augsburg	unter 60 %	774	19.294
		zwischen 60 % und 80 %	1.307	43.895
		zwischen 80 % und 100 %	1.001	19.054
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Augsburg	unter 60 %	4,0	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	3,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	5,3	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe				
Anzahl	Augsburg	unter 60 %	11.848	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	2.935	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Augsburg	unter 60 %	0,7	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,3	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Augsburg	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Augsburg	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Augsburg	14.952	49,2	5.611	16,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Augsburg	20.563	34,7	14,7
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Bergisch Gladbach

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen ([Tabelle 4.6](#)) und Einkommensklassen ([Tabelle 4.7](#)) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen ([Tabelle 1.8](#)) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen ([Tabelle 1.9](#)).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen ([Tabelle 3.3](#)) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen ([Tabelle 3.6](#)) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringem Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Bergisch Gladbach ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Bergisch Gladbach

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Bergisch Gladbach	3.227	6.194	36.703
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Bergisch Gladbach	5,8	11,1	66,0
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Bergisch Gladbach	3.112	669
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Bergisch Gladbach	5,6	1,2
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Bergisch Gladbach	2.080	2.748
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Bergisch Gladbach	3,7	4,9
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bergisch Gladbach	891	55.623
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Bergisch Gladbach	1,6	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

Großstädte		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Anzahl	Bergisch Gladbach	1.316	37.864	1.221	13.521	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Bergisch Gladbach	2,4	68,1	2,2	24,3	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

Großstädte		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Anzahl	Bergisch Gladbach	949	751	55.623
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Bergisch Gladbach	1,7	1,3	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

Großstädte		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Anzahl	Bergisch Gladbach	1.316	48.621	4.704
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Bergisch Gladbach	2,4	87,4	8,5
	gesamt	26,1	57,3	12,5

Großstädte		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Anzahl	Bergisch Gladbach	982	55.623
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Bergisch Gladbach	1,8	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bergisch Gladbach	2.692	6.141	10.647
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Bergisch Gladbach	4,8	11,0	19,1
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bergisch Gladbach	9.671	7.654	5.927
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Bergisch Gladbach	17,4	13,8	10,7
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Bergisch Gladbach	3.258	9.635	55.623
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Bergisch Gladbach	5,9	17,3	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bergisch Gladbach	1.354	5.216	8.893
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Bergisch Gladbach	2,4	9,2	15,7
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Bergisch Gladbach	9.806	5.463
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Bergisch Gladbach	17,3	9,7
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bergisch Gladbach	25.857	56.589
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Bergisch Gladbach	45,7	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Bergisch Gladbach	1 Person	78,5	70
	2 Personen	107,0	95
	3 Personen	117,7	102
	4 Personen	136,0	130
	5+ Personen	136,6	130
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Bergisch Gladbach	22.601	19.713	6.925	4.028	2.356
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Bergisch Gladbach	40,6	35,4	12,4	7,2	4,2
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

Großstädte		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Anzahl	Bergisch Gladbach	29.735	25.888	55.623
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Bergisch Gladbach	53,4	46,6	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

Großstädte		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Anzahl	Bergisch Gladbach	20.268	9.467
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Bergisch Gladbach	36,4	17,0
	gesamt	15,5	9,1

Großstädte		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Anzahl	Bergisch Gladbach	25.348	540
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Bergisch Gladbach	45,6	1,0
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Bergisch Gladbach	NaN	NaN	0	540	901
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Bergisch Gladbach	NaN	NaN	0,0	2,2	3,6
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Bergisch Gladbach	1.590	3.844	4.716	4.066	3.108
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Bergisch Gladbach	6,4	15,5	19,0	16,4	12,5
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Bergisch Gladbach	1.689	2.513	998
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Bergisch Gladbach	6,8	10,1	4,0
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Bergisch Gladbach	unter 10 %	1.155	5
	10 bis unter 15 %	1.410	6
	15 bis unter 20 %	2.658	11
	20 bis unter 25 %	3.985	17
	25 bis unter 30 %	4.485	19
	30 bis unter 35 %	3.059	13
	35 bis unter 40 %	3.352	14
	40 bis unter 45 %	1.601	7
	45 bis unter 55 %	499	2
	55 % und mehr	1.581	7
	gesamt	23.786	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Bergisch Gladbach	21.773	19.619	6.622
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Bergisch Gladbach	1.176	361	NaN
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Bergisch Gladbach	3.992	2.003
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Bergisch Gladbach	NaN	0
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Bergisch Gladbach	2.132	1.734	780	1.263
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Bergisch Gladbach	2.457	4.554
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Bergisch Gladbach	1.040	1.387	1.734
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Bergisch Gladbach	2.081	2.428
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Bergisch Gladbach	4.280	7.625	9.220
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Bergisch Gladbach	7,6	13,5	16,4
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Bergisch Gladbach	8.299	6.204
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Bergisch Gladbach	14,7	11,0
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Bergisch Gladbach	20.653	56.281
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Bergisch Gladbach	36,7	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (mi
Bergisch Gladbach	unter 60 %	65,8	60	35	110
	zwischen 60 % und 80 %	83,0	76	54	122
	zwischen 80 % und 100 %	91,6	80	52	135
	zwischen 100 % und 120 %	87,5	84	57	125
	zwischen 120 % und 140 %	100,7	100	64	140
	über 140 %	121,8	106	70	180
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (mi
Bergisch Gladbach	unter 60 %	43,1	41	17	67
	zwischen 60 % und 80 %	56,3	54	27	90
	zwischen 80 % und 100 %	52,4	43	28	93
	zwischen 100 % und 120 %	54,6	48	26	93
	zwischen 120 % und 140 %	63,4	60	31	100
	über 140 %	67,6	60	35	114
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Bergisch Gladbach	unter 60 %	7,71	7,51
	zwischen 60 % und 80 %	7,37	7,51
	zwischen 80 % und 100 %	7,17	7,32
	zwischen 100 % und 120 %	7,19	7,46
	zwischen 120 % und 140 %	7,68	7,40
	über 140 %	7,87	7,50
	gesamt		
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Bergisch Gladbach	unter 60 %	8,94	9,09
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	9,06
	zwischen 80 % und 100 %	8,44	8,65
	zwischen 100 % und 120 %	8,71	9,05
	zwischen 120 % und 140 %	9,12	9,00
	über 140 %	9,25	9,10
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (mi
Bergisch Gladbach	unter 60 %	51,26	40	NaN	NaN
	zwischen 60 % und 80 %	37,28	36	25	50
	zwischen 80 % und 100 %	30,31	30	21	43
	zwischen 100 % und 120 %	24,77	26	14	36
	zwischen 120 % und 140 %	26,47	24	16	37
	über 140 %	19,53	20	9	28
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (mi
Bergisch Gladbach	unter 60 %	58,82	50	NaN	NaN
	zwischen 60 % und 80 %	43,67	43	32	64
	zwischen 80 % und 100 %	35,36	35	23	49
	zwischen 100 % und 120 %	29,83	31	18	43
	zwischen 120 % und 140 %	31,49	31	19	44
	über 140 %	22,80	24	11	31
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Bergisch Gladbach	Anzahl	1.649	11.595	2.805	7.738
	Durchschnitt in %	44,9	33,1	26,2	22,9
	Median in %	40	30	25	22
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Bergisch Gladbach	Durchschnitt in %	31	29
	Median in %	31	26
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Bergisch Gladbach	4.280	7.625	9.220
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Bergisch Gladbach	7,6	13,5	16,4
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Bergisch Gladbach	8.299	6.204
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Bergisch Gladbach	14,7	11,0
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Bergisch Gladbach	20.653	56.281
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Bergisch Gladbach	36,7	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

Großstädte		Einkommensgruppe	1 Person	2 Personen	3 Personen
Anzahl	Bergisch Gladbach	unter 60 %	2.618	702	313
		zwischen 60 % und 80 %	4.298	2.261	674
		zwischen 80 % und 100 %	3.497	2.933	1.700
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

Großstädte		Einkommensgruppe	4 Personen	5 Personen
Anzahl	Bergisch Gladbach	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Bergisch Gladbach	5.070	11.310	4.372
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Bergisch Gladbach	8,9	19,9	7,7
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Bergisch Gladbach	626	0	13.777
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Bergisch Gladbach	1,1	0,0	24,2
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bergisch Gladbach	21.767	56.922
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Bergisch Gladbach	38,2	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Bergisch Gladbach	unter 60 %	501	368	1.361
		zwischen 60 % und 80 %	743	2.222	4.475
		zwischen 80 % und 100 %	1.126	1.744	1.126
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Bergisch Gladbach	unter 60 %	9,6	7,1	26,2
		zwischen 60 % und 80 %	6,0	17,9	36,0
		zwischen 80 % und 100 %	23,7	36,6	23,7
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Bergisch Gladbach	unter 60 %	1.479	1.361
		zwischen 60 % und 80 %	2.862	1.008
		zwischen 80 % und 100 %	250	125
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Bergisch Gladbach	unter 60 %	28,4	26,2
		zwischen 60 % und 80 %	23,1	8,1
		zwischen 80 % und 100 %	5,3	2,6
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Bergisch Gladbach	unter 60 %	132	5.202
		zwischen 60 % und 80 %	1.103	12.414
		zwischen 80 % und 100 %	390	4.762
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Bergisch Gladbach	unter 60 %	2,5	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	8,9	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	8,2	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Bergisch Gladbach	unter 60 %	883	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	1.660	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Bergisch Gladbach	unter 60 %	0,5	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,7	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Bergisch Gladbach	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Bergisch Gladbach	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Bergisch Gladbach	1.724	NaN	3.554	NaN	0	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		
	Haushalte	UV-Grad in %	Anteil Bestand in %
Großstädte			
Bergisch Gladbach	5.278	NaN	9,3
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Berlin

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen ([Tabelle 4.6](#)) und Einkommensklassen ([Tabelle 4.7](#)) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen ([Tabelle 1.8](#)) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen ([Tabelle 1.9](#)).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen ([Tabelle 3.3](#)) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen ([Tabelle 3.6](#)) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringem Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Berlin ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Berlin

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Berlin	479.974	336.882	744.448
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Berlin	25,7	18,0	39,9
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Berlin	175.515	67.765
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Berlin	9,4	3,6
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Berlin	39.879	19.463
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Berlin	2,1	1,0
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Berlin	2.502	1.866.427
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Berlin	0,1	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Berlin	743.402	663.903	28.973	397.948	23.344
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Berlin	39,8	35,6	1,6	21,3	1,3
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Berlin	2.783	5.218	1.865.572
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Berlin	0,1	0,3	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Berlin	743.402	818.295	254.627
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Berlin	39,8	43,9	13,6
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Berlin	49.248	1.865.572
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Berlin	2,6	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Berlin	276.100	464.631	477.870
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Berlin	14,8	24,9	25,6
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Berlin	257.960	150.177	102.601
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Berlin	13,8	8,0	5,5
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Berlin	44.405	91.828	1.865.572
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Berlin	2,4	4,9	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Berlin	92.660	309.799	474.704
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Berlin	4,7	15,8	24,2
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Berlin	310.718	274.777
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Berlin	15,8	14,0
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Berlin	500.526	1.963.184
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Berlin	25,5	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Berlin	1 Person	57,8	54
	2 Personen	80,1	71
	3 Personen	90,7	84
	4 Personen	102,0	94
	5+ Personen	118,8	100
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Berlin	865.236	608.711	205.838	130.776	55.011
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Berlin	46,4	32,6	11,0	7,0	2,9
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Berlin	283.942	1.581.630	1.865.572
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Berlin	15,2	84,8	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Berlin	167.687	116.255
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Berlin	9,0	6,2
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Berlin	1.498.299	83.332
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Berlin	80,3	4,5
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Berlin	5.631	6.227	16.155	33.803	66.352
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Berlin	0,4	0,4	1,1	2,3	4,6
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Berlin	129.967	204.452	263.035	218.050	160.924
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Berlin	9,0	14,2	18,3	15,1	11,2
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Berlin	103.500	156.311	76.767
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Berlin	7,2	10,8	5,3
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Berlin	unter 10 %	23.623	2
	10 bis unter 15 %	101.076	7
	15 bis unter 20 %	207.930	15
	20 bis unter 25 %	232.892	16
	25 bis unter 30 %	226.658	16
	30 bis unter 35 %	193.743	14
	35 bis unter 40 %	151.254	11
	40 bis unter 45 %	123.148	9
	45 bis unter 55 %	113.451	8
	55 % und mehr	34.738	2
	gesamt	1.408.512	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Berlin	865.923	500.490	153.759
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Berlin	178.758	54.028	32.808
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Berlin	94.579	28.881
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Berlin	20.712	16.868
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Berlin	1.627	1.380	707	969
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Berlin	1.938	3.294
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Berlin	828	1.104	1.380
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Berlin	1.656	1.932
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Berlin	368.746	390.873	331.342
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Berlin	18,9	20,1	17,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Berlin	261.816	185.230
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Berlin	13,4	9,5
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Berlin	408.800	1.946.807
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Berlin	21,0	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Berlin	unter 60 %	59,1	54	33	89
	zwischen 60 % und 80 %	65,0	61	40	92
	zwischen 80 % und 100 %	68,8	65	43	100
	zwischen 100 % und 120 %	73,4	68	46	110
	zwischen 120 % und 140 %	77,9	70	49	116
	über 140 %	96,4	87	55	150
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Berlin	unter 60 %	37,9	35	20	58
	zwischen 60 % und 80 %	41,4	38	21	64
	zwischen 80 % und 100 %	45,1	41	24	69
	zwischen 100 % und 120 %	46,0	41	25	70
	zwischen 120 % und 140 %	48,3	44	26	75
	über 140 %	55,0	50	29	89
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Berlin	unter 60 %	7,73	7,50
	zwischen 60 % und 80 %	7,67	7,48
	zwischen 80 % und 100 %	7,51	7,36
	zwischen 100 % und 120 %	7,63	7,36
	zwischen 120 % und 140 %	7,74	7,45
	über 140 %	8,04	7,68
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Berlin	unter 60 %	8,74	8,58
	zwischen 60 % und 80 %	8,68	8,57
	zwischen 80 % und 100 %	8,55	8,47
	zwischen 100 % und 120 %	8,67	8,48
	zwischen 120 % und 140 %	8,79	8,57
	über 140 %	9,12	8,90
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Berlin	unter 60 %	40,98	41	29	53
	zwischen 60 % und 80 %	34,29	33	23	47
	zwischen 80 % und 100 %	28,29	27	18	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,99	23	16	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,72	21	14	31
	über 140 %	17,71	17	10	27
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Berlin	unter 60 %	46,67	46	34	60
	zwischen 60 % und 80 %	38,91	38	26	53
	zwischen 80 % und 100 %	32,23	31	21	45
	zwischen 100 % und 120 %	27,25	26	18	38
	zwischen 120 % und 140 %	24,67	23	16	35
	über 140 %	20,19	19	12	30
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Berlin	Anzahl	119.476	658	204.014	427.199
	Durchschnitt in %	35,2	32,2	27,9	22,9
	Median in %	35	31	27	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Berlin	Durchschnitt in %	30	29
	Median in %	28	27
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Berlin	368.746	390.873	331.342
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Berlin	18,9	20,1	17,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Berlin	261.816	185.230
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Berlin	13,4	9,5
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Berlin	408.800	1.946.807
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Berlin	21,0	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Berlin	unter 60 %	247.456	57.406	28.127
		zwischen 60 % und 80 %	224.818	89.907	37.997
		zwischen 80 % und 100 %	186.941	92.002	28.980
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Berlin	unter 60 %	20.706	10.133
		zwischen 60 % und 80 %	24.343	9.164
		zwischen 80 % und 100 %	18.175	4.423
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Berlin	401.027	709.474	205.949
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Berlin	21,9	38,7	11,2
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Berlin	28.827	3.312	180.984
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Berlin	1,6	0,2	9,9
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Berlin	304.971	1.834.545
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Berlin	16,6	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Berlin	unter 60 %	23.279	88.994	171.615
		zwischen 60 % und 80 %	108.591	261.819	207.751
		zwischen 80 % und 100 %	93.062	66.009	27.362
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Berlin	unter 60 %	5,7	21,7	41,9
		zwischen 60 % und 80 %	14,8	35,8	28,4
		zwischen 80 % und 100 %	41,3	29,3	12,1
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Berlin	unter 60 %	83.717	33.422
		zwischen 60 % und 80 %	90.066	41.247
		zwischen 80 % und 100 %	13.064	6.451
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Berlin	unter 60 %	20,4	8,2
		zwischen 60 % und 80 %	12,3	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	5,8	2,9
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Berlin	unter 60 %	8.416	409.443
		zwischen 60 % und 80 %	22.863	732.338
		zwischen 80 % und 100 %	19.563	225.512
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Berlin	unter 60 %	2,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	3,1	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	8,7	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Berlin	unter 60 %	206.265	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	62.176	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Berlin	unter 60 %	0,9	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,3	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Berlin	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Berlin	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Berlin	221.758	60,0	88.498	17,4	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Berlin	310.255	31,2	16,9
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Bielefeld

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Bielefeld ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Bielefeld

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Bielefeld	15.692	19.719	90.840
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Bielefeld	9,9	12,5	57,4
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Bielefeld	14.227	1.587
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Bielefeld	9,0	1,0
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Bielefeld	4.803	9.513
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Bielefeld	3,0	6,0
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bielefeld	1.811	158.192
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Bielefeld	1,1	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Bielefeld	28.577	102.766	3.582	19.766	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Bielefeld	18,1	65,0	2,3	12,5	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Bielefeld	1.560	1.942	158.192
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Bielefeld	1,0	1,2	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Bielefeld	28.577	112.415	15.352
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Bielefeld	18,1	71,1	9,7
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bielefeld	1.848	158.192
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Bielefeld	1,2	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bielefeld	13.596	25.438	35.900
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Bielefeld	8,6	16,1	22,7
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bielefeld	27.003	18.754	13.304
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Bielefeld	17,1	11,9	8,4
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Bielefeld	6.712	17.485	158.192
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Bielefeld	4,2	11,1	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bielefeld	7.867	25.116	30.419
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Bielefeld	4,8	15,4	18,7
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Bielefeld	26.101	19.960
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Bielefeld	16,0	12,2
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bielefeld	53.597	163.060
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Bielefeld	32,9	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Bielefeld	1 Person	67,3	63
	2 Personen	91,6	82
	3 Personen	103,1	90
	4 Personen	116,1	107
	5+ Personen	124,5	104
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Bielefeld	60.528	53.876	22.653	14.147	6.988
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Bielefeld	38,3	34,1	14,3	8,9	4,4
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Bielefeld	53.772	104.420	158.192
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Bielefeld	34,0	66,0	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Bielefeld	38.762	15.010
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Bielefeld	24,5	9,5
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Bielefeld	99.917	4.503
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Bielefeld	63,2	2,8
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Bielefeld	3.681	1.457	1.970	5.475	10.848
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Bielefeld	3,8	1,5	2,0	5,7	11,2
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Bielefeld	13.074	22.840	15.678	8.750	4.796
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Bielefeld	13,5	23,6	16,2	9,0	5,0
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Bielefeld	2.695	4.700	747		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Bielefeld	2,8	4,9	0,8		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Bielefeld	unter 10 %	5.083	5
	10 bis unter 15 %	7.306	8
	15 bis unter 20 %	13.424	14
	20 bis unter 25 %	16.490	18
	25 bis unter 30 %	16.194	17
	30 bis unter 35 %	9.905	11
	35 bis unter 40 %	10.590	11
	40 bis unter 45 %	5.403	6
	45 bis unter 55 %	5.350	6
	55 % und mehr	4.038	4
	gesamt	93.784	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Bielefeld	63.960	48.777	16.820
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Bielefeld	5.984	3.804	2.259
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Bielefeld	13.110	4.570
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Bielefeld	758	2.011
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Bielefeld	1.676	1.414	594	953
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Bielefeld	2.012	3.408
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Bielefeld	848	1.131	1.414
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Bielefeld	1.697	1.980
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Bielefeld	34.097	26.872	24.458
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Bielefeld	21,0	16,6	15,1
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Bielefeld	23.453	15.915
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Bielefeld	14,5	9,8
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bielefeld	37.258	162.053
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Bielefeld	23,0	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bielefeld	unter 60 %	67,9	66	41	98
	zwischen 60 % und 80 %	77,4	70	46	115
	zwischen 80 % und 100 %	85,3	80	50	130
	zwischen 100 % und 120 %	82,9	75	50	125
	zwischen 120 % und 140 %	92,5	84	55	145
	über 140 %	112,4	100	62	165
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bielefeld	unter 60 %	35,7	31	19	58
	zwischen 60 % und 80 %	45,2	40	22	75
	zwischen 80 % und 100 %	50,5	45	25	80
	zwischen 100 % und 120 %	51,9	49	28	80
	zwischen 120 % und 140 %	53,9	49	30	83
	über 140 %	61,4	55	31	95
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Bielefeld	unter 60 %	6,91	6,90
	zwischen 60 % und 80 %	6,31	6,65
	zwischen 80 % und 100 %	6,25	6,64
	zwischen 100 % und 120 %	6,36	6,61
	zwischen 120 % und 140 %	6,71	6,80
	über 140 %	6,50	6,81
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Bielefeld	unter 60 %	8,22	8,40
	zwischen 60 % und 80 %	7,63	8,09
	zwischen 80 % und 100 %	7,60	7,96
	zwischen 100 % und 120 %	7,83	8,03
	zwischen 120 % und 140 %	8,18	8,36
	über 140 %	7,87	8,18
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bielefeld	unter 60 %	39,96	38	26	60
	zwischen 60 % und 80 %	29,12	29	17	43
	zwischen 80 % und 100 %	25,75	26	14	38
	zwischen 100 % und 120 %	22,65	23	16	32
	zwischen 120 % und 140 %	20,31	20	13	28
	über 140 %	15,40	15	8	24
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bielefeld	unter 60 %	56,47	52	33	99
	zwischen 60 % und 80 %	35,89	35	21	52
	zwischen 80 % und 100 %	31,51	32	19	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,67	27	20	39
	zwischen 120 % und 140 %	24,90	24	17	34
	über 140 %	18,89	19	10	29
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Bielefeld	Anzahl	8.417	39.509	21.388	24.469
	Durchschnitt in %	34,0	29,4	28,9	22,6
	Median in %	34	28	27	20
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Bielefeld	Durchschnitt in %	26	28
	Median in %	26	27
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Bielefeld	34.097	26.872	24.458
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Bielefeld	21,0	16,6	15,1
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Bielefeld	23.453	15.915
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Bielefeld	14,5	9,8
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bielefeld	37.258	162.053
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Bielefeld	23,0	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Bielefeld	unter 60 %	17.127	9.028	3.012
		zwischen 60 % und 80 %	12.218	7.784	2.934
		zwischen 80 % und 100 %	11.095	6.840	2.874
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Bielefeld	unter 60 %	1.989	1.966
		zwischen 60 % und 80 %	2.627	1.028
		zwischen 80 % und 100 %	2.657	749
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Bielefeld	32.259	42.314	7.662
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Bielefeld	20,3	26,7	4,8
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Bielefeld	869	248	27.625
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Bielefeld	0,5	0,2	17,4
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bielefeld	47.741	158.719
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Bielefeld	30,1	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Bielefeld	unter 60 %	1.478	5.613	10.058
		zwischen 60 % und 80 %	3.854	12.244	14.844
		zwischen 80 % und 100 %	3.961	2.831	745
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Bielefeld	unter 60 %	4,3	16,4	29,4
		zwischen 60 % und 80 %	8,4	26,5	32,2
		zwischen 80 % und 100 %	47,0	33,6	8,8
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Bielefeld	unter 60 %	8.646	6.465
		zwischen 60 % und 80 %	7.654	3.718
		zwischen 80 % und 100 %	124	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Bielefeld	unter 60 %	25,3	18,9
		zwischen 60 % und 80 %	16,6	8,1
		zwischen 80 % und 100 %	1,5	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Bielefeld	unter 60 %	1.933	34.192
		zwischen 60 % und 80 %	3.841	46.155
		zwischen 80 % und 100 %	766	8.427
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Bielefeld	unter 60 %	5,7	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	8,3	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	9,1	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe				
Anzahl	Bielefeld	unter 60 %	10.154	2.592	0	
		zwischen 60 % und 80 %	3.681	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Bielefeld	unter 60 %	0,6	0,3	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,4	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Bielefeld	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Bielefeld	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Bielefeld	15.418	41,6	7.023	18,3	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Bielefeld	22.441	34,0	14,1
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Bochum

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringem Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Bochum ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Bochum

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Bochum	23.332	31.915	121.799
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Bochum	11,9	16,3	62,3
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Bochum	9.199	1.566
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Bochum	4,7	0,8
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Bochum	4.895	2.089
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Bochum	2,5	1,1
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bochum	643	195.438
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Bochum	0,3	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Bochum	33.916	125.881	15.551	18.062	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Bochum	17,4	64,6	8,0	9,3	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Bochum	1.064	NaN	194.921
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Bochum	0,5	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Bochum	33.916	113.247	34.476
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Bochum	17,4	58,1	17,7
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bochum	13.283	194.921
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Bochum	6,8	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bochum	25.364	46.553	41.982
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Bochum	13,0	23,9	21,5
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bochum	38.780	15.748	11.175
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Bochum	19,9	8,1	5,7
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Bochum	4.076	11.244	194.921
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Bochum	2,1	5,8	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bochum	9.150	31.171	41.529
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Bochum	4,5	15,5	20,6
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Bochum	36.419	28.042
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Bochum	18,1	13,9
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bochum	54.907	201.219
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Bochum	27,3	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Bochum	1 Person	59,1	55
	2 Personen	83,5	76
	3 Personen	98,1	86
	4 Personen	106,1	95
	5+ Personen	116,8	106
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Bochum	92.056	63.362	20.499	13.864	5.140
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Bochum	47,2	32,5	10,5	7,1	2,6
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Bochum	50.841	144.080	194.921
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Bochum	26,1	73,9	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Bochum	32.614	18.227
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Bochum	16,7	9,4
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Bochum	139.738	4.342
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Bochum	71,7	2,2
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Bochum	1.881	2.406	3.606	7.465	9.831
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Bochum	1,4	1,7	2,6	5,4	7,1
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Bochum	27.031	37.438	13.341	13.703	6.988
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Bochum	19,6	27,2	9,7	10,0	5,1
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Bochum	4.472	5.455	4.080		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Bochum	3,2	4,0	3,0		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Bochum	unter 10 %	4.241	3
	10 bis unter 15 %	11.308	8
	15 bis unter 20 %	19.245	14
	20 bis unter 25 %	23.780	18
	25 bis unter 30 %	22.615	17
	30 bis unter 35 %	15.943	12
	35 bis unter 40 %	13.672	10
	40 bis unter 45 %	10.153	8
	45 bis unter 55 %	8.085	6
	55 % und mehr	4.132	3
	gesamt	133.174	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Bochum	88.555	60.091	17.575
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Bochum	12.070	3.694	1.717
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Bochum	11.801	3.373
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Bochum	616	802
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Bochum	1.599	1.362	595	944
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Bochum	1.938	3.206
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Bochum	817	1.090	1.362
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Bochum	1.634	1.907
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Bochum	43.252	35.666	34.745
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Bochum	21,6	17,8	17,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Bochum	24.878	20.106
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Bochum	12,4	10,0
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bochum	41.647	200.295
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Bochum	20,8	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bochum	unter 60 %	56,3	50	27	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	42	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,9	70	48	100
	zwischen 100 % und 120 %	77,9	72	50	110
	zwischen 120 % und 140 %	79,6	75	50	116
	über 140 %	102,5	88	60	160
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bochum	unter 60 %	37,8	35	18	57
	zwischen 60 % und 80 %	43,7	40	22	67
	zwischen 80 % und 100 %	46,4	42	24	75
	zwischen 100 % und 120 %	49,2	45	26	80
	zwischen 120 % und 140 %	49,2	46	26	76
	über 140 %	58,6	52	30	90
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Bochum	unter 60 %	7,23	6,67
	zwischen 60 % und 80 %	6,92	6,66
	zwischen 80 % und 100 %	6,67	6,66
	zwischen 100 % und 120 %	6,67	6,72
	zwischen 120 % und 140 %	6,62	6,63
	über 140 %	7,11	6,87
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Bochum	unter 60 %	8,48	8,06
	zwischen 60 % und 80 %	8,26	8,13
	zwischen 80 % und 100 %	8,01	8,13
	zwischen 100 % und 120 %	8,07	8,23
	zwischen 120 % und 140 %	8,03	8,16
	über 140 %	8,40	8,44
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bochum	unter 60 %	40,28	39	27	55
	zwischen 60 % und 80 %	31,50	30	22	43
	zwischen 80 % und 100 %	26,22	25	18	35
	zwischen 100 % und 120 %	22,29	22	15	29
	zwischen 120 % und 140 %	18,64	18	12	27
	über 140 %	15,56	15	8	23
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bochum	unter 60 %	49,35	47	32	70
	zwischen 60 % und 80 %	38,05	36	26	52
	zwischen 80 % und 100 %	31,22	30	21	43
	zwischen 100 % und 120 %	26,70	26	18	35
	zwischen 120 % und 140 %	22,63	22	16	32
	über 140 %	18,53	18	10	27
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Bochum	Anzahl	13.726	63.012	13.371	43.065
	Durchschnitt in %	31,8	31,5	26,5	22,6
	Median in %	29	30	25	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Bochum	Durchschnitt in %	31	27
	Median in %	29	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Bochum	43.252	35.666	34.745
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Bochum	21,6	17,8	17,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Bochum	24.878	20.106
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Bochum	12,4	10,0
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bochum	41.647	200.295
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Bochum	20,8	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Bochum	unter 60 %	31.455	6.449	2.900
		zwischen 60 % und 80 %	17.724	11.594	2.819
		zwischen 80 % und 100 %	16.335	11.618	2.997
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Bochum	unter 60 %	1.433	647
		zwischen 60 % und 80 %	2.490	731
		zwischen 80 % und 100 %	2.859	935
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Bochum	43.870	57.538	10.121
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Bochum	23,8	31,2	5,5
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Bochum	438	0	33.092
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Bochum	0,2	0,0	17,9
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bochum	39.616	184.675
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Bochum	21,5	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Bochum	unter 60 %	4.684	11.887	13.074
		zwischen 60 % und 80 %	7.873	21.887	16.384
		zwischen 80 % und 100 %	5.518	3.240	770
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Bochum	unter 60 %	10,3	26,1	28,7
		zwischen 60 % und 80 %	13,1	36,4	27,3
		zwischen 80 % und 100 %	50,5	29,7	7,0
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Bochum	unter 60 %	10.222	4.004
		zwischen 60 % und 80 %	8.633	2.762
		zwischen 80 % und 100 %	332	262
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Bochum	unter 60 %	22,5	8,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,4	4,6
		zwischen 80 % und 100 %	3,0	2,4
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Bochum	unter 60 %	1.624	45.494
		zwischen 60 % und 80 %	2.576	60.114
		zwischen 80 % und 100 %	805	10.926
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Bochum	unter 60 %	3,6	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,3	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,4	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Bochum	unter 60 %	23.285	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	1.742	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Bochum	unter 60 %	0,8	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,1	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Bochum	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Bochum	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Bochum	25.243	56,9	5.395	5,8	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Bochum	30.637	31,8	16,6
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Bonn

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringem Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Bonn ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Bonn

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Bonn	17.024	13.798	87.368
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Bonn	11,0	8,9	56,6
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Bonn	21.068	3.124
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Bonn	13,6	2,0
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Bonn	5.538	4.741
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Bonn	3,6	3,1
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bonn	1.717	154.378
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Bonn	1,1	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Bonn	18.168	91.644	6.089	35.652	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Bonn	11,8	59,7	4,0	23,2	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Bonn	NaN	885	153.568
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Bonn	NaN	0,6	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Bonn	18.168	112.033	19.303
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Bonn	11,8	73,0	12,6
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bonn	4.063	153.568
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Bonn	2,6	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bonn	19.127	25.734	28.435
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Bonn	12,5	16,8	18,5
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bonn	26.782	16.616	13.502
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Bonn	17,4	10,8	8,8
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Bonn	6.592	16.779	153.568
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Bonn	4,3	10,9	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bonn	10.804	22.445	28.935
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Bonn	6,7	13,9	17,9
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Bonn	24.015	16.922
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Bonn	14,8	10,5
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bonn	58.631	161.752
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Bonn	36,2	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Bonn	1 Person	64,9	60
	2 Personen	97,8	85
	3 Personen	98,5	94
	4 Personen	110,1	100
	5+ Personen	117,5	105
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Bonn	67.986	48.786	14.744	12.930	9.122
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Bonn	44,3	31,8	9,6	8,4	5,9
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Bonn	53.291	100.277	153.568
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Bonn	34,7	65,3	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Bonn	37.010	16.281
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Bonn	24,1	10,6
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Bonn	96.676	3.601
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Bonn	63,0	2,3
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Bonn	987	532	1.152	1.904	651
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Bonn	1,0	0,6	1,2	2,0	0,7
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
Großstädte						
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Anzahl	Bonn	2.362	3.261	5.353	7.665	14.626
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Bonn	2,5	3,4	5,6	8,1	15,4
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
Großstädte						
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Anzahl	Bonn	18.679	26.718	11.203		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Bonn	19,6	28,1	11,8		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Bonn	unter 10 %	4.011	5
	10 bis unter 15 %	7.422	8
	15 bis unter 20 %	10.222	12
	20 bis unter 25 %	13.763	16
	25 bis unter 30 %	12.277	14
	30 bis unter 35 %	10.226	12
	35 bis unter 40 %	7.987	9
	40 bis unter 45 %	5.696	6
	45 bis unter 55 %	7.911	9
	55 % und mehr	8.022	9
	gesamt	87.537	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Bonn	70.538	46.259	13.958
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Bonn	6.028	2.008	1.465
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Bonn	10.382	6.435
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Bonn	1.386	1.968
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Bonn	1.991	1.670	563	1.079
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Bonn	2.532	4.319
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Bonn	1.002	1.336	1.670
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Bonn	2.004	2.338
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Bonn	27.783	20.508	20.503
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Bonn	17,3	12,8	12,8
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Bonn	18.287	15.159
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Bonn	11,4	9,4
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bonn	58.188	160.427
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Bonn	36,3	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bonn	unter 60 %	55,9	53	24	86
	zwischen 60 % und 80 %	71,0	68	39	105
	zwischen 80 % und 100 %	77,2	70	45	120
	zwischen 100 % und 120 %	84,8	75	50	130
	zwischen 120 % und 140 %	92,5	83	58	140
	über 140 %	104,9	96	59	170
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bonn	unter 60 %	35,0	30	16	57
	zwischen 60 % und 80 %	44,7	40	18	78
	zwischen 80 % und 100 %	46,9	41	20	76
	zwischen 100 % und 120 %	51,3	46	25	84
	zwischen 120 % und 140 %	53,6	49	24	86
	über 140 %	60,8	55	30	100
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Bonn	unter 60 %	8,49	8,66
	zwischen 60 % und 80 %	8,29	8,54
	zwischen 80 % und 100 %	8,64	8,61
	zwischen 100 % und 120 %	8,42	8,70
	zwischen 120 % und 140 %	8,68	8,81
	über 140 %	9,03	8,88
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Bonn	unter 60 %	9,82	10,00
	zwischen 60 % und 80 %	9,57	9,90
	zwischen 80 % und 100 %	9,96	10,10
	zwischen 100 % und 120 %	9,72	10,00
	zwischen 120 % und 140 %	10,09	10,28
	über 140 %	10,47	10,35
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bonn	unter 60 %	48,30	46	21	81
	zwischen 60 % und 80 %	36,03	36	21	53
	zwischen 80 % und 100 %	30,82	31	20	44
	zwischen 100 % und 120 %	28,22	27	18	41
	zwischen 120 % und 140 %	24,04	23	14	32
	über 140 %	18,99	18	11	28
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bonn	unter 60 %	58,64	57	36	96
	zwischen 60 % und 80 %	43,29	43	26	62
	zwischen 80 % und 100 %	36,78	36	24	52
	zwischen 100 % und 120 %	32,99	32	22	49
	zwischen 120 % und 140 %	29,09	27	19	40
	über 140 %	21,96	21	13	33
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Bonn	Anzahl	9.915	40.574	16.286	20.762
	Durchschnitt in %	39,1	32,7	32,7	24,2
	Median in %	36	29	31	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Bonn	Durchschnitt in %	35	31
	Median in %	34	27
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Bonn	27.783	20.508	20.503
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Bonn	17,3	12,8	12,8
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Bonn	18.287	15.159
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Bonn	11,4	9,4
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Bonn	58.188	160.427
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Bonn	36,3	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Bonn	unter 60 %	18.697	3.393	2.173
		zwischen 60 % und 80 %	11.096	4.746	1.474
		zwischen 80 % und 100 %	9.093	5.961	3.289
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Bonn	unter 60 %	1.747	1.269
		zwischen 60 % und 80 %	1.589	1.022
		zwischen 80 % und 100 %	1.223	644
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Bonn	9.096	41.927	26.929
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Bonn	5,9	27,1	17,4
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Bonn	4.803	607	26.156
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Bonn	3,1	0,4	16,9
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bonn	45.376	154.895
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Bonn	29,3	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Bonn	unter 60 %	2.440	1.262	2.042
		zwischen 60 % und 80 %	4.624	7.814	11.896
		zwischen 80 % und 100 %	4.226	9.921	7.432
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Bonn	unter 60 %	24,8	12,8	20,7
		zwischen 60 % und 80 %	10,8	18,3	27,8
		zwischen 80 % und 100 %	14,8	34,8	26,1
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Bonn	unter 60 %	2.649	704
		zwischen 60 % und 80 %	12.407	5.185
		zwischen 80 % und 100 %	3.415	1.935
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Bonn	unter 60 %	26,9	7,2
		zwischen 60 % und 80 %	29,0	12,1
		zwischen 80 % und 100 %	12,0	6,8
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Bonn	unter 60 %	751	9.847
		zwischen 60 % und 80 %	848	42.775
		zwischen 80 % und 100 %	1.588	28.517
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Bonn	unter 60 %	7,6	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	2,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	5,6	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe				
Anzahl	Bonn	unter 60 %	13.629	1.474	0	
		zwischen 60 % und 80 %	2.845	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Bonn	unter 60 %	0,8	0,5	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,3	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Bonn	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Bonn	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Bonn	17.432	58,8	5.481	17,6	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Bonn	22.913	41,1	14,8
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Bottrop

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensus-

daten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu [„Wohnverhältnissen in Deutschland“](#). Working paper 63 beantwortet die Frage: [„Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“](#) und Working paper 93 thematisierte [„Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?“](#) In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtsspezifischen Daten zu Bottrop ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Bottrop

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Bottrop	7.320	4.459	32.895
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Bottrop	13,0	7,9	58,5
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Bottrop	6.467	NaN
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Bottrop	11,5	NaN
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Bottrop	2.149	1.932
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Bottrop	3,8	3,4
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bottrop	NaN	56.275
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Bottrop	NaN	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Bottrop	8.858	27.235	8.055	8.168	1.326
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Bottrop	15,7	48,4	14,3	14,5	2,4
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Bottrop	572	2.062	56.275
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Bottrop	1,0	3,7	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Bottrop	8.858	33.122	6.590
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Bottrop	15,7	58,9	11,7
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bottrop	7.706	56.275
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Bottrop	13,7	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bottrop	1.508	8.889	15.589
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Bottrop	2,7	15,8	27,7
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bottrop	11.732	7.048	3.918
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Bottrop	20,8	12,5	7,0
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Bottrop	2.398	5.194	56.275
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Bottrop	4,3	9,2	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bottrop	1.645	4.327	14.633
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Bottrop	2,8	7,4	25,0
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Bottrop	9.063	6.594
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Bottrop	15,5	11,3
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bottrop	22.337	58.600
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Bottrop	38,1	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Bottrop	1 Person	71,4	65
	2 Personen	87,7	80
	3 Personen	107,4	100
	4 Personen	117,2	120
	5+ Personen	147,5	150
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Bottrop	22.133	22.480	6.675	3.369	1.618
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Bottrop	39,3	39,9	11,9	6,0	2,9
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Bottrop	21.698	34.577	56.275
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Bottrop	38,5	61,5	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Bottrop	13.354	8.344
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Bottrop	23,7	14,8
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Bottrop	34.076	501
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Bottrop	60,6	0,9
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Bottrop	1.577	1.271	1.413	3.396	5.178
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Bottrop	4,7	3,8	4,2	10,2	15,5
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
Großstädte						
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Anzahl	Bottrop	11.176	3.934	2.719	985	444
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Bottrop	33,5	11,8	8,1	3,0	1,3
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
Großstädte						
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Anzahl	Bottrop	633	671	0		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Bottrop	1,9	2,0	0,0		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Bottrop	unter 10 %	1.620	5
	10 bis unter 15 %	2.169	7
	15 bis unter 20 %	6.921	22
	20 bis unter 25 %	5.774	18
	25 bis unter 30 %	5.174	16
	30 bis unter 35 %	2.734	8
	35 bis unter 40 %	2.939	9
	40 bis unter 45 %	1.875	6
	45 bis unter 55 %	1.795	6
	55 % und mehr	1.093	3
	gesamt	32.094	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Bottrop	20.653	20.836	7.237
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Bottrop	1.822	2.064	NaN
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Bottrop	3.477	1.515
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Bottrop	NaN	0
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Bottrop	1.645	1.496	678	1.025
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Bottrop	2.033	3.141
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Bottrop	898	1.197	1.496
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Bottrop	1.795	2.094
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Bottrop	8.192	11.392	9.601
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Bottrop	14,1	19,5	16,5
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Bottrop	8.298	7.255
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Bottrop	14,2	12,4
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bottrop	13.559	58.297
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Bottrop	23,3	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bottrop	unter 60 %	71,4	65	50	100
	zwischen 60 % und 80 %	78,6	70	53	110
	zwischen 80 % und 100 %	83,7	73	49	120
	zwischen 100 % und 120 %	86,4	79	58	130
	zwischen 120 % und 140 %	94,3	82	61	140
	über 140 %	102,7	91	63	160
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bottrop	unter 60 %	44,8	38	23	65
	zwischen 60 % und 80 %	51,1	48	28	84
	zwischen 80 % und 100 %	48,8	44	25	72
	zwischen 100 % und 120 %	50,0	45	29	74
	zwischen 120 % und 140 %	55,7	50	30	80
	über 140 %	59,0	50	33	94
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Bottrop	unter 60 %	5,92	6,14
	zwischen 60 % und 80 %	5,74	6,11
	zwischen 80 % und 100 %	5,72	6,04
	zwischen 100 % und 120 %	5,62	6,07
	zwischen 120 % und 140 %	6,08	6,28
	über 140 %	6,36	6,33
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte		Durchschnitt	Median
	Einkommensgruppe		
Bottrop	unter 60 %	7,15	7,28
	zwischen 60 % und 80 %	7,04	7,19
	zwischen 80 % und 100 %	6,91	7,16
	zwischen 100 % und 120 %	6,82	7,09
	zwischen 120 % und 140 %	7,34	7,68
	über 140 %	7,58	7,86
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bottrop	unter 60 %	43,61	40	29	63
	zwischen 60 % und 80 %	30,06	29	17	42
	zwischen 80 % und 100 %	22,03	22	15	35
	zwischen 100 % und 120 %	19,21	20	12	26
	zwischen 120 % und 140 %	19,61	20	14	26
	über 140 %	16,63	17	11	23
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bottrop	unter 60 %	51,48	48	36	79
	zwischen 60 % und 80 %	36,87	35	25	51
	zwischen 80 % und 100 %	26,77	26	16	39
	zwischen 100 % und 120 %	23,27	23	16	32
	zwischen 120 % und 140 %	23,39	24	16	30
	über 140 %	19,74	20	13	28
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Bottrop	Anzahl	2.485	12.887	3.768	12.954
	Durchschnitt in %	37,1	28,6	27,8	22,9
	Median in %	28	27	28	20
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Bottrop	Durchschnitt in %	27	27
	Median in %	25	23
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Bottrop	8.192	11.392	9.601
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Bottrop	14,1	19,5	16,5
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Bottrop	8.298	7.255
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Bottrop	14,2	12,4
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Bottrop	13.559	58.297
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Bottrop	23,3	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Bottrop	unter 60 %	3.251	3.102	1.536
		zwischen 60 % und 80 %	5.335	4.346	445
		zwischen 80 % und 100 %	3.748	3.370	1.075
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Bottrop	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	644	486
		zwischen 80 % und 100 %	1.037	370
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Bottrop	18.893	11.117	361
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Bottrop	32,7	19,3	0,6
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Bottrop	0	0	12.682
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Bottrop	0,0	0,0	22,0
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bottrop	14.648	57.700
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Bottrop	25,4	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Bottrop	unter 60 %	481	3.115	7.745
		zwischen 60 % und 80 %	843	4.050	3.957
		zwischen 80 % und 100 %	0	241	0
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Bottrop	unter 60 %	2,4	15,8	39,3
		zwischen 60 % und 80 %	7,1	33,9	33,1
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	28,7	0,0
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Bottrop	unter 60 %	4.626	2.925
		zwischen 60 % und 80 %	2.027	241
		zwischen 80 % und 100 %	0	120
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Bottrop	unter 60 %	23,5	14,8
		zwischen 60 % und 80 %	17,0	2,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	14,4
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Bottrop	unter 60 %	833	19.726
		zwischen 60 % und 80 %	828	11.945
		zwischen 80 % und 100 %	477	838
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Bottrop	unter 60 %	4,2	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	6,9	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	56,9	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe				
Anzahl	Bottrop	unter 60 %	793	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	1.034	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Bottrop	unter 60 %	0,3	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,3	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Bottrop	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	105	
		zwischen 80 % und 100 %	0	621	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Bottrop	unter 60 %	NaN	NaN	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,3	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	2,6	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Bottrop	1.237	NaN	2.833	13,6	621	10,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Bottrop	4.691	NaN	8,1
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Braunschweig

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Braunschweig ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Braunschweig

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Braunschweig	27.631	21.911	69.863
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Braunschweig	20,0	15,8	50,5
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Braunschweig	7.306	NaN
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Braunschweig	5,3	NaN
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Braunschweig	3.820	4.524
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Braunschweig	2,8	3,3
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Braunschweig	NaN	138.370
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Braunschweig	NaN	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Braunschweig	51.382	67.868	2.642	14.470	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Braunschweig	37,2	49,2	1,9	10,5	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Braunschweig	706	NaN	137.952
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Braunschweig	0,5	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Braunschweig	51.382	58.686	24.994
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Braunschweig	37,2	42,5	18,1
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Braunschweig	2.891	137.952
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Braunschweig	2,1	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Braunschweig	17.098	29.826	32.290
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Braunschweig	12,4	21,6	23,4
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Braunschweig	19.556	12.632	9.630
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Braunschweig	14,2	9,2	7,0
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Braunschweig	4.251	12.669	137.952
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Braunschweig	3,1	9,2	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Braunschweig	7.172	19.547	26.016
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Braunschweig	5,0	13,7	18,2
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Braunschweig	22.111	20.120
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Braunschweig	15,5	14,1
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Braunschweig	47.675	142.641
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Braunschweig	33,4	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Braunschweig	1 Person	63,1	59
	2 Personen	90,2	80
	3 Personen	96,2	90
	4 Personen	106,8	100
	5+ Personen	119,0	103
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Großstädte						
Anzahl	Braunschweig	66.010	45.906	13.781	9.477	2.778
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Braunschweig	47,8	33,3	10,0	6,9	2,0
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Braunschweig	33.833	104.118	137.952
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Braunschweig	24,5	75,5	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Braunschweig	23.225	10.608
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Braunschweig	16,8	7,7
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Braunschweig	100.728	3.390
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Braunschweig	73,0	2,5
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Braunschweig	899	1.824	3.831	4.471	7.384
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Braunschweig	0,9	1,9	3,9	4,5	7,5
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Braunschweig	18.523	22.302	14.638	7.576	4.666
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Braunschweig	18,8	22,6	14,9	7,7	4,7
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Braunschweig	3.121	4.809	4.448
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Braunschweig	3,2	4,9	4,5
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Braunschweig	unter 10 %	2.622	3
	10 bis unter 15 %	9.922	10
	15 bis unter 20 %	16.225	17
	20 bis unter 25 %	15.981	17
	25 bis unter 30 %	11.604	12
	30 bis unter 35 %	12.431	13
	35 bis unter 40 %	9.026	9
	40 bis unter 45 %	7.015	7
	45 bis unter 55 %	6.148	6
	55 % und mehr	4.777	5
	gesamt	95.752	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Braunschweig	62.222	41.786	11.060
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Braunschweig	10.200	2.547	1.309
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Braunschweig	7.683	1.976
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Braunschweig	1.441	517
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
<hr/>				
Großstädte				
Braunschweig	1.716	1.477	572	995
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
<hr/>		
Großstädte		
Braunschweig	2.205	3.479
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Braunschweig	886	1.182	1.477
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Braunschweig	1.772	2.068
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Braunschweig	28.951	19.522	22.194
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Braunschweig	20,6	13,9	15,8
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Braunschweig	16.594	13.459
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Braunschweig	11,8	9,6
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Braunschweig	40.020	140.740
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Braunschweig	28,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Braunschweig	unter 60 %	55,7	53	27	92
	zwischen 60 % und 80 %	68,2	62	44	98
	zwischen 80 % und 100 %	75,7	67	49	111
	zwischen 100 % und 120 %	80,5	73	54	120
	zwischen 120 % und 140 %	87,4	79	51	130
	über 140 %	102,7	96	60	155
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Braunschweig	unter 60 %	37,9	34	16	60
	zwischen 60 % und 80 %	47,1	44	23	70
	zwischen 80 % und 100 %	49,1	46	26	76
	zwischen 100 % und 120 %	49,2	45	26	77
	zwischen 120 % und 140 %	51,6	48	28	80
	über 140 %	63,1	60	32	95
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Braunschweig	unter 60 %	7,79	6,88
	zwischen 60 % und 80 %	7,15	6,87
	zwischen 80 % und 100 %	6,79	6,70
	zwischen 100 % und 120 %	6,60	6,67
	zwischen 120 % und 140 %	6,70	6,65
	über 140 %	6,64	6,65
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Braunschweig	unter 60 %	9,23	8,39
	zwischen 60 % und 80 %	8,49	8,31
	zwischen 80 % und 100 %	8,19	8,15
	zwischen 100 % und 120 %	7,98	8,08
	zwischen 120 % und 140 %	8,15	8,00
	über 140 %	8,18	8,21
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Braunschweig	unter 60 %	42,46	41	25	61
	zwischen 60 % und 80 %	33,87	33	22	46
	zwischen 80 % und 100 %	27,14	26	17	38
	zwischen 100 % und 120 %	21,50	20	14	32
	zwischen 120 % und 140 %	19,12	19	13	25
	über 140 %	15,84	15	10	22
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Braunschweig	unter 60 %	52,93	49	35	77
	zwischen 60 % und 80 %	40,64	40	28	53
	zwischen 80 % und 100 %	32,93	32	22	46
	zwischen 100 % und 120 %	26,34	25	17	38
	zwischen 120 % und 140 %	23,76	23	17	33
	über 140 %	19,66	19	12	28
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Braunschweig	Anzahl	8.768	48.003	10.024	28.956
	Durchschnitt in %	33,0	32,1	24,9	22,2
	Median in %	32	30	24	20
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Braunschweig	Durchschnitt in %	32	28
	Median in %	29	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Braunschweig	28.951	19.522	22.194
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Braunschweig	20,6	13,9	15,8
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Braunschweig	16.594	13.459
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Braunschweig	11,8	9,6
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Braunschweig	40.020	140.740
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Braunschweig	28,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

Großstädte		Einkommensgruppe	1 Person	2 Personen	3 Personen
Anzahl	Braunschweig	unter 60 %	20.723	4.436	1.313
		zwischen 60 % und 80 %	11.515	4.301	1.605
		zwischen 80 % und 100 %	11.418	7.230	2.237
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

Großstädte		Einkommensgruppe	4 Personen	5 Personen
Anzahl	Braunschweig	unter 60 %	1.682	680
		zwischen 60 % und 80 %	1.660	441
		zwischen 80 % und 100 %	913	161
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Braunschweig	32.332	42.195	8.582
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Braunschweig	24,0	31,3	6,4
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Braunschweig	1.606	0	16.413
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Braunschweig	1,2	0,0	12,2
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Braunschweig	33.480	134.607
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Braunschweig	24,9	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Braunschweig	unter 60 %	1.927	7.091	11.910
		zwischen 60 % und 80 %	5.053	15.099	12.997
		zwischen 80 % und 100 %	4.603	3.228	751
gesamt		unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Braunschweig	unter 60 %	5,8	21,2	35,6
		zwischen 60 % und 80 %	11,1	33,2	28,5
		zwischen 80 % und 100 %	48,1	33,7	7,9
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Braunschweig	unter 60 %	6.787	4.618
		zwischen 60 % und 80 %	6.475	2.571
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
gesamt		unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Braunschweig	unter 60 %	20,3	13,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,2	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Braunschweig	unter 60 %	1.115	33.447
		zwischen 60 % und 80 %	3.341	45.536
		zwischen 80 % und 100 %	986	9.568
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Braunschweig	unter 60 %	3,3	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	7,3	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	10,3	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe				
Anzahl	Braunschweig	unter 60 %	16.956	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	2.534	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Braunschweig	unter 60 %	0,8	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Braunschweig	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Braunschweig	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Braunschweig	17.831	61,0	3.868	14,2	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Braunschweig	21.699	34,3	16,1
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Bremen

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu [„Wohnverhältnissen in Deutschland“](#). Working paper 63 beantwortet die Frage: [„Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“](#) und Working paper 93 thematisierte [„Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?“](#) In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Bremen ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Bremen

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Bremen	32.838	53.322	179.532
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Bremen	11,1	18,0	60,7
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Bremen	16.675	1.479
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Bremen	5,6	0,5
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Bremen	3.740	4.540
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Bremen	1,3	1,5
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bremen	3.873	295.999
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Bremen	1,3	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Bremen	70.520	171.245	1.476	48.621	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Bremen	24,0	58,2	0,5	16,5	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Bremen	NaN	1.464	294.353
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Bremen	NaN	0,5	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Bremen	70.520	178.884	42.808
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Bremen	24,0	60,8	14,5
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bremen	2.141	294.353
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Bremen	0,7	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bremen	33.320	69.693	60.026
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Bremen	11,3	23,7	20,4
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bremen	45.075	24.755	25.628
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Bremen	15,3	8,4	8,7
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Bremen	8.058	27.799	294.353
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Bremen	2,7	9,4	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bremen	18.880	41.390	56.148
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Bremen	6,3	13,8	18,7
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Bremen	44.287	46.850
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Bremen	14,7	15,6
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bremen	93.182	300.737
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Bremen	31,0	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Bremen	1 Person	65,8	58
	2 Personen	89,9	80
	3 Personen	90,6	85
	4 Personen	108,8	96
	5+ Personen	113,7	96
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Bremen	133.172	96.432	30.482	23.294	10.972
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Bremen	45,2	32,8	10,4	7,9	3,7
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Bremen	108.992	185.361	294.353
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Bremen	37,0	63,0	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Bremen	75.636	33.356
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Bremen	25,7	11,3
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Bremen	179.769	5.592
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Bremen	61,1	1,9
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Bremen	2.181	1.678	2.332	3.448	6.711
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Bremen	1,3	1,0	1,3	2,0	3,9
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Bremen	15.496	28.781	48.154	25.775	11.506
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Bremen	8,9	16,6	27,8	14,9	6,6
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Bremen	8.760	12.248	6.223
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Bremen	5,1	7,1	3,6
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Bremen	unter 10 %	6.338	4
	10 bis unter 15 %	10.415	6
	15 bis unter 20 %	18.651	11
	20 bis unter 25 %	24.333	14
	25 bis unter 30 %	28.071	17
	30 bis unter 35 %	19.713	12
	35 bis unter 40 %	21.053	13
	40 bis unter 45 %	14.311	9
	45 bis unter 55 %	15.606	9
	55 % und mehr	8.888	5
	gesamt	167.380	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Bremen	122.713	85.299	23.784
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Bremen	26.399	8.512	4.143
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Bremen	18.831	6.493
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Bremen	1.558	2.111
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Bremen	1.625	1.375	602	923
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Bremen	1.961	3.389
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Bremen	825	1.100	1.375
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Bremen	1.650	1.925
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Bremen	68.217	52.357	48.030
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Bremen	22,8	17,5	16,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Bremen	38.397	28.125
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Bremen	12,8	9,4
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bremen	64.717	299.843
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Bremen	21,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bremen	unter 60 %	59,6	55	32	90
	zwischen 60 % und 80 %	71,7	64	45	110
	zwischen 80 % und 100 %	79,1	70	48	120
	zwischen 100 % und 120 %	85,4	75	53	135
	zwischen 120 % und 140 %	88,4	80	50	135
	über 140 %	106,5	100	58	160
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bremen	unter 60 %	38,9	35	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	45,1	40	21	70
	zwischen 80 % und 100 %	50,1	45	24	80
	zwischen 100 % und 120 %	51,1	46	28	80
	zwischen 120 % und 140 %	52,9	48	27	89
	über 140 %	65,5	60	32	110
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Bremen	unter 60 %	7,28	7,15
	zwischen 60 % und 80 %	7,08	7,15
	zwischen 80 % und 100 %	7,16	7,21
	zwischen 100 % und 120 %	7,27	7,26
	zwischen 120 % und 140 %	7,43	7,42
	über 140 %	7,74	7,45
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Bremen	unter 60 %	8,64	8,54
	zwischen 60 % und 80 %	8,52	8,61
	zwischen 80 % und 100 %	8,57	8,75
	zwischen 100 % und 120 %	8,68	8,89
	zwischen 120 % und 140 %	8,82	9,06
	über 140 %	9,14	9,02
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bremen	unter 60 %	41,70	40	23	61
	zwischen 60 % und 80 %	32,62	32	19	46
	zwischen 80 % und 100 %	26,87	27	15	38
	zwischen 100 % und 120 %	23,77	24	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,49	21	13	30
	über 140 %	17,99	18	10	27
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bremen	unter 60 %	51,52	49	33	77
	zwischen 60 % und 80 %	39,93	39	27	56
	zwischen 80 % und 100 %	32,79	32	21	47
	zwischen 100 % und 120 %	28,40	29	17	39
	zwischen 120 % und 140 %	25,65	25	18	35
	über 140 %	21,21	21	12	32
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Bremen	Anzahl	18.434	84.348	28.533	36.065
	Durchschnitt in %	36,7	33,0	28,3	24,7
	Median in %	36	32	27	23
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Bremen	Durchschnitt in %	33	30
	Median in %	33	28
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Bremen	68.217	52.357	48.030
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Bremen	22,8	17,5	16,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Bremen	38.397	28.125
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Bremen	12,8	9,4
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bremen	64.717	299.843
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Bremen	21,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Bremen	unter 60 %	44.933	11.901	4.896
		zwischen 60 % und 80 %	27.372	14.566	4.716
		zwischen 80 % und 100 %	23.884	13.778	5.307
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Bremen	unter 60 %	3.400	2.024
		zwischen 60 % und 80 %	3.792	1.301
		zwischen 80 % und 100 %	3.956	802
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Bremen	34.601	84.625	22.995
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Bremen	12,5	30,7	8,3
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Bremen	3.286	237	56.977
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Bremen	1,2	0,1	20,7
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bremen	73.176	275.896
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Bremen	26,5	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Bremen	unter 60 %	4.089	9.309	12.465
		zwischen 60 % und 80 %	10.517	31.590	25.107
		zwischen 80 % und 100 %	8.418	10.964	2.070
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Bremen	unter 60 %	11,4	26,0	34,7
		zwischen 60 % und 80 %	12,1	36,5	29,0
		zwischen 80 % und 100 %	33,3	43,3	8,2
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Bremen	unter 60 %	5.717	3.022
		zwischen 60 % und 80 %	13.428	3.983
		zwischen 80 % und 100 %	1.069	474
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Bremen	unter 60 %	15,9	8,4
		zwischen 60 % und 80 %	15,5	4,6
		zwischen 80 % und 100 %	4,2	1,9
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Bremen	unter 60 %	1.271	35.872
		zwischen 60 % und 80 %	2.000	86.625
		zwischen 80 % und 100 %	2.321	25.315
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Bremen	unter 60 %	3,5	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	2,3	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	9,2	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Bremen	unter 60 %	32.861	1.198	0	
		zwischen 60 % und 80 %	5.990	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Bremen	unter 60 %	0,8	0,1	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,3	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Bremen	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Bremen	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Bremen	40.409	56,0	13.464	15,3	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Bremen	53.873	42,1	19,5
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Bremerhaven

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Bremerhaven ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Bremerhaven

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Bremerhaven	2.423	8.502	37.334
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Bremerhaven	4,2	14,7	64,4
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Bremerhaven	6.939	NaN
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Bremerhaven	12,0	NaN
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Bremerhaven	872	635
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Bremerhaven	1,5	1,1
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bremerhaven	NaN	57.947
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Bremerhaven	NaN	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

Großstädte		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Anzahl	Bremerhaven	16.174	27.481	NaN	13.856	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Bremerhaven	28,0	47,5	NaN	24,0	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

Großstädte		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Anzahl	Bremerhaven	NaN	NaN	57.812
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Bremerhaven	NaN	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

Großstädte		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Anzahl	Bremerhaven	16.174	32.398	9.240
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Bremerhaven	28,0	56,0	16,0
	gesamt	26,1	57,3	12,5

Großstädte		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Anzahl	Bremerhaven	0	57.812
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Bremerhaven	0,0	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bremerhaven	5.250	11.062	16.163
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Bremerhaven	9,1	19,1	28,0
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bremerhaven	10.272	5.631	4.508
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Bremerhaven	17,8	9,7	7,8
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Bremerhaven	1.308	3.618	57.812
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Bremerhaven	2,3	6,3	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Bremerhaven	3.032	7.027	12.198
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Bremerhaven	5,2	11,9	20,7
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Bremerhaven	11.722	7.711
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Bremerhaven	19,9	13,1
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bremerhaven	17.152	58.842
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Bremerhaven	29,1	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Bremerhaven	1 Person	65,1	60
	2 Personen	87,2	80
	3 Personen	95,2	86
	4 Personen	93,6	85
	5+ Personen	112,8	97
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Bremerhaven	24.443	19.974	8.362	2.670	2.363
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Bremerhaven	42,3	34,6	14,5	4,6	4,1
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

Großstädte		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Anzahl	Bremerhaven	17.160	40.652	57.812
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Bremerhaven	29,7	70,3	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

Großstädte		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Anzahl	Bremerhaven	11.432	5.728
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Bremerhaven	19,8	9,9
	gesamt	15,5	9,1

Großstädte		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Anzahl	Bremerhaven	38.174	2.479
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Bremerhaven	66,0	4,3
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Bremerhaven	499	NaN	1.303	3.896	4.986
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Bremerhaven	1,4	NaN	3,5	10,6	13,6
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Bremerhaven	9.009	5.597	5.321	2.830	796
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Bremerhaven	24,5	15,2	14,5	7,7	2,2
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Bremerhaven	1.510	449	NaN
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Bremerhaven	4,1	1,2	NaN
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Bremerhaven	unter 10 %	818	2
	10 bis unter 15 %	2.186	6
	15 bis unter 20 %	3.239	10
	20 bis unter 25 %	5.841	17
	25 bis unter 30 %	5.980	18
	30 bis unter 35 %	3.940	12
	35 bis unter 40 %	4.022	12
	40 bis unter 45 %	2.694	8
	45 bis unter 55 %	2.200	6
	55 % und mehr	2.818	8
	gesamt	33.739	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Bremerhaven	21.713	17.966	5.847
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Bremerhaven	5.931	1.181	1.429
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Bremerhaven	1.454	612
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Bremerhaven	1.038	1.212
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Bremerhaven	1.480	1.224	585	838
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Bremerhaven	1.794	2.950
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Bremerhaven	734	979	1.224
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Bremerhaven	1.469	1.714
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Bremerhaven	17.139	11.092	8.809
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Bremerhaven	29,4	19,0	15,1
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Bremerhaven	6.862	5.224
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Bremerhaven	11,8	8,9
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bremerhaven	9.258	58.384
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Bremerhaven	15,9	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bremerhaven	unter 60 %	65,3	61	40	93
	zwischen 60 % und 80 %	74,9	67	49	120
	zwischen 80 % und 100 %	75,0	70	52	100
	zwischen 100 % und 120 %	79,8	72	50	110
	zwischen 120 % und 140 %	93,2	85	60	136
	über 140 %	109,2	95	62	170
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bremerhaven	unter 60 %	39,1	37	20	60
	zwischen 60 % und 80 %	45,7	43	23	70
	zwischen 80 % und 100 %	48,0	44	27	74
	zwischen 100 % und 120 %	52,8	43	24	90
	zwischen 120 % und 140 %	57,6	50	30	98
	über 140 %	61,4	60	31	91
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Bremerhaven	unter 60 %	6,39	6,22
	zwischen 60 % und 80 %	6,33	6,31
	zwischen 80 % und 100 %	6,55	6,56
	zwischen 100 % und 120 %	6,67	6,47
	zwischen 120 % und 140 %	6,54	6,55
	über 140 %	6,61	6,54
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Bremerhaven	unter 60 %	7,71	7,43
	zwischen 60 % und 80 %	7,60	7,68
	zwischen 80 % und 100 %	7,89	7,77
	zwischen 100 % und 120 %	8,06	8,01
	zwischen 120 % und 140 %	7,63	7,88
	über 140 %	8,00	7,92
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bremerhaven	unter 60 %	42,65	38	25	68
	zwischen 60 % und 80 %	32,14	33	20	44
	zwischen 80 % und 100 %	25,75	25	17	35
	zwischen 100 % und 120 %	21,67	21	12	32
	zwischen 120 % und 140 %	18,02	20	10	25
	über 140 %	14,65	15	NaN	NaN
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Bremerhaven	unter 60 %	50,46	46	31	84
	zwischen 60 % und 80 %	37,78	39	23	51
	zwischen 80 % und 100 %	30,94	30	21	42
	zwischen 100 % und 120 %	26,39	26	16	38
	zwischen 120 % und 140 %	20,99	22	12	29
	über 140 %	16,80	16	10	24
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Bremerhaven	Anzahl	2.287	15.388	6.823	9.241
	Durchschnitt in %	40,9	36,3	24,6	26,4
	Median in %	37	34	23	25
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Bremerhaven	Durchschnitt in %	32	31
	Median in %	30	27
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Bremerhaven	17.139	11.092	8.809
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Bremerhaven	29,4	19,0	15,1
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Bremerhaven	6.862	5.224
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Bremerhaven	11,8	8,9
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bremerhaven	9.258	58.384
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Bremerhaven	15,9	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

Großstädte		Einkommensgruppe	1 Person	2 Personen	3 Personen
Anzahl	Bremerhaven	unter 60 %	9.900	2.758	2.434
		zwischen 60 % und 80 %	6.139	2.741	1.272
		zwischen 80 % und 100 %	3.926	3.146	1.316
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

Großstädte		Einkommensgruppe	4 Personen	5 Personen
Anzahl	Bremerhaven	unter 60 %	787	842
		zwischen 60 % und 80 %	581	248
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Bremerhaven	18.540	12.994	2.593
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Bremerhaven	30,4	21,3	4,3
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Bremerhaven	319	0	11.431
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Bremerhaven	0,5	0,0	18,8
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Bremerhaven	15.037	60.915
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Bremerhaven	24,7	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Bremerhaven	unter 60 %	850	3.561	9.318
		zwischen 60 % und 80 %	1.445	4.803	4.081
		zwischen 80 % und 100 %	1.456	712	319
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Bremerhaven	unter 60 %	4,5	18,7	49,0
		zwischen 60 % und 80 %	10,9	36,1	30,7
		zwischen 80 % und 100 %	56,1	27,5	12,3
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Bremerhaven	unter 60 %	3.334	1.476
		zwischen 60 % und 80 %	2.453	213
		zwischen 80 % und 100 %	106	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Bremerhaven	unter 60 %	17,5	7,8
		zwischen 60 % und 80 %	18,4	1,6
		zwischen 80 % und 100 %	4,1	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Bremerhaven	unter 60 %	466	19.005
		zwischen 60 % und 80 %	319	13.313
		zwischen 80 % und 100 %	0	2.593
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Bremerhaven	unter 60 %	2,4	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	2,4	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Bremerhaven	unter 60 %	8.081	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	1.571	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Bremerhaven	unter 60 %	0,9	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,3	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Bremerhaven	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Bremerhaven	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Bremerhaven	8.668	50,7	2.986	17,4	0	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		
	Haushalte	UV-Grad in %	Anteil Bestand in %
Großstädte			
Bremerhaven	11.655	NaN	19,1
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Chemnitz

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Chemnitz ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Chemnitz

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Chemnitz	22.610	36.970	44.108
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Chemnitz	17,1	28,0	33,4
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Chemnitz	11.585	NaN
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Chemnitz	8,8	NaN
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Chemnitz	11.931	3.030
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Chemnitz	9,0	2,3
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Chemnitz	NaN	132.120
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Chemnitz	NaN	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Chemnitz	61.286	58.253	451	9.270	626
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Chemnitz	46,5	44,2	0,3	7,0	0,5
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Chemnitz	816	958	131.660
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Chemnitz	0,6	0,7	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Chemnitz	61.286	64.339	5.066
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Chemnitz	46,5	48,9	3,8
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Chemnitz	969	131.660
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Chemnitz	0,7	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Chemnitz	17.048	48.270	31.961
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Chemnitz	12,9	36,7	24,3
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Chemnitz	17.085	7.006	4.271
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Chemnitz	13,0	5,3	3,2
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Chemnitz	2.373	3.645	131.660
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Chemnitz	1,8	2,8	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
		Großstädte		
Anzahl	Chemnitz	6.086	25.102	29.508
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Chemnitz	4,4	18,3	21,5
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
		Großstädte	
Anzahl	Chemnitz	26.484	21.269
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Chemnitz	19,3	15,5
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
		Großstädte	
Anzahl	Chemnitz	28.815	137.263
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Chemnitz	21,0	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Chemnitz	1 Person	55,7	53
	2 Personen	74,1	70
	3 Personen	86,8	78
	4 Personen	92,0	90
	5+ Personen	100,6	94
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Chemnitz	60.740	47.495	13.868	6.609	2.948
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Chemnitz	46,1	36,1	10,5	5,0	2,2
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
		Großstädte		
Anzahl	Chemnitz	24.243	107.416	131.660
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Chemnitz	18,4	81,6	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
		Großstädte	
Anzahl	Chemnitz	17.615	6.628
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Chemnitz	13,4	5,0
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
		Großstädte	
Anzahl	Chemnitz	105.808	1.609
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Chemnitz	80,4	1,2
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Chemnitz	3.389	5.266	11.123	30.414	26.276
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Chemnitz	3,3	5,1	10,7	29,2	25,2
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
Großstädte						
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Anzahl	Chemnitz	13.306	7.927	3.582	1.040	1.199
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Chemnitz	12,8	7,6	3,4	1,0	1,2
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
Großstädte						
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Anzahl	Chemnitz	341	342	0		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Chemnitz	0,3	0,3	0,0		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Chemnitz	unter 10 %	6.714	6
	10 bis unter 15 %	14.534	14
	15 bis unter 20 %	23.790	23
	20 bis unter 25 %	21.470	20
	25 bis unter 30 %	16.220	15
	30 bis unter 35 %	10.852	10
	35 bis unter 40 %	6.041	6
	40 bis unter 45 %	2.603	2
	45 bis unter 55 %	1.904	2
	55 % und mehr	949	1
	gesamt	105.077	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Chemnitz	56.393	45.208	12.319
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Chemnitz	10.700	2.751	1.317
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Chemnitz	5.434	1.212
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Chemnitz	604	0
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Chemnitz	1.439	1.320	596	958
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Chemnitz	1.730	2.639
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Chemnitz	792	1.056	1.320
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Chemnitz	1.584	1.848
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Chemnitz	28.621	24.813	30.727
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Chemnitz	21,1	18,3	22,6
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Chemnitz	20.236	12.669
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Chemnitz	14,9	9,3
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Chemnitz	18.871	135.937
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Chemnitz	13,9	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Chemnitz	unter 60 %		55,5	52	39	80
	zwischen 60 % und 80 %		62,9	59	44	85
	zwischen 80 % und 100 %		65,6	60	46	90
	zwischen 100 % und 120 %		70,9	68	50	100
	zwischen 120 % und 140 %		77,3	71	52	110
	über 140 %		91,3	79	55	145
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Chemnitz	unter 60 %	39,2	40	22	55
	zwischen 60 % und 80 %	44,2	45	24	66
	zwischen 80 % und 100 %	43,3	42	24	63
	zwischen 100 % und 120 %	45,6	42	25	71
	zwischen 120 % und 140 %	43,7	40	24	70
	über 140 %	48,3	42	25	75
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Chemnitz	unter 60 %	5,46	5,52
	zwischen 60 % und 80 %	5,38	5,45
	zwischen 80 % und 100 %	5,66	5,57
	zwischen 100 % und 120 %	5,56	5,46
	zwischen 120 % und 140 %	5,66	5,50
	über 140 %	5,55	5,57
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Chemnitz	unter 60 %	6,69	6,82
	zwischen 60 % und 80 %	6,62	6,71
	zwischen 80 % und 100 %	6,90	6,85
	zwischen 100 % und 120 %	6,83	6,74
	zwischen 120 % und 140 %	6,88	6,83
	über 140 %	6,91	6,98
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Chemnitz	unter 60 %	33,75	32	23	46
	zwischen 60 % und 80 %	24,07	24	18	33
	zwischen 80 % und 100 %	20,86	20	14	28
	zwischen 100 % und 120 %	17,72	18	12	24
	zwischen 120 % und 140 %	14,79	15	9	21
	über 140 %	11,18	11	5	17
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Chemnitz	unter 60 %	44,29	41	29	62
	zwischen 60 % und 80 %	29,90	30	22	41
	zwischen 80 % und 100 %	25,67	26	17	34
	zwischen 100 % und 120 %	21,95	22	15	29
	zwischen 120 % und 140 %	18,44	18	13	25
	über 140 %	14,61	14	8	20
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Chemnitz	Anzahl	4.306	53.198	5.785	41.788
	Durchschnitt in %	32,4	25,9	23,1	17,2
	Median in %	28	25	24	16
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Chemnitz	Durchschnitt in %	22	23
	Median in %	21	21
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Chemnitz	28.621	24.813	30.727
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Chemnitz	21,1	18,3	22,6
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Chemnitz	20.236	12.669
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Chemnitz	14,9	9,3
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Chemnitz	18.871	135.937
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Chemnitz	13,9	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Chemnitz	unter 60 %	19.963	5.039	2.274
		zwischen 60 % und 80 %	14.580	6.508	2.191
		zwischen 80 % und 100 %	15.044	11.084	3.242
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Chemnitz	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	1.047	310
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Chemnitz	69.491	23.377	1.681
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Chemnitz	46,2	15,5	1,1
	gesamt	19,1	28,6	11,6
		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Chemnitz	0	0	16.715
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Chemnitz	0,0	0,0	11,1
	gesamt	2,9	0,6	14,9
		sonstige	gesamt	
Großstädte				
Anzahl	Chemnitz	39.128	150.392	
	gesamt	2.919.777	13.091.823	
Anteil in %	Chemnitz	26,0	100,0	
	gesamt	22,3	100,0	

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Chemnitz	unter 60 %	5.514	30.486	22.224
		zwischen 60 % und 80 %	8.249	10.952	3.064
		zwischen 80 % und 100 %	897	560	112
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Chemnitz	unter 60 %	7,8	43,1	31,4
		zwischen 60 % und 80 %	34,9	46,3	12,9
		zwischen 80 % und 100 %	53,3	33,3	6,7
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Chemnitz	unter 60 %	8.049	3.218
		zwischen 60 % und 80 %	797	314
		zwischen 80 % und 100 %	112	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Chemnitz	unter 60 %	11,4	4,6
		zwischen 60 % und 80 %	3,4	1,3
		zwischen 80 % und 100 %	6,7	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Chemnitz	unter 60 %	1.178	70.669
		zwischen 60 % und 80 %	291	23.668
		zwischen 80 % und 100 %	0	1.681
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Chemnitz	unter 60 %	1,7	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	1,2	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Chemnitz	unter 60 %	9.799	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Chemnitz	unter 60 %	0,5	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Chemnitz	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Chemnitz	unter 60 %	NaN	NaN	
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Chemnitz	12.680	NaN	0	NaN	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Chemnitz	12.680	NaN	8,4
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Darmstadt

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen ([Tabelle 4.6](#)) und Einkommensklassen ([Tabelle 4.7](#)) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen ([Tabelle 1.8](#)) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen ([Tabelle 1.9](#)).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen ([Tabelle 3.3](#)) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen ([Tabelle 3.6](#)) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadspezifischen Daten zu Darmstadt ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Darmstadt

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Darmstadt	8.634	10.395	42.575
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Darmstadt	10,9	13,1	53,8
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Darmstadt	7.256	331
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Darmstadt	9,2	0,4
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Darmstadt	7.531	976
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Darmstadt	9,5	1,2
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Darmstadt	1.394	79.093
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Darmstadt	1,8	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Darmstadt	5.609	61.666	2.480	7.224	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Darmstadt	7,1	78,6	3,2	9,2	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Darmstadt	1.287	NaN	78.492
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Darmstadt	1,6	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Darmstadt	5.609	58.270	11.993
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Darmstadt	7,1	74,2	15,3
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Darmstadt	2.620	78.492
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Darmstadt	3,3	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Darmstadt	9.272	17.973	19.070
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Darmstadt	11,8	22,9	24,3
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Darmstadt	10.217	7.276	6.071
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Darmstadt	13,0	9,3	7,7
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Darmstadt	1.618	6.995	78.492
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Darmstadt	2,1	8,9	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Darmstadt	5.973	15.128	16.556
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Darmstadt	7,4	18,7	20,4
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Darmstadt	9.221	10.132
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Darmstadt	11,4	12,5
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Darmstadt	24.004	81.015
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Darmstadt	29,6	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Darmstadt	1 Person	62,1	59
	2 Personen	87,4	75
	3 Personen	92,1	78
	4 Personen	105,5	96
	5+ Personen	116,9	105
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Darmstadt	32.056	26.533	10.832	5.770	3.301
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Darmstadt	40,8	33,8	13,8	7,4	4,2
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
		Großstädte		
Anzahl	Darmstadt	23.205	55.286	78.492
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Darmstadt	29,5	70,4	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
		Großstädte	
Anzahl	Darmstadt	13.831	9.375
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Darmstadt	17,6	11,9
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
		Großstädte	
Anzahl	Darmstadt	53.058	2.228
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Darmstadt	67,6	2,8
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Darmstadt	NaN	NaN	832	797	786
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Darmstadt	NaN	NaN	1,6	1,6	1,6
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Darmstadt	1.974	3.120	3.419	4.458	9.332
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Darmstadt	3,9	6,2	6,7	8,8	18,4
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Darmstadt	10.525	8.561	6.200		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Darmstadt	20,8	16,9	12,2		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Darmstadt	unter 10 %	2.688	5
	10 bis unter 15 %	3.621	7
	15 bis unter 20 %	7.759	16
	20 bis unter 25 %	8.417	17
	25 bis unter 30 %	8.104	16
	30 bis unter 35 %	4.163	8
	35 bis unter 40 %	3.737	8
	40 bis unter 45 %	2.972	6
	45 bis unter 55 %	4.271	9
	55 % und mehr	4.127	8
	gesamt	49.858	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Darmstadt	34.004	24.287	7.086
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Darmstadt	4.320	876	1.277
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Darmstadt	4.698	1.875
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Darmstadt	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Darmstadt	1.909	1.568	568	1.030
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Darmstadt	2.366	4.560
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Darmstadt	941	1.254	1.568
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Darmstadt	1.882	2.195
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Darmstadt	15.019	11.256	10.331
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Darmstadt	19,0	14,2	13,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Darmstadt	10.162	6.633
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Darmstadt	12,8	8,4
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Darmstadt	25.835	79.237
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Darmstadt	32,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Darmstadt	unter 60 %		59,6	60	27	93
	zwischen 60 % und 80 %		72,8	65	40	120
	zwischen 80 % und 100 %		73,9	65	41	120
	zwischen 100 % und 120 %		74,1	70	50	120
	zwischen 120 % und 140 %		80,2	73	50	127
	über 140 %		101,2	90	52	160
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Darmstadt	unter 60 %	37,5	32	17	65
	zwischen 60 % und 80 %	39,9	35	18	70
	zwischen 80 % und 100 %	45,5	40	22	70
	zwischen 100 % und 120 %	46,9	42	22	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,2	46	23	78
	über 140 %	56,9	50	28	90
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Darmstadt	unter 60 %	8,24	8,25
	zwischen 60 % und 80 %	8,30	8,56
	zwischen 80 % und 100 %	8,17	8,28
	zwischen 100 % und 120 %	8,35	8,39
	zwischen 120 % und 140 %	8,61	8,62
	über 140 %	8,83	8,64
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

		Durchschnitt	Median
Großstädte	Einkommensgruppe		
Darmstadt	unter 60 %	9,63	9,68
	zwischen 60 % und 80 %	9,76	10,32
	zwischen 80 % und 100 %	9,69	10,04
	zwischen 100 % und 120 %	9,99	9,98
	zwischen 120 % und 140 %	10,10	10,32
	über 140 %	10,47	10,29
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Darmstadt	unter 60 %	46,57	44	23	80
	zwischen 60 % und 80 %	33,76	34	17	54
	zwischen 80 % und 100 %	28,75	27	16	46
	zwischen 100 % und 120 %	25,18	23	17	38
	zwischen 120 % und 140 %	22,35	21	12	32
	über 140 %	17,81	17	8	27
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Darmstadt	unter 60 %	59,84	56	33	99
	zwischen 60 % und 80 %	42,27	42	23	65
	zwischen 80 % und 100 %	34,53	33	22	52
	zwischen 100 % und 120 %	30,46	29	21	41
	zwischen 120 % und 140 %	27,35	25	18	40
	über 140 %	21,56	20	13	32
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Darmstadt	Anzahl	7.196	20.437	10.582	11.642
	Durchschnitt in %	41,3	31,4	27,0	23,3
	Median in %	34	27	25	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Darmstadt	Durchschnitt in %	34	29
	Median in %	30	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Darmstadt	15.019	11.256	10.331
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Darmstadt	19,0	14,2	13,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Darmstadt	10.162	6.633
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Darmstadt	12,8	8,4
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Darmstadt	25.835	79.237
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Darmstadt	32,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Darmstadt	unter 60 %	11.106	1.865	1.098
		zwischen 60 % und 80 %	4.660	3.571	1.466
		zwischen 80 % und 100 %	4.854	3.435	1.372
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Darmstadt	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	675	652
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Darmstadt	5.366	15.590	14.657
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Darmstadt	7,9	23,0	21,6
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Darmstadt	3.014	108	12.810
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Darmstadt	4,4	0,2	18,9
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Darmstadt	16.291	67.837
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Darmstadt	24,0	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Darmstadt	unter 60 %	626	1.337	1.558
		zwischen 60 % und 80 %	626	4.328	6.415
		zwischen 80 % und 100 %	2.854	6.251	3.782
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Darmstadt	unter 60 %	11,4	24,4	28,5
		zwischen 60 % und 80 %	3,9	27,1	40,1
		zwischen 80 % und 100 %	17,8	39,1	23,6
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Darmstadt	unter 60 %	1.518	328
		zwischen 60 % und 80 %	2.204	2.016
		zwischen 80 % und 100 %	1.469	301
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Darmstadt	unter 60 %	27,7	6,0
		zwischen 60 % und 80 %	13,8	12,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,2	1,9
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Darmstadt	unter 60 %	108	5.475
		zwischen 60 % und 80 %	412	16.002
		zwischen 80 % und 100 %	1.337	15.994
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Darmstadt	unter 60 %	2,0	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	2,6	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	8,4	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe				
Anzahl	Darmstadt	unter 60 %	9.128	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	2.567	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Darmstadt	unter 60 %	0,9	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,7	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Darmstadt	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Darmstadt	unter 60 %	NaN	NaN	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Darmstadt	10.136	NaN	3.598	29,5	0	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Darmstadt	13.734	NaN	20,2
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Dortmund

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen ([Tabelle 4.6](#)) und Einkommensklassen ([Tabelle 4.7](#)) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen ([Tabelle 1.8](#)) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen ([Tabelle 1.9](#)).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen ([Tabelle 3.3](#)) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen ([Tabelle 3.6](#)) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadspezifischen Daten zu Dortmund ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Dortmund

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Dortmund	30.405	52.510	182.438
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Dortmund	10,3	17,8	61,7
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Dortmund	16.719	NaN
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Dortmund	5,7	NaN
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Dortmund	5.695	6.188
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Dortmund	1,9	2,1
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Dortmund	NaN	295.801
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Dortmund	NaN	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Dortmund	21.905	229.489	16.160	25.956	486
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Dortmund	7,4	77,7	5,5	8,8	0,2
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Dortmund	480	851	295.326
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Dortmund	0,2	0,3	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Dortmund	21.905	196.103	61.953
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Dortmund	7,4	66,4	21,0
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Dortmund	15.365	295.326
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Dortmund	5,2	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Dortmund	31.722	69.129	76.698
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Dortmund	10,7	23,4	26,0
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Dortmund	47.169	24.987	16.653
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Dortmund	16,0	8,5	5,6
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Dortmund	6.716	22.252	295.326
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Dortmund	2,3	7,5	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Dortmund	15.069	46.723	59.741
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Dortmund	4,9	15,3	19,5
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Dortmund	54.496	43.745
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Dortmund	17,8	14,3
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Dortmund	86.270	306.044
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Dortmund	28,2	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Dortmund	1 Person	62,7	58
	2 Personen	83,5	75
	3 Personen	95,9	82
	4 Personen	102,0	89
	5+ Personen	108,8	100
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Dortmund	129.783	103.048	32.267	21.203	9.025
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Dortmund	43,9	34,9	10,9	7,2	3,1
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
		Großstädte		
Anzahl	Dortmund	75.739	219.587	295.326
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Dortmund	25,6	74,4	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
		Großstädte	
Anzahl	Dortmund	48.764	26.976
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Dortmund	16,5	9,1
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
		Großstädte	
Anzahl	Dortmund	214.651	4.936
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Dortmund	72,7	1,7
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die übliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Dortmund	3.673	3.503	8.368	9.884	21.537
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Dortmund	1,7	1,6	3,9	4,6	10,1
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Dortmund	66.587	53.885	17.013	11.418	7.350
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Dortmund	31,2	25,3	8,0	5,4	3,4
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Dortmund	4.552	4.499	833		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Dortmund	2,1	2,1	0,4		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Dortmund	unter 10 %	7.229	4
	10 bis unter 15 %	16.970	8
	15 bis unter 20 %	31.785	16
	20 bis unter 25 %	36.022	18
	25 bis unter 30 %	37.212	18
	30 bis unter 35 %	26.232	13
	35 bis unter 40 %	19.196	9
	40 bis unter 45 %	11.192	6
	45 bis unter 55 %	9.991	5
	55 % und mehr	8.104	4
	gesamt	203.934	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Dortmund	117.097	95.978	26.567
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Dortmund	21.057	8.600	4.628
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Dortmund	17.801	5.462
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Dortmund	3.536	3.446
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Dortmund	1.612	1.350	624	923
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Dortmund	1.942	3.323
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Dortmund	810	1.080	1.350
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Dortmund	1.620	1.890
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Dortmund	68.098	56.077	49.961
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Dortmund	22,4	18,4	16,4
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Dortmund	36.544	28.002
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Dortmund	12,0	9,2
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Dortmund	65.490	304.172
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Dortmund	21,5	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Dortmund	unter 60 %		60,4	57	37	87
	zwischen 60 % und 80 %		70,2	65	45	100
	zwischen 80 % und 100 %		74,3	67	50	105
	zwischen 100 % und 120 %		81,3	71	52	128
	zwischen 120 % und 140 %		85,6	75	53	132
	über 140 %		99,8	90	55	156
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Dortmund	unter 60 %	38,3	35	20	57
	zwischen 60 % und 80 %	42,5	39	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	48,8	45	25	74
	zwischen 100 % und 120 %	50,1	47	25	73
	zwischen 120 % und 140 %	52,9	46	28	80
	über 140 %	59,3	50	31	98
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Dortmund	unter 60 %	6,41	6,38
	zwischen 60 % und 80 %	6,42	6,46
	zwischen 80 % und 100 %	6,32	6,44
	zwischen 100 % und 120 %	6,54	6,45
	zwischen 120 % und 140 %	6,52	6,54
	über 140 %	6,78	6,57
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Dortmund	unter 60 %	8,01	8,00
	zwischen 60 % und 80 %	8,05	8,11
	zwischen 80 % und 100 %	7,90	8,08
	zwischen 100 % und 120 %	8,14	8,28
	zwischen 120 % und 140 %	8,12	8,29
	über 140 %	8,36	8,35
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Dortmund	unter 60 %	39,36	36	25	58
	zwischen 60 % und 80 %	30,07	29	20	41
	zwischen 80 % und 100 %	25,03	24	17	34
	zwischen 100 % und 120 %	21,57	21	14	29
	zwischen 120 % und 140 %	18,90	18	12	26
	über 140 %	15,35	15	9	22
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Dortmund	unter 60 %	50,08	47	32	73
	zwischen 60 % und 80 %	37,95	36	25	51
	zwischen 80 % und 100 %	31,21	31	20	42
	zwischen 100 % und 120 %	26,87	26	17	38
	zwischen 120 % und 140 %	23,46	23	15	32
	über 140 %	18,75	18	11	27
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Dortmund	Anzahl	19.402	87.575	40.051	56.906
	Durchschnitt in %	33,8	30,2	26,2	23,2
	Median in %	31	28	24	22
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Dortmund	Durchschnitt in %	30	27
	Median in %	29	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Dortmund	68.098	56.077	49.961
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Dortmund	22,4	18,4	16,4
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Dortmund	36.544	28.002
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Dortmund	12,0	9,2
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Dortmund	65.490	304.172
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Dortmund	21,5	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Dortmund	unter 60 %	38.066	15.742	7.201
		zwischen 60 % und 80 %	25.608	16.297	5.382
		zwischen 80 % und 100 %	24.347	16.310	5.246
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Dortmund	unter 60 %	3.749	2.587
		zwischen 60 % und 80 %	5.816	2.294
		zwischen 80 % und 100 %	3.181	877
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Dortmund	69.607	100.400	12.567
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Dortmund	23,3	33,6	4,2
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Dortmund	1.259	229	44.335
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Dortmund	0,4	0,1	14,8
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Dortmund	70.684	299.081
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Dortmund	23,6	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Dortmund	unter 60 %	5.836	16.841	25.594
		zwischen 60 % und 80 %	13.966	35.222	31.072
		zwischen 80 % und 100 %	5.722	4.796	1.706
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Dortmund	unter 60 %	8,1	23,4	35,6
		zwischen 60 % und 80 %	13,4	33,8	29,8
		zwischen 80 % und 100 %	39,6	33,2	11,8
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Dortmund	unter 60 %	14.535	6.802
		zwischen 60 % und 80 %	15.043	5.097
		zwischen 80 % und 100 %	114	229
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Dortmund	unter 60 %	20,2	9,5
		zwischen 60 % und 80 %	14,4	4,9
		zwischen 80 % und 100 %	0,8	1,6
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Dortmund	unter 60 %	2.324	71.931
		zwischen 60 % und 80 %	3.754	104.155
		zwischen 80 % und 100 %	1.866	14.433
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Dortmund	unter 60 %	3,2	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	3,6	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	12,9	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Dortmund	unter 60 %	27.121	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Dortmund	unter 60 %	0,8	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Dortmund	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Dortmund	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Dortmund	29.802	42,6	2.759	0,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Dortmund	32.561	21,7	10,9
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Dresden

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Dresden ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Dresden

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Dresden	70.177	62.350	82.690
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Dresden	23,8	21,1	28,0
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Dresden	26.235	10.022
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Dresden	8,9	3,4
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Dresden	31.929	8.513
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Dresden	10,8	2,9
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Dresden	3.161	295.077
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Dresden	1,1	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Dresden	150.577	115.879	3.810	9.486	1.241
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Dresden	51,2	39,4	1,3	3,2	0,4
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Dresden	820	12.345	294.158
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Dresden	0,3	4,2	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Dresden	150.577	135.339	6.229
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Dresden	51,2	46,0	2,1
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Dresden	2.013	294.158
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Dresden	0,7	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Dresden	42.186	78.356	76.022
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Dresden	14,3	26,6	25,8
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Dresden	44.587	15.064	20.491
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Dresden	15,2	5,1	7,0
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Dresden	5.784	11.668	294.158
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Dresden	2,0	4,0	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Dresden	17.193	70.558	67.464
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Dresden	5,6	23,2	22,2
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Dresden	48.283	36.081
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Dresden	15,9	11,8
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Dresden	64.964	304.544
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Dresden	21,3	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Dresden	1 Person	57,7	52
	2 Personen	75,5	68
	3 Personen	81,5	75
	4 Personen	100,1	90
	5+ Personen	114,9	100
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Dresden	127.758	98.205	38.318	22.095	7.780
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Dresden	43,4	33,4	13,0	7,5	2,6
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Dresden	43.767	250.391	294.158
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Dresden	14,9	85,1	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Dresden	29.715	14.051
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Dresden	10,1	4,8
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Dresden	235.153	15.238
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Dresden	79,9	5,2
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Dresden	2.064	2.923	7.051	17.472	27.613
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Dresden	0,9	1,3	3,1	7,6	12,0
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Dresden	54.384	49.779	27.234	15.925	11.794
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Dresden	23,6	21,6	11,8	6,9	5,1
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Dresden	5.500	6.947	1.914
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Dresden	2,4	3,0	0,8
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Dresden	unter 10 %	9.130	4
	10 bis unter 15 %	27.725	12
	15 bis unter 20 %	50.897	22
	20 bis unter 25 %	46.202	20
	25 bis unter 30 %	32.133	14
	30 bis unter 35 %	26.018	11
	35 bis unter 40 %	16.446	7
	40 bis unter 45 %	10.300	4
	45 bis unter 55 %	8.749	4
	55 % und mehr	4.111	2
	gesamt	231.711	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Dresden	134.622	88.446	27.709
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Dresden	17.367	4.042	2.882
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Dresden	16.342	5.031
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Dresden	1.333	340
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Dresden	1.503	1.325	523	908
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Dresden	1.795	2.928
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Dresden	795	1.060	1.325
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Dresden	1.590	1.855
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Dresden	71.286	53.569	54.110
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Dresden	23,9	18,0	18,2
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Dresden	42.525	26.383
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Dresden	14,3	8,8
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Dresden	50.241	298.113
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Dresden	16,9	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Dresden	unter 60 %	59,8	56	27	100
	zwischen 60 % und 80 %	63,3	60	40	90
	zwischen 80 % und 100 %	66,1	63	43	91
	zwischen 100 % und 120 %	70,3	64	48	101
	zwischen 120 % und 140 %	80,9	75	50	126
	über 140 %	96,0	85	52	150
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Dresden	unter 60 %	42,2	32	20	70
	zwischen 60 % und 80 %	40,6	37	21	63
	zwischen 80 % und 100 %	41,0	36	23	64
	zwischen 100 % und 120 %	41,5	37	23	64
	zwischen 120 % und 140 %	43,5	40	23	66
	über 140 %	48,6	43	25	78
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Dresden	unter 60 %	6,50	6,49
	zwischen 60 % und 80 %	6,48	6,47
	zwischen 80 % und 100 %	6,58	6,47
	zwischen 100 % und 120 %	6,58	6,51
	zwischen 120 % und 140 %	6,64	6,52
	über 140 %	7,07	6,76
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Dresden	unter 60 %	7,74	7,75
	zwischen 60 % und 80 %	7,78	7,80
	zwischen 80 % und 100 %	7,90	7,79
	zwischen 100 % und 120 %	7,87	7,87
	zwischen 120 % und 140 %	7,93	7,84
	über 140 %	8,36	8,12
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Dresden	unter 60 %	34,93	34	20	50
	zwischen 60 % und 80 %	27,53	27	18	38
	zwischen 80 % und 100 %	23,02	22	15	32
	zwischen 100 % und 120 %	19,37	19	13	27
	zwischen 120 % und 140 %	17,30	17	11	25
	über 140 %	14,88	14	8	22
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Dresden	unter 60 %	51,63	47	31	87
	zwischen 60 % und 80 %	34,41	34	23	46
	zwischen 80 % und 100 %	28,59	27	20	39
	zwischen 100 % und 120 %	23,62	23	16	32
	zwischen 120 % und 140 %	21,12	20	14	29
	über 140 %	18,06	17	11	25
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Dresden	Anzahl	7.872	118.351	11.463	94.025
	Durchschnitt in %	29,1	28,2	21,8	20,1
	Median in %	31	27	21	19
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Dresden	Durchschnitt in %	26	24
	Median in %	24	22
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Dresden	71.286	53.569	54.110
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Dresden	23,9	18,0	18,2
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Dresden	42.525	26.383
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Dresden	14,3	8,8
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Dresden	50.241	298.113
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Dresden	16,9	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Dresden	unter 60 %	58.276	7.036	3.626
		zwischen 60 % und 80 %	28.824	15.637	4.838
		zwischen 80 % und 100 %	25.114	19.480	5.706
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Dresden	unter 60 %	1.876	472
		zwischen 60 % und 80 %	3.120	935
		zwischen 80 % und 100 %	2.648	978
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Dresden	109.134	90.812	12.845
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Dresden	38,3	31,9	4,5
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Dresden	782	0	28.962
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Dresden	0,3	0,0	10,2
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Dresden	42.152	284.687
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Dresden	14,8	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Dresden	unter 60 %	14.745	29.714	40.773
		zwischen 60 % und 80 %	15.077	40.322	21.671
		zwischen 80 % und 100 %	7.707	3.016	1.117
gesamt		unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Dresden	unter 60 %	13,4	27,0	37,0
		zwischen 60 % und 80 %	15,9	42,6	22,9
		zwischen 80 % und 100 %	50,4	19,7	7,3
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Dresden	unter 60 %	19.211	4.692
		zwischen 60 % und 80 %	10.612	3.130
		zwischen 80 % und 100 %	894	112
gesamt		unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Dresden	unter 60 %	17,4	4,3
		zwischen 60 % und 80 %	11,2	3,3
		zwischen 80 % und 100 %	5,8	0,7
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Dresden	unter 60 %	1.119	110.253
		zwischen 60 % und 80 %	3.795	94.607
		zwischen 80 % und 100 %	2.459	15.304
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Dresden	unter 60 %	1,0	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	16,1	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Dresden	unter 60 %	39.145	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	716	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Dresden	unter 60 %	0,7	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Dresden	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Dresden	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Dresden	41.627	56,5	4.586	1,5	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Dresden	46.213	28,1	16,2
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Duisburg

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“. In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Duisburg ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Duisburg

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Duisburg	23.361	44.840	138.365
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Duisburg	9,8	18,7	57,8
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Duisburg	12.682	4.492
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Duisburg	5,3	1,9
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Duisburg	7.202	7.091
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Duisburg	3,0	3,0
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Duisburg	1.448	239.482
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Duisburg	0,6	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Duisburg	66.689	133.034	8.682	25.931	1.982
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Duisburg	27,9	55,7	3,6	10,9	0,8
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Duisburg	482	2.120	238.920
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Duisburg	0,2	0,9	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Duisburg	66.689	151.020	14.868
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Duisburg	27,9	63,2	6,2
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Duisburg	6.344	238.920
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Duisburg	2,7	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Duisburg	19.953	61.852	56.732
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Duisburg	8,4	25,9	23,7
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Duisburg	44.832	16.409	14.228
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Duisburg	18,8	6,9	6,0
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Duisburg	7.399	17.515	238.920
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Duisburg	3,1	7,3	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Duisburg	13.671	40.560	48.305
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Duisburg	5,5	16,3	19,4
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Duisburg	41.246	33.034
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Duisburg	16,6	13,3
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Duisburg	72.362	249.179
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Duisburg	29,0	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Duisburg	1 Person	63,5	59
	2 Personen	82,9	75
	3 Personen	92,3	80
	4 Personen	108,6	98
	5+ Personen	113,3	100
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Duisburg	100.535	82.280	27.566	19.181	9.358
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Duisburg	42,1	34,4	11,5	8,0	3,9
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Duisburg	66.189	172.731	238.920
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Duisburg	27,7	72,3	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Duisburg	52.761	13.428
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Duisburg	22,1	5,6
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Duisburg	168.490	4.241
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Duisburg	70,5	1,8
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Duisburg	3.625	3.997	6.064	14.194	23.697
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Duisburg	2,2	2,4	3,7	8,6	14,3
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Duisburg	51.562	28.340	14.137	8.944	6.044
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Duisburg	31,1	17,1	8,5	5,4	3,6
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Duisburg	2.406	1.767	1.134
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Duisburg	1,5	1,1	0,7
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Duisburg	unter 10 %	4.850	3
	10 bis unter 15 %	13.410	9
	15 bis unter 20 %	23.602	15
	20 bis unter 25 %	28.985	19
	25 bis unter 30 %	24.890	16
	30 bis unter 35 %	21.082	14
	35 bis unter 40 %	14.568	9
	40 bis unter 45 %	10.646	7
	45 bis unter 55 %	7.760	5
	55 % und mehr	6.142	4
	gesamt	155.935	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Duisburg	88.007	77.843	25.018
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Duisburg	18.262	6.539	4.397
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Duisburg	16.794	6.461
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Duisburg	2.763	2.082
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Duisburg	1.527	1.319	584	930
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Duisburg	1.847	3.008
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Duisburg	791	1.055	1.319
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Duisburg	1.583	1.847
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Duisburg	56.128	49.658	40.301
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Duisburg	22,6	20,0	16,2
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Duisburg	33.940	23.896
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Duisburg	13,7	9,6
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Duisburg	44.243	248.166
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Duisburg	17,8	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Duisburg	unter 60 %	61,4	59	40	90
	zwischen 60 % und 80 %	70,9	65	48	100
	zwischen 80 % und 100 %	73,7	68	50	110
	zwischen 100 % und 120 %	83,2	75	50	126
	zwischen 120 % und 140 %	89,4	78	55	145
	über 140 %	103,6	88	59	156
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Duisburg	unter 60 %	38,4	38	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	43,0	38	22	68
	zwischen 80 % und 100 %	47,8	44	24	74
	zwischen 100 % und 120 %	50,2	45	26	78
	zwischen 120 % und 140 %	53,9	46	28	86
	über 140 %	56,8	52	30	86
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Duisburg	unter 60 %	6,37	6,29
	zwischen 60 % und 80 %	6,35	6,35
	zwischen 80 % und 100 %	6,19	6,29
	zwischen 100 % und 120 %	6,03	6,28
	zwischen 120 % und 140 %	6,26	6,36
	über 140 %	6,19	6,21
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Duisburg	unter 60 %	7,66	7,57
	zwischen 60 % und 80 %	7,58	7,59
	zwischen 80 % und 100 %	7,51	7,63
	zwischen 100 % und 120 %	7,28	7.625,00
	zwischen 120 % und 140 %	7,58	7,72
	über 140 %	7,47	7,60
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Duisburg	unter 60 %	40,73	38	27	59
	zwischen 60 % und 80 %	29,41	29	19	40
	zwischen 80 % und 100 %	24,47	24	16	33
	zwischen 100 % und 120 %	19,68	20	12	27
	zwischen 120 % und 140 %	18,41	18	12	25
	über 140 %	14,47	14	8	21
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Duisburg	unter 60 %	49,06	46	33	70
	zwischen 60 % und 80 %	34,80	34	23	46
	zwischen 80 % und 100 %	29,62	29	20	41
	zwischen 100 % und 120 %	23,73	24	15	33
	zwischen 120 % und 140 %	22,22	22	15	30
	über 140 %	17,50	17	10	26
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Duisburg	Anzahl	12.769	67.308	29.088	46.770
	Durchschnitt in %	37,8	30,4	26,7	22,2
	Median in %	36	29	25	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Duisburg	Durchschnitt in %	28	28
	Median in %	27	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Duisburg	56.128	49.658	40.301
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Duisburg	22,6	20,0	16,2
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Duisburg	33.940	23.896
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Duisburg	13,7	9,6
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Duisburg	44.243	248.166
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Duisburg	17,8	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Duisburg	unter 60 %	29.627	12.131	5.845
		zwischen 60 % und 80 %	21.252	16.695	5.731
		zwischen 80 % und 100 %	19.217	12.846	4.590
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Duisburg	unter 60 %	4.853	2.096
		zwischen 60 % und 80 %	3.310	2.227
		zwischen 80 % und 100 %	2.744	903
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Duisburg	80.972	61.076	9.057
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Duisburg	32,7	24,7	3,7
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Duisburg	946	0	34.321
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Duisburg	0,4	0,0	13,9
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Duisburg	61.236	247.608
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Duisburg	24,7	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Duisburg	unter 60 %	2.463	23.877	25.404
		zwischen 60 % und 80 %	10.358	27.119	17.185
		zwischen 80 % und 100 %	4.507	3.952	479
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Duisburg	unter 60 %	3,0	29,0	30,9
		zwischen 60 % und 80 %	16,2	42,4	26,9
		zwischen 80 % und 100 %	42,9	37,6	4,6
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Duisburg	unter 60 %	23.766	5.461
		zwischen 60 % und 80 %	5.654	760
		zwischen 80 % und 100 %	120	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Duisburg	unter 60 %	28,9	6,6
		zwischen 60 % und 80 %	8,9	1,2
		zwischen 80 % und 100 %	1,1	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Duisburg	unter 60 %	1.351	82.323
		zwischen 60 % und 80 %	2.811	63.887
		zwischen 80 % und 100 %	1.457	10.514
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Duisburg	unter 60 %	1,6	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,4	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	13,9	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Duisburg	unter 60 %	21.772	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Duisburg	unter 60 %	0,8	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Duisburg	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	994	
		zwischen 80 % und 100 %	0	2.566	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Duisburg	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,5	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	3,7	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Duisburg	24.583	43,3	2.011	2,4	2.566	8,2
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Duisburg	29.160	23,9	11,8
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Düsseldorf

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu [„Wohnverhältnissen in Deutschland“](#). Working paper 63 beantwortet die Frage: [„Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“](#) und Working paper 93 thematisierte [„Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?“](#) In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Düsseldorf ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Düsseldorf

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Düsseldorf	25.642	41.833	204.255
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Düsseldorf	8,2	13,3	65,1
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Düsseldorf	19.189	7.345
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Düsseldorf	6,1	2,3
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Düsseldorf	8.135	4.474
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Düsseldorf	2,6	1,4
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Düsseldorf	2.903	313.775
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Düsseldorf	0,9	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Düsseldorf	31.763	210.151	14.888	53.192	350
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Düsseldorf	10,1	67,1	4,8	17,0	0,1
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Düsseldorf	377	2.276	312.996
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Düsseldorf	0,1	0,7	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Düsseldorf	31.763	211.712	57.913
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Düsseldorf	10,1	67,6	18,5
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Düsseldorf	11.608	312.996
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Düsseldorf	3,7	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Düsseldorf	51.333	66.617	61.178
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Düsseldorf	16,4	21,3	19,5
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Düsseldorf	61.809	26.981	18.284
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Düsseldorf	19,7	8,6	5,8
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Düsseldorf	6.334	20.460	312.996
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Düsseldorf	2,0	6,5	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Düsseldorf	14.751	50.447	66.061
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Düsseldorf	4,5	15,5	20,3
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Düsseldorf	61.436	42.353
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Düsseldorf	18,9	13,0
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Düsseldorf	90.390	325.438
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Düsseldorf	27,8	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Düsseldorf	1 Person	59,1	55
	2 Personen	84,0	80
	3 Personen	94,6	85
	4 Personen	106,2	92
	5+ Personen	119,4	103
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Großstädte						
Anzahl	Düsseldorf	150.058	96.272	35.466	22.158	9.042
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Düsseldorf	47,9	30,8	11,3	7,1	2,9
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
		Großstädte		
Anzahl	Düsseldorf	71.786	241.210	312.996
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Düsseldorf	22,9	77,0	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
		Großstädte	
Anzahl	Düsseldorf	30.186	41.600
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Düsseldorf	9,6	13,3
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
		Großstädte	
Anzahl	Düsseldorf	236.436	4.774
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Düsseldorf	75,5	1,5
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Düsseldorf	1.252	782	2.584	3.316	4.952
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Düsseldorf	0,5	0,3	1,1	1,4	2,1
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Düsseldorf	6.514	9.925	13.784	26.762	42.903
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Düsseldorf	2,8	4,2	5,9	11,4	18,3
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Düsseldorf	42.190	59.854	20.053		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Düsseldorf	18,0	25,5	8,5		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblem zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Düsseldorf	unter 10 %	5.928	3
	10 bis unter 15 %	17.644	8
	15 bis unter 20 %	30.790	14
	20 bis unter 25 %	34.596	16
	25 bis unter 30 %	31.087	14
	30 bis unter 35 %	25.336	12
	35 bis unter 40 %	22.062	10
	40 bis unter 45 %	16.270	7
	45 bis unter 55 %	17.321	8
	55 % und mehr	17.651	8
	gesamt	218.686	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Düsseldorf	138.681	93.564	32.750
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Düsseldorf	19.154	3.761	4.512
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Düsseldorf	20.498	6.878
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Düsseldorf	1.632	743
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Düsseldorf	1.941	1.595	605	1.049
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Düsseldorf	2.358	4.106
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Düsseldorf	957	1.276	1.595
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Düsseldorf	1.914	2.233
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Düsseldorf	53.204	49.003	43.657
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Düsseldorf	16,5	15,2	13,6
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Düsseldorf	39.629	31.754
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Düsseldorf	12,3	9,9
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Düsseldorf	104.927	322.173
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Düsseldorf	32,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Düsseldorf	unter 60 %		56,9	52	30	86
	zwischen 60 % und 80 %		64,9	61	38	95
	zwischen 80 % und 100 %		68,1	65	40	98
	zwischen 100 % und 120 %		73,9	70	43	109
	zwischen 120 % und 140 %		76,5	72	43	120
	über 140 %		93,1	83	50	150
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Düsseldorf	unter 60 %	37,5	35	19	60
	zwischen 60 % und 80 %	41,7	38	20	65
	zwischen 80 % und 100 %	45,8	42	22	74
	zwischen 100 % und 120 %	47,7	41	25	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,0	45	25	74
	über 140 %	54,2	50	28	86
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Düsseldorf	unter 60 %	8,41	8,47
	zwischen 60 % und 80 %	8,27	8,29
	zwischen 80 % und 100 %	8,38	8,50
	zwischen 100 % und 120 %	8,43	8,47
	zwischen 120 % und 140 %	8,62	8,62
	über 140 %	8,81	8,72
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Düsseldorf	unter 60 %	9,75	9,83
	zwischen 60 % und 80 %	9,67	9,69
	zwischen 80 % und 100 %	9,77	9,86
	zwischen 100 % und 120 %	9,78	10,02
	zwischen 120 % und 140 %	10,00	10,04
	über 140 %	10,22	10,16
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Düsseldorf	unter 60 %	51,24	47	30	82
	zwischen 60 % und 80 %	36,43	36	25	51
	zwischen 80 % und 100 %	31,26	30	20	43
	zwischen 100 % und 120 %	26,74	26	17	38
	zwischen 120 % und 140 %	23,95	23	14	34
	über 140 %	17,80	17	10	26
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Düsseldorf	unter 60 %	58,29	55	35	99
	zwischen 60 % und 80 %	42,35	41	28	58
	zwischen 80 % und 100 %	36,29	35	23	50
	zwischen 100 % und 120 %	30,94	30	20	44
	zwischen 120 % und 140 %	27,77	27	17	39
	über 140 %	20,62	20	12	30
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Düsseldorf	Anzahl	31.095	92.413	41.974	53.204
	Durchschnitt in %	38,7	32,9	29,7	24,4
	Median in %	35	30	27	23
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Düsseldorf	Durchschnitt in %	36	30
	Median in %	34	26
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Düsseldorf	53.204	49.003	43.657
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Düsseldorf	16,5	15,2	13,6
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Düsseldorf	39.629	31.754
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Düsseldorf	12,3	9,9
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Düsseldorf	104.927	322.173
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Düsseldorf	32,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Düsseldorf	unter 60 %	32.054	9.590	5.768
		zwischen 60 % und 80 %	25.358	12.775	5.163
		zwischen 80 % und 100 %	23.644	11.482	4.460
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Düsseldorf	unter 60 %	3.600	1.936
		zwischen 60 % und 80 %	3.835	1.172
		zwischen 80 % und 100 %	3.713	311
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Düsseldorf	22.960	103.384	68.034
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Düsseldorf	7,2	32,3	21,3
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Düsseldorf	14.242	1.355	45.937
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Düsseldorf	4,5	0,4	14,4
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Düsseldorf	63.852	319.764
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Düsseldorf	20,0	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Düsseldorf	unter 60 %	3.638	4.203	6.027
		zwischen 60 % und 80 %	13.120	25.790	28.098
		zwischen 80 % und 100 %	17.750	25.069	14.571
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Düsseldorf	unter 60 %	15,1	17,4	25,0
		zwischen 60 % und 80 %	12,4	24,3	26,5
		zwischen 80 % und 100 %	23,9	33,8	19,6
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Düsseldorf	unter 60 %	7.389	1.702
		zwischen 60 % und 80 %	26.720	9.656
		zwischen 80 % und 100 %	8.370	2.274
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Düsseldorf	unter 60 %	30,6	7,1
		zwischen 60 % und 80 %	25,2	9,1
		zwischen 80 % und 100 %	11,3	3,1
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Düsseldorf	unter 60 %	1.160	24.120
		zwischen 60 % und 80 %	2.628	106.012
		zwischen 80 % und 100 %	6.225	74.259
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Düsseldorf	unter 60 %	4,8	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	2,5	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	8,4	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Düsseldorf	unter 60 %	24.555	4.022	0	
		zwischen 60 % und 80 %	6.676	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Düsseldorf	unter 60 %	0,8	0,4	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,3	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Düsseldorf	unter 60 %	0	4	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Düsseldorf	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Düsseldorf	32.195	57,7	11.326	16,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Düsseldorf	43.521	34,2	13,6
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Erfurt

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Erfurt ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Erfurt

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Erfurt	23.963	24.769	19.605
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Erfurt	22,0	22,8	18,0
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Erfurt	19.919	3.869
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Erfurt	18,3	3,6
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Erfurt	12.508	3.006
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Erfurt	11,5	2,8
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Erfurt	1.052	108.691
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Erfurt	1,0	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Erfurt	38.405	60.952	625	6.377	738
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Erfurt	35,3	56,1	0,6	5,9	0,7
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Erfurt	1.261	334	108.691
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Erfurt	1,2	0,3	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Erfurt	38.405	63.584	4.688
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Erfurt	35,3	58,5	4,3
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Erfurt	2.013	108.691
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Erfurt	1,9	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Erfurt	15.675	26.958	24.268
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Erfurt	14,4	24,8	22,3
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Erfurt	16.219	8.405	6.600
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Erfurt	14,9	7,7	6,1
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Erfurt	3.444	7.121	108.691
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Erfurt	3,2	6,6	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Erfurt	5.772	21.631	21.628
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Erfurt	5,3	19,8	19,8
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Erfurt	21.256	16.452
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Erfurt	19,4	15,0
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Erfurt	22.770	109.510
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Erfurt	20,8	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Erfurt	1 Person	58,3	53
	2 Personen	81,4	70
	3 Personen	91,7	80
	4 Personen	110,1	89
	5+ Personen	116,9	114
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Erfurt	44.672	39.078	14.818	6.598	3.524
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Erfurt	41,1	36,0	13,6	6,1	3,2
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Erfurt	25.247	83.444	108.691
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Erfurt	23,2	76,8	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Erfurt	20.038	5.208
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Erfurt	18,4	4,8
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Erfurt	81.899	1.545
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Erfurt	75,4	1,4
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Erfurt	2.468	955	2.173	4.524	14.538
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Erfurt	3,1	1,2	2,7	5,6	18,1
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
Großstädte						
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Anzahl	Erfurt	19.125	13.509	7.047	4.802	4.712
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Erfurt	23,8	16,8	8,8	6,0	5,9
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
Großstädte						
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Anzahl	Erfurt	3.030	2.103	1.453		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Erfurt	3,8	2,6	1,8		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Erfurt	unter 10 %	5.784	7
	10 bis unter 15 %	7.953	10
	15 bis unter 20 %	15.788	20
	20 bis unter 25 %	16.440	21
	25 bis unter 30 %	11.428	14
	30 bis unter 35 %	7.240	9
	35 bis unter 40 %	6.056	8
	40 bis unter 45 %	3.361	4
	45 bis unter 55 %	3.668	5
	55 % und mehr	1.619	2
	gesamt	79.338	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Erfurt	40.895	36.184	13.679
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Erfurt	5.404	2.794	1.340
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Erfurt	6.008	1.078
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Erfurt	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Erfurt	1.571	1.400	612	1.027
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Erfurt	1.886	3.066
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Erfurt	840	1.120	1.400
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Erfurt	1.680	1.960
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
		Anzahl	Erfurt	19.349
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Erfurt	17,9	16,8	20,6
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
		Anzahl	Erfurt
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Erfurt	16,7	9,8
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
		Anzahl	Erfurt
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Erfurt	18,2	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Erfurt	unter 60 %	57,2	53	30	84
	zwischen 60 % und 80 %	64,2	61	44	90
	zwischen 80 % und 100 %	72,3	63	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	83,0	71	50	130
	zwischen 120 % und 140 %	88,8	82	50	140
	über 140 %	98,6	90	55	150
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Erfurt	unter 60 %	39,8	34	20	62
	zwischen 60 % und 80 %	41,4	36	21	64
	zwischen 80 % und 100 %	43,9	42	22	65
	zwischen 100 % und 120 %	45,8	40	23	70
	zwischen 120 % und 140 %	48,2	44	23	75
	über 140 %	52,7	47	26	83
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Erfurt	unter 60 %	6,47	6,27
	zwischen 60 % und 80 %	6,22	6,30
	zwischen 80 % und 100 %	6,39	6,42
	zwischen 100 % und 120 %	6,38	6,27
	zwischen 120 % und 140 %	6,43	6,29
	über 140 %	7,04	6,87
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte		Durchschnitt	Median
	Einkommensgruppe		
Erfurt	unter 60 %	7,68	7,51
	zwischen 60 % und 80 %	7,41	7,58
	zwischen 80 % und 100 %	7,51	7,57
	zwischen 100 % und 120 %	7,53	7,58
	zwischen 120 % und 140 %	7,62	7,59
	über 140 %	8,20	8,05
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Erfurt	unter 60 %	37,38	37	24	53
	zwischen 60 % und 80 %	27,50	27	19	40
	zwischen 80 % und 100 %	22,62	22	13	34
	zwischen 100 % und 120 %	19,35	19	13	29
	zwischen 120 % und 140 %	17,33	17	10	25
	über 140 %	15,33	15	8	22
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Erfurt	unter 60 %	47,43	43	29	70
	zwischen 60 % und 80 %	32,81	32	22	47
	zwischen 80 % und 100 %	26,80	26	18	38
	zwischen 100 % und 120 %	23,12	23	16	33
	zwischen 120 % und 140 %	20,88	20	14	29
	über 140 %	18,03	17	10	27
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Erfurt	Anzahl	1.706	38.381	3.685	35.565
	Durchschnitt in %	30,4	28,5	20,9	20,2
	Median in %	32	27	20	19
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Erfurt	Durchschnitt in %	25	24
	Median in %	23	22
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
		Anzahl	Erfurt	19.349
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Erfurt	17,9	16,8	20,6
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
		Anzahl	Erfurt
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Erfurt	16,7	9,8
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
		Anzahl	Erfurt
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Erfurt	18,2	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Erfurt	unter 60 %	12.784	3.915	1.537
		zwischen 60 % und 80 %	8.179	6.823	2.019
		zwischen 80 % und 100 %	9.692	7.927	3.120
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Erfurt	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	894	230
		zwischen 80 % und 100 %	1.092	361
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Erfurt	36.353	30.918	4.612
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Erfurt	32,8	27,9	4,2
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Erfurt	862	0	12.814
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Erfurt	0,8	0,0	11,6
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Erfurt	25.135	110.694
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Erfurt	22,7	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Erfurt	unter 60 %	3.115	8.611	14.673
		zwischen 60 % und 80 %	7.631	13.459	5.249
		zwischen 80 % und 100 %	2.900	1.185	323
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Erfurt	unter 60 %	8,3	22,9	39,1
		zwischen 60 % und 80 %	23,7	41,8	16,3
		zwischen 80 % und 100 %	53,5	21,9	6,0
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Erfurt	unter 60 %	7.551	2.403
		zwischen 60 % und 80 %	3.848	731
		zwischen 80 % und 100 %	108	96
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Erfurt	unter 60 %	20,1	6,4
		zwischen 60 % und 80 %	12,0	2,3
		zwischen 80 % und 100 %	2,0	1,8
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Erfurt	unter 60 %	1.175	37.528
		zwischen 60 % und 80 %	1.282	32.199
		zwischen 80 % und 100 %	805	5.417
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Erfurt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	14,9	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe				
Anzahl	Erfurt	unter 60 %	5.727	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Erfurt	unter 60 %	0,5	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Erfurt	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Erfurt	unter 60 %	NaN	NaN	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Erfurt	7.340	NaN	0	0,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Erfurt	7.340	NaN	6,6
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Erlangen

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Erlangen ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Erlangen

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Erlangen	2.724	2.425	40.470
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Erlangen	4,6	4,1	69,0
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Erlangen	3.103	643
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Erlangen	5,3	1,1
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Erlangen	2.848	5.068
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Erlangen	4,9	8,6
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Erlangen	1.393	58.674
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Erlangen	2,4	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Erlangen	12.964	20.686	2.168	21.774	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Erlangen	22,3	35,5	3,7	37,4	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Erlangen	309	335	58.237
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Erlangen	0,5	0,6	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Erlangen	12.964	41.970	1.198
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Erlangen	22,3	72,1	2,1
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Erlangen	2.104	58.237
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Erlangen	3,6	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Erlangen	9.304	6.508	10.763
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Erlangen	16,0	11,2	18,5
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Erlangen	9.677	5.858	5.468
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Erlangen	16,6	10,1	9,4
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Erlangen	2.650	8.008	58.237
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Erlangen	4,6	13,8	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Erlangen	5.552	11.978	12.827
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Erlangen	8,8	19,0	20,3
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Erlangen	7.667	5.608
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Erlangen	12,1	8,9
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Erlangen	19.540	63.172
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Erlangen	30,9	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Erlangen	1 Person	58,5	54
	2 Personen	96,5	87
	3 Personen	102,1	91
	4 Personen	110,9	104
	5+ Personen	128,6	130
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Erlangen	23.427	15.282	6.824	9.063	3.640
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Erlangen	40,2	26,2	11,7	15,6	6,3
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Erlangen	19.725	38.512	58.237
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Erlangen	33,9	66,2	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Erlangen	13.076	6.649
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Erlangen	22,5	11,4
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Erlangen	36.199	2.313
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Erlangen	62,2	4,0
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Erlangen	NaN	NaN	322	701	3.354
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Erlangen	NaN	NaN	0,9	2,0	9,5
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Erlangen	2.290	4.188	6.032	4.948	2.378
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Erlangen	6,5	11,8	17,0	14,0	6,7
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Erlangen	1.992	4.645	3.652		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Erlangen	5,6	13,1	10,3		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Erlangen	unter 10 %	2.536	7
	10 bis unter 15 %	2.761	8
	15 bis unter 20 %	6.377	18
	20 bis unter 25 %	6.213	18
	25 bis unter 30 %	4.999	14
	30 bis unter 35 %	3.238	9
	35 bis unter 40 %	2.043	6
	40 bis unter 45 %	2.405	7
	45 bis unter 55 %	2.408	7
	55 % und mehr	1.637	5
	gesamt	34.617	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Erlangen	22.077	16.786	6.718
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Erlangen	930	NaN	NaN
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Erlangen	7.669	2.675
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Erlangen	NaN	0
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Erlangen	2.071	1.656	583	1.098
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Erlangen	2.504	4.833
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Erlangen	994	1.325	1.656
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Erlangen	1.987	2.318
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Erlangen	9.386	6.785	7.921
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Erlangen	16,4	11,8	13,8
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Erlangen	7.376	5.416
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Erlangen	12,9	9,5
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Erlangen	20.425	57.309
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Erlangen	35,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Erlangen	unter 60 %	49,4	50	14	85
	zwischen 60 % und 80 %	68,2	69	32	98
	zwischen 80 % und 100 %	84,8	76	50	136
	zwischen 100 % und 120 %	93,3	84	54	160
	zwischen 120 % und 140 %	97,6	90	50	160
	über 140 %	109,4	104	63	160
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Erlangen	unter 60 %	36,1	33	14	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,3	33	18	84
	zwischen 80 % und 100 %	46,6	39	20	75
	zwischen 100 % und 120 %	44,0	38	19	73
	zwischen 120 % und 140 %	46,5	36	22	83
	über 140 %	55,4	48	26	95
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Erlangen	unter 60 %	8,22	7,35
	zwischen 60 % und 80 %	7,39	7,41
	zwischen 80 % und 100 %	7,33	7,41
	zwischen 100 % und 120 %	7,08	7,11
	zwischen 120 % und 140 %	7,79	7,45
	über 140 %	8,00	7,73
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Erlangen	unter 60 %	9,60	8,60
	zwischen 60 % und 80 %	8,70	8,44
	zwischen 80 % und 100 %	8,61	8,40
	zwischen 100 % und 120 %	8,51	8,63
	zwischen 120 % und 140 %	9,24	8,93
	über 140 %	9,40	9,11
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Erlangen	unter 60 %	42,86	39	22	80
	zwischen 60 % und 80 %	30,69	30	17	48
	zwischen 80 % und 100 %	27,74	28	17	41
	zwischen 100 % und 120 %	21,16	21	12	32
	zwischen 120 % und 140 %	20,27	19	9	31
	über 140 %	16,63	16	7	26
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Erlangen	unter 60 %	51,01	48	28	96
	zwischen 60 % und 80 %	35,76	34	22	56
	zwischen 80 % und 100 %	32,61	33	20	50
	zwischen 100 % und 120 %	26,15	25	15	39
	zwischen 120 % und 140 %	24,58	23	14	38
	über 140 %	19,32	19	9	30
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Erlangen	Anzahl	4.767	13.675	7.248	8.927
	Durchschnitt in %	31,6	32,3	22,9	22,3
	Median in %	28	29	21	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Erlangen	Durchschnitt in %	31	27
	Median in %	30	23
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Erlangen	9.386	6.785	7.921
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Erlangen	16,4	11,8	13,8
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Erlangen	7.376	5.416
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Erlangen	12,9	9,5
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Erlangen	20.425	57.309
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Erlangen	35,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Erlangen	unter 60 %	7.289	1.376	303
		zwischen 60 % und 80 %	3.135	1.375	665
		zwischen 80 % und 100 %	3.201	1.884	1.190
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Erlangen	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	1.117	375
		zwischen 80 % und 100 %	768	633
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Erlangen	11.307	14.702	5.499
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Erlangen	19,5	25,3	9,5
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Erlangen	523	226	8.368
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Erlangen	0,9	0,4	14,4
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Erlangen	17.461	58.085
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Erlangen	30,1	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Erlangen	unter 60 %	3.160	451	3.175
		zwischen 60 % und 80 %	1.467	3.273	5.070
		zwischen 80 % und 100 %	2.135	1.289	677
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Erlangen	unter 60 %	27,7	4,0	27,8
		zwischen 60 % und 80 %	9,5	21,3	33,0
		zwischen 80 % und 100 %	35,2	21,3	11,2
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Erlangen	unter 60 %	2.756	1.764
		zwischen 60 % und 80 %	3.852	1.040
		zwischen 80 % und 100 %	1.181	216
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Erlangen	unter 60 %	24,1	15,4
		zwischen 60 % und 80 %	25,1	6,8
		zwischen 80 % und 100 %	19,5	3,6
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Erlangen	unter 60 %	113	11.420
		zwischen 60 % und 80 %	668	15.369
		zwischen 80 % und 100 %	564	6.063
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Erlangen	unter 60 %	1,0	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,3	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	9,3	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Erlangen	unter 60 %	2.509	274	0	
		zwischen 60 % und 80 %	798	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Erlangen	unter 60 %	0,4	0,2	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,3	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Erlangen	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Erlangen	unter 60 %	NaN	NaN	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Erlangen	3.999	NaN	1.330	14,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Erlangen	5.329	NaN	9,2
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Essen

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Essen ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Essen

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Essen	31.036	58.613	169.285
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Essen	10,4	19,6	56,6
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Essen	20.910	3.809
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Essen	7,0	1,3
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Essen	5.308	7.553
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Essen	1,8	2,5
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Essen	2.700	299.214
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Essen	0,9	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Essen	35.191	178.769	55.196	25.661	1.339
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Essen	11,8	59,9	18,5	8,6	0,4
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Essen	1.564	796	298.516
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Essen	0,5	0,3	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Essen	35.191	177.117	34.447
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Essen	11,8	59,3	11,5
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Essen	51.761	298.516
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Essen	17,3	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Essen	29.792	73.864	66.720
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Essen	10,0	24,7	22,4
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Essen	51.670	27.746	20.150
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Essen	17,3	9,3	6,8
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Essen	7.807	20.767	298.516
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Essen	2,6	7,0	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Essen	9.154	46.185	60.739
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Essen	3,0	15,0	19,7
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Essen	54.339	51.711
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Essen	17,6	16,8
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Essen	86.034	308.163
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Essen	27,9	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Essen	1 Person	62,7	56
	2 Personen	86,5	78
	3 Personen	96,0	85
	4 Personen	106,2	100
	5+ Personen	116,8	115
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Essen	134.618	104.442	32.553	20.060	6.844
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Essen	45,1	35,0	10,9	6,7	2,3
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Essen	84.225	214.291	298.516
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Essen	28,2	71,8	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Essen	50.440	33.785
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Essen	16,9	11,3
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Essen	207.643	6.648
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Essen	69,6	2,2
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Essen	3.643	2.537	6.046	5.969	15.016
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Essen	1,8	1,2	2,9	2,9	7,3
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Essen	23.513	50.626	44.512	24.131	12.331
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Essen	11,5	24,7	21,7	11,8	6,0
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Essen	8.166	6.132	2.672		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Essen	4,0	3,0	1,3		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Essen	unter 10 %	6.352	3
	10 bis unter 15 %	16.638	9
	15 bis unter 20 %	29.241	15
	20 bis unter 25 %	33.661	17
	25 bis unter 30 %	27.330	14
	30 bis unter 35 %	23.611	12
	35 bis unter 40 %	15.871	8
	40 bis unter 45 %	14.754	8
	45 bis unter 55 %	14.022	7
	55 % und mehr	11.426	6
	gesamt	192.906	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl und der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Essen	118.428	98.842	27.294
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Essen	23.777	7.354	5.241
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Essen	16.695	4.253
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Essen	2.865	1.486
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Essen	1.669	1.434	600	967
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Essen	2.061	3.373
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Essen	860	1.147	1.434
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Essen	1.721	2.008
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Essen	62.262	50.742	46.921
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Essen	20,3	16,6	15,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Essen	39.574	32.049
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Essen	12,9	10,5
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Essen	74.689	306.236
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Essen	24,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Essen	unter 60 %	59,4	54	39	84
	zwischen 60 % und 80 %	69,0	65	45	100
	zwischen 80 % und 100 %	73,1	69	46	110
	zwischen 100 % und 120 %	78,2	73	49	115
	zwischen 120 % und 140 %	84,0	78	50	130
	über 140 %	101,8	93	57	160
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Essen	unter 60 %	41,0	40	22	60
	zwischen 60 % und 80 %	44,6	42	23	68
	zwischen 80 % und 100 %	48,6	45	25	75
	zwischen 100 % und 120 %	49,2	45	26	80
	zwischen 120 % und 140 %	51,3	47	28	80
	über 140 %	58,3	52	30	96
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Essen	unter 60 %	6,87	6,90
	zwischen 60 % und 80 %	6,84	6,85
	zwischen 80 % und 100 %	6,75	6,93
	zwischen 100 % und 120 %	6,81	6,93
	zwischen 120 % und 140 %	6,85	6,95
	über 140 %	7,15	7,07
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Essen	unter 60 %	8,28	8,33
	zwischen 60 % und 80 %	8,31	8,32
	zwischen 80 % und 100 %	8,20	8,33
	zwischen 100 % und 120 %	8,24	8,44
	zwischen 120 % und 140 %	8,32	8,59
	über 140 %	8,57	8,56
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Essen	unter 60 %	45,18	43	29	67
	zwischen 60 % und 80 %	32,30	31	22	44
	zwischen 80 % und 100 %	26,66	26	18	37
	zwischen 100 % und 120 %	22,58	22	15	32
	zwischen 120 % und 140 %	19,98	19	13	28
	über 140 %	16,27	16	9	24
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Essen	unter 60 %	53,90	51	35	79
	zwischen 60 % und 80 %	38,97	38	26	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,28	32	21	44
	zwischen 100 % und 120 %	26,84	26	17	38
	zwischen 120 % und 140 %	24,14	23	16	35
	über 140 %	19,30	18	11	28
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Essen	Anzahl	14.457	91.548	24.715	62.186
	Durchschnitt in %	37,9	32,3	27,4	23,5
	Median in %	38	30	26	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Essen	Durchschnitt in %	31	29
	Median in %	29	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Essen	62.262	50.742	46.921
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Essen	20,3	16,6	15,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Essen	39.574	32.049
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Essen	12,9	10,5
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Essen	74.689	306.236
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Essen	24,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Essen	unter 60 %	37.995	13.520	4.950
		zwischen 60 % und 80 %	25.147	16.299	4.425
		zwischen 80 % und 100 %	22.927	16.389	4.709
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Essen	unter 60 %	3.337	1.511
		zwischen 60 % und 80 %	3.780	866
		zwischen 80 % und 100 %	1.996	709
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Essen	54.139	101.879	20.698
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Essen	18,1	34,0	6,9
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Essen	1.363	0	50.350
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Essen	0,5	0,0	16,8
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Essen	70.884	299.313
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Essen	23,7	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Essen	unter 60 %	3.125	14.720	17.403
		zwischen 60 % und 80 %	11.468	37.689	30.068
		zwischen 80 % und 100 %	8.957	6.906	2.925
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Essen	unter 60 %	5,6	26,4	31,2
		zwischen 60 % und 80 %	10,7	35,2	28,1
		zwischen 80 % und 100 %	37,9	29,2	12,4
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Essen	unter 60 %	14.083	4.808
		zwischen 60 % und 80 %	17.250	5.403
		zwischen 80 % und 100 %	1.002	908
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Essen	unter 60 %	25,3	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	16,1	5,0
		zwischen 80 % und 100 %	4,2	3,8
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Essen	unter 60 %	1.615	55.754
		zwischen 60 % und 80 %	5.307	107.187
		zwischen 80 % und 100 %	2.918	23.616
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Essen	unter 60 %	2,9	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	5,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	12,4	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe				
Anzahl	Essen	unter 60 %	28.351	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	104	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Essen	unter 60 %	0,8	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Essen	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Essen	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Essen	32.180	50,6	7.247	0,3	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Essen	39.428	29,9	13,2
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Frankfurt am Main

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Frankfurt am Main ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Frankfurt am Main

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Frankfurt am Main	62.810	46.942	203.254
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Frankfurt am Main	16,8	12,6	54,4
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Frankfurt am Main	18.790	5.837
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Frankfurt am Main	5,0	1,6
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Frankfurt am Main	14.076	14.800
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Frankfurt am Main	3,8	4,0
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Frankfurt am Main	7.039	373.548
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Frankfurt am Main	1,9	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

Großstädte		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Anzahl	Frankfurt am Main	40.464	265.025	17.060	46.032	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Frankfurt am Main	10,9	71,1	4,6	12,4	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

Großstädte		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Anzahl	Frankfurt am Main	NaN	1.394	372.615
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Frankfurt am Main	NaN	0,4	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

Großstädte		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Anzahl	Frankfurt am Main	40.464	253.703	60.547
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Frankfurt am Main	10,9	68,1	16,2
	gesamt	26,1	57,3	12,5

Großstädte		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Anzahl	Frankfurt am Main	17.900	372.615
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Frankfurt am Main	4,8	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Frankfurt am Main	66.673	91.826	82.425
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Frankfurt am Main	17,9	24,6	22,1
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Frankfurt am Main	57.602	29.027	17.328
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Frankfurt am Main	15,5	7,8	4,7
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Frankfurt am Main	8.476	19.257	372.615
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Frankfurt am Main	2,3	5,2	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Frankfurt am Main	31.024	79.973	71.259
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Frankfurt am Main	8,0	20,7	18,4
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Frankfurt am Main	58.005	49.549
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Frankfurt am Main	15,0	12,8
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Frankfurt am Main	96.814	386.624
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Frankfurt am Main	25,0	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Frankfurt am Main	1 Person	57,6	55
	2 Personen	77,4	70
	3 Personen	86,1	78
	4 Personen	103,0	90
	5+ Personen	107,1	92
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Frankfurt am Main	173.579	109.354	42.724	33.629	13.329
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Frankfurt am Main	46,6	29,3	11,5	9,0	3,6
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

Großstädte		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Anzahl	Frankfurt am Main	68.710	303.905	372.615
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Frankfurt am Main	18,5	81,6	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

Großstädte		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Anzahl	Frankfurt am Main	36.013	32.697
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Frankfurt am Main	9,7	8,8
	gesamt	15,5	9,1

Großstädte		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Anzahl	Frankfurt am Main	292.000	11.904
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Frankfurt am Main	78,4	3,2
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Frankfurt am Main	1.961	1.548	1.402	2.895	3.201
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Frankfurt am Main	0,7	0,5	0,5	1,0	1,1
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Frankfurt am Main	6.453	11.893	14.232	13.724	26.446
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Frankfurt am Main	2,3	4,2	5,0	4,8	9,3
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Frankfurt am Main	42.322	103.671	54.235		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Frankfurt am Main	14,9	36,5	19,1		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Frankfurt am Main	unter 10 %	14.241	5
	10 bis unter 15 %	23.402	8
	15 bis unter 20 %	42.259	15
	20 bis unter 25 %	44.338	16
	25 bis unter 30 %	34.637	13
	30 bis unter 35 %	33.456	12
	35 bis unter 40 %	25.901	9
	40 bis unter 45 %	19.222	7
	45 bis unter 55 %	21.583	8
	55 % und mehr	15.274	6
	gesamt	274.313	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Frankfurt am Main	164.504	97.952	36.892
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Frankfurt am Main	23.117	7.083	4.392
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Frankfurt am Main	29.936	8.242
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Frankfurt am Main	2.519	1.396
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Frankfurt am Main	2.041	1.642	718	1.102
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Frankfurt am Main	2.410	4.627
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Frankfurt am Main	985	1.314	1.642
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Frankfurt am Main	1.970	2.299
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Frankfurt am Main	52.280	58.181	52.598
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Frankfurt am Main	13,9	15,5	14,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Frankfurt am Main	45.720	38.495
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Frankfurt am Main	12,2	10,2
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Frankfurt am Main	128.761	376.035
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Frankfurt am Main	34,2	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (m
Frankfurt am Main	unter 60 %	55,8	53	25	85
	zwischen 60 % und 80 %	63,8	60	37	90
	zwischen 80 % und 100 %	67,1	63	40	100
	zwischen 100 % und 120 %	68,7	64	40	100
	zwischen 120 % und 140 %	74,0	68	45	108
	über 140 %	87,3	80	50	135
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Frankfurt am Main	unter 60 %	34,9	30	18	58
	zwischen 60 % und 80 %	37,5	32	17	64
	zwischen 80 % und 100 %	40,9	35	19	70
	zwischen 100 % und 120 %	45,1	40	21	75
	zwischen 120 % und 140 %	47,4	45	24	75
	über 140 %	51,8	47	26	83
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Frankfurt am Main	unter 60 %	8,91	8,96
	zwischen 60 % und 80 %	8,90	8,90
	zwischen 80 % und 100 %	9,02	9,09
	zwischen 100 % und 120 %	9,13	9,15
	zwischen 120 % und 140 %	9,29	9,20
	über 140 %	9,41	9,21
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Frankfurt am Main	unter 60 %	10,17	10,32
	zwischen 60 % und 80 %	10,20	10,33
	zwischen 80 % und 100 %	10,36	10,40
	zwischen 100 % und 120 %	10,52	10,57
	zwischen 120 % und 140 %	10,69	10,77
	über 140 %	10,83	10,84
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Frankfurt am Main	unter 60 %	45,58	43	28	68
	zwischen 60 % und 80 %	37,13	36	22	54
	zwischen 80 % und 100 %	30,71	30	17	46
	zwischen 100 % und 120 %	26,47	26	15	38
	zwischen 120 % und 140 %	24,80	23	15	36
	über 140 %	17,63	17	9	27
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Frankfurt am Main	unter 60 %	51,65	49	33	73
	zwischen 60 % und 80 %	42,53	41	26	63
	zwischen 80 % und 100 %	35,41	35	21	54
	zwischen 100 % und 120 %	30,76	30	18	44
	zwischen 120 % und 140 %	29,10	28	18	42
	über 140 %	20,51	20	11	31
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Frankfurt am Main	Anzahl	46.925	105.995	70.497	50.896
	Durchschnitt in %	34,8	30,6	26,5	22,9
	Median in %	33	29	24	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
Großstädte			
Frankfurt am Main	Durchschnitt in %	34	27
	Median in %	33	24
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Frankfurt am Main	52.280	58.181	52.598
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Frankfurt am Main	13,9	15,5	14,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Frankfurt am Main	45.720	38.495
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Frankfurt am Main	12,2	10,2
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Frankfurt am Main	128.761	376.035
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Frankfurt am Main	34,2	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

Großstädte		Einkommensgruppe	1 Person	2 Personen	3 Personen
Anzahl	Frankfurt am Main	unter 60 %	30.664	10.431	5.333
		zwischen 60 % und 80 %	28.545	15.079	6.266
		zwischen 80 % und 100 %	25.884	12.885	7.096
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

Großstädte		Einkommensgruppe	4 Personen	5 Personen
Anzahl	Frankfurt am Main	unter 60 %	3.864	1.453
		zwischen 60 % und 80 %	5.350	2.390
		zwischen 80 % und 100 %	5.092	1.452
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Frankfurt am Main	24.613	87.645	97.451
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Frankfurt am Main	7,1	25,2	28,0
	gesamt	19,1	28,6	11,6
		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Frankfurt am Main	31.747	6.649	47.170
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Frankfurt am Main	9,1	1,9	13,5
	gesamt	2,9	0,6	14,9
		sonstige	gesamt	
Großstädte				
Anzahl	Frankfurt am Main	53.198	348.473	
	gesamt	2.919.777	13.091.823	
Anteil in %	Frankfurt am Main	15,3	100,0	
	gesamt	22,3	100,0	

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Frankfurt am Main	unter 60 %	6.286	4.252	5.723
		zwischen 60 % und 80 %	12.489	19.442	30.780
		zwischen 80 % und 100 %	16.320	39.625	24.414
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Frankfurt am Main	unter 60 %	24,4	16,5	22,2
		zwischen 60 % und 80 %	13,8	21,6	34,1
		zwischen 80 % und 100 %	16,0	38,9	24,0
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Frankfurt am Main	unter 60 %	6.018	2.334
		zwischen 60 % und 80 %	17.307	7.626
		zwischen 80 % und 100 %	12.273	4.820
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Frankfurt am Main	unter 60 %	23,3	9,1
		zwischen 60 % und 80 %	19,2	8,5
		zwischen 80 % und 100 %	12,1	4,7
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Frankfurt am Main	unter 60 %	1.171	25.784
		zwischen 60 % und 80 %	2.569	90.214
		zwischen 80 % und 100 %	4.368	101.819
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Frankfurt am Main	unter 60 %	4,5	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	2,8	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	4,3	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Frankfurt am Main	unter 60 %	19.652	4.915	0
		zwischen 60 % und 80 %	10.891	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Frankfurt am Main	unter 60 %	0,7	0,5	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,4	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Frankfurt am Main	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Frankfurt am Main	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Frankfurt am Main	27.730	50,6	14.328	21,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Frankfurt am Main	42.058	29,1	12,1
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Freiburg

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Freiburg ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Freiburg

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Freiburg	14.032	13.940	64.195
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Freiburg	11,3	11,2	51,6
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Freiburg	11.400	2.316
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Freiburg	9,2	1,9
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Freiburg	11.631	5.598
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Freiburg	9,3	4,5
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Freiburg	1.396	124.509
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Freiburg	1,1	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Freiburg	16.192	70.351	3.499	29.105	548
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Freiburg	13,0	56,6	2,8	23,4	0,4
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Freiburg	3.500	1.203	124.397
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Freiburg	2,8	1,0	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Freiburg	16.192	91.777	10.136
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Freiburg	13,0	73,8	8,1
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Freiburg	6.292	124.397
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Freiburg	5,1	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Freiburg	28.301	21.374	19.292
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Freiburg	22,8	17,2	15,5
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Freiburg	20.980	10.331	6.941
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Freiburg	16,9	8,3	5,6
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Freiburg	4.828	12.350	124.397
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Freiburg	3,9	9,9	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Freiburg	12.368	26.362	26.020
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Freiburg	9,5	20,2	20,0
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Freiburg	16.887	12.424
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Freiburg	13,0	9,5
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Freiburg	36.204	130.265
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Freiburg	27,8	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Freiburg	1 Person	54,5	50
	2 Personen	93,8	80
	3 Personen	94,7	85
	4 Personen	105,0	97
	5+ Personen	108,2	93
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Freiburg	55.005	35.889	16.710	12.795	3.999
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Freiburg	44,2	28,9	13,4	10,3	3,2
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Freiburg	27.678	96.719	124.397
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Freiburg	22,2	77,8	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Freiburg	16.672	11.005
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Freiburg	13,4	8,8
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Freiburg	90.138	6.581
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Freiburg	72,5	5,3
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Freiburg	NaN	NaN	722	1.832	1.028
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Freiburg	NaN	NaN	0,8	2,1	1,2
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Freiburg	3.402	7.336	12.784	11.412	5.977
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Freiburg	4,0	8,5	14,9	13,3	7,0
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Freiburg	4.975	17.739	16.142		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Freiburg	5,8	20,6	18,8		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Freiburg	unter 10 %	3.889	5
	10 bis unter 15 %	7.486	9
	15 bis unter 20 %	12.009	15
	20 bis unter 25 %	12.904	16
	25 bis unter 30 %	11.619	14
	30 bis unter 35 %	8.896	11
	35 bis unter 40 %	7.220	9
	40 bis unter 45 %	5.505	7
	45 bis unter 55 %	5.754	7
	55 % und mehr	6.572	8
	gesamt	81.855	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Freiburg	69.884	30.483	10.799
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Freiburg	4.324	1.700	423
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Freiburg	6.810	2.633
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Freiburg	649	797
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Freiburg	1.766	1.444	519	928
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Freiburg	2.189	3.785
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Freiburg	866	1.155	1.444
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Freiburg	1.733	2.022
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Freiburg	29.038	18.859	18.052
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Freiburg	22,6	14,7	14,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Freiburg	14.956	11.728
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Freiburg	11,6	9,1
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Freiburg	35.869	128.502
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Freiburg	27,9	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Freiburg	unter 60 %	55,3	57	20	90
	zwischen 60 % und 80 %	65,0	60	27	110
	zwischen 80 % und 100 %	71,8	64	31	120
	zwischen 100 % und 120 %	76,6	70	42	120
	zwischen 120 % und 140 %	81,2	75	36	130
	über 140 %	105,4	90	50	175
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Freiburg	unter 60 %	32,3	28	16	57
	zwischen 60 % und 80 %	37,9	33	16	65
	zwischen 80 % und 100 %	42,4	34	20	74
	zwischen 100 % und 120 %	45,6	40	22	80
	zwischen 120 % und 140 %	50,8	47	22	80
	über 140 %	59,1	53	28	98
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Freiburg	unter 60 %	9,22	8,72
	zwischen 60 % und 80 %	9,27	8,40
	zwischen 80 % und 100 %	8,77	8,23
	zwischen 100 % und 120 %	8,35	8,26
	zwischen 120 % und 140 %	8,13	7,58
	über 140 %	8,39	7,88
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

		Durchschnitt	Median
Großstädte	Einkommensgruppe		
Freiburg	unter 60 %	10,11	9,62
	zwischen 60 % und 80 %	10,25	9,48
	zwischen 80 % und 100 %	9,84	9,53
	zwischen 100 % und 120 %	9,47	9,27
	zwischen 120 % und 140 %	9,27	8,98
	über 140 %	9,51	9,25
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Freiburg	unter 60 %	46,18	41	20	85
	zwischen 60 % und 80 %	33,28	32	17	50
	zwischen 80 % und 100 %	28,96	29	16	43
	zwischen 100 % und 120 %	24,75	23	12	37
	zwischen 120 % und 140 %	22,33	21	14	31
	über 140 %	17,53	17	9	26
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Freiburg	unter 60 %	59,78	52	33	99
	zwischen 60 % und 80 %	40,38	38	23	59
	zwischen 80 % und 100 %	33,32	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	29,61	27	17	44
	zwischen 120 % und 140 %	26,44	24	16	38
	über 140 %	21,02	19	11	34
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Freiburg	Anzahl	10.489	43.262	10.070	18.034
	Durchschnitt in %	34,4	32,6	25,5	24,6
	Median in %	27	29	24	22
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Freiburg	Durchschnitt in %	35	29
	Median in %	34	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Freiburg	29.038	18.859	18.052
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Freiburg	22,6	14,7	14,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Freiburg	14.956	11.728
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Freiburg	11,6	9,1
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Freiburg	35.869	128.502
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Freiburg	27,9	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Freiburg	unter 60 %	24.407	3.040	562
		zwischen 60 % und 80 %	11.463	4.193	1.248
		zwischen 80 % und 100 %	9.537	4.447	1.941
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Freiburg	unter 60 %	737	192
		zwischen 60 % und 80 %	798	547
		zwischen 80 % und 100 %	1.574	553
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Freiburg	12.683	28.170	15.439
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Freiburg	12,6	28,0	15,4
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Freiburg	4.763	1.030	14.098
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Freiburg	4,7	1,0	14,0
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Freiburg	24.350	100.533
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Freiburg	24,2	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Freiburg	unter 60 %	2.175	2.152	3.462
		zwischen 60 % und 80 %	7.066	6.368	5.709
		zwischen 80 % und 100 %	5.559	4.995	1.689
gesamt		unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Freiburg	unter 60 %	16,2	16,0	25,7
		zwischen 60 % und 80 %	23,6	21,3	19,1
		zwischen 80 % und 100 %	32,5	29,2	9,9
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Freiburg	unter 60 %	3.562	1.332
		zwischen 60 % und 80 %	6.315	2.711
		zwischen 80 % und 100 %	1.717	1.479
gesamt		unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Freiburg	unter 60 %	26,5	9,9
		zwischen 60 % und 80 %	21,1	9,1
		zwischen 80 % und 100 %	10,0	8,6
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Freiburg	unter 60 %	765	13.448
		zwischen 60 % und 80 %	1.735	29.905
		zwischen 80 % und 100 %	1.672	17.111
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Freiburg	unter 60 %	5,7	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	5,8	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	9,8	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe				
Anzahl	Freiburg	unter 60 %	19.857	498	0	
		zwischen 60 % und 80 %	2.166	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Freiburg	unter 60 %	0,8	0,2	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Freiburg	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Freiburg	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Freiburg	21.381	72,3	3.839	13,4	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Freiburg	25.220	42,7	25,1
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Fürth

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Fürth ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Fürth

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Fürth	7.121	6.805	25.187
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Fürth	13,5	12,9	47,7
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Fürth	4.402	1.451
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Fürth	8,3	2,8
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Fürth	5.565	1.317
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Fürth	10,5	2,5
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Fürth	902	52.749
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Fürth	1,7	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Fürth	9.364	33.305	2.002	5.948	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Fürth	17,8	63,4	3,8	11,3	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Fürth	NaN	1.000	52.555
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Fürth	NaN	1,9	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Fürth	9.364	27.541	10.329
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Fürth	17,8	52,4	19,7
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Fürth	5.320	52.555
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Fürth	10,1	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Fürth	5.980	11.907	10.831
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Fürth	11,4	22,7	20,6
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Fürth	8.823	5.295	3.958
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Fürth	16,8	10,1	7,5
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Fürth	2.174	3.587	52.555
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Fürth	4,1	6,8	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Fürth	2.769	8.560	11.653
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Fürth	5,1	15,8	21,6
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Fürth	8.563	7.026
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Fürth	15,8	13,0
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Fürth	15.498	54.070
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Fürth	28,7	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Fürth	1 Person	61,3	58
	2 Personen	86,5	80
	3 Personen	93,4	89
	4 Personen	104,4	100
	5+ Personen	117,6	110
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Fürth	22.126	18.176	5.680	4.376	2.197
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Fürth	42,1	34,6	10,8	8,3	4,2
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Fürth	15.481	37.073	52.555
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Fürth	29,5	70,5	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Fürth	7.862	7.619
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Fürth	15,0	14,5
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Fürth	35.639	1.434
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Fürth	67,8	2,7
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Fürth	554	818	1.171	1.914	3.352
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Fürth	1,6	2,3	3,4	5,5	9,6
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
Großstädte						
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Anzahl	Fürth	1.942	4.041	8.459	4.884	1.711
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Fürth	5,6	11,6	24,2	14,0	4,9
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
Großstädte						
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Anzahl	Fürth	2.050	3.178	830		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Fürth	5,9	9,1	2,4		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Fürth	unter 10 %	1.329	4
	10 bis unter 15 %	3.254	10
	15 bis unter 20 %	6.014	18
	20 bis unter 25 %	6.850	20
	25 bis unter 30 %	5.266	15
	30 bis unter 35 %	3.774	11
	35 bis unter 40 %	2.407	7
	40 bis unter 45 %	1.388	4
	45 bis unter 55 %	2.328	7
	55 % und mehr	1.667	5
	gesamt	34.276	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Fürth	20.726	17.600	5.452
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Fürth	2.270	1.159	571
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Fürth	3.660	1.602
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Fürth	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Fürth	1.674	1.524	586	1.071
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Fürth	2.069	3.356
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Fürth	914	1.219	1.524
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Fürth	1.829	2.134
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Fürth	8.788	7.756	8.897
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Fürth	16,4	14,5	16,6
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Fürth	8.647	6.218
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Fürth	16,2	11,6
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Fürth	13.129	53.436
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Fürth	24,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Fürth	unter 60 %		58,9	56	34	100
	zwischen 60 % und 80 %		72,6	67	40	109
	zwischen 80 % und 100 %		79,8	73	50	120
	zwischen 100 % und 120 %		75,2	70	44	120
	zwischen 120 % und 140 %		81,8	79	50	128
	über 140 %		100,0	90	60	150
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Fürth	unter 60 %	39,0	34	21	59
	zwischen 60 % und 80 %	45,4	38	22	76
	zwischen 80 % und 100 %	48,3	40	22	80
	zwischen 100 % und 120 %	44,6	40	24	66
	zwischen 120 % und 140 %	50,0	47	25	80
	über 140 %	54,0	49	25	80
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Fürth	unter 60 %	7,20	7,30
	zwischen 60 % und 80 %	6,79	6,75
	zwischen 80 % und 100 %	6,80	7,12
	zwischen 100 % und 120 %	7,57	7,36
	zwischen 120 % und 140 %	7,34	7,20
	über 140 %	7,24	7,20
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Fürth	unter 60 %	8,69	8,86
	zwischen 60 % und 80 %	8,30	8,39
	zwischen 80 % und 100 %	8,28	8,75
	zwischen 100 % und 120 %	9,19	8,97
	zwischen 120 % und 140 %	9,05	9.125,00
	über 140 %	8,62	8,63
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Fürth	unter 60 %	44,77	44	27	65
	zwischen 60 % und 80 %	30,33	30	19	42
	zwischen 80 % und 100 %	27,29	26	18	41
	zwischen 100 % und 120 %	22,84	22	14	32
	zwischen 120 % und 140 %	19,75	19	12	28
	über 140 %	16,30	16	9	23
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Fürth	unter 60 %	53,80	54	36	78
	zwischen 60 % und 80 %	38,05	37	24	52
	zwischen 80 % und 100 %	33,25	31	22	49
	zwischen 100 % und 120 %	27,77	27	20	38
	zwischen 120 % und 140 %	24,56	22	16	34
	über 140 %	19,41	19	12	28
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Fürth	Anzahl	2.990	13.885	7.864	9.538
	Durchschnitt in %	35,5	32,3	22,8	21,6
	Median in %	33	29	20	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Fürth	Durchschnitt in %	33	25
	Median in %	31	22
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Fürth	8.788	7.756	8.897
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Fürth	16,4	14,5	16,6
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Fürth	8.647	6.218
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Fürth	16,2	11,6
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Fürth	13.129	53.436
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Fürth	24,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Fürth	unter 60 %	5.082	2.412	537
		zwischen 60 % und 80 %	3.874	2.051	1.031
		zwischen 80 % und 100 %	3.739	3.177	1.054
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Fürth	unter 60 %	415	191
		zwischen 60 % und 80 %	247	393
		zwischen 80 % und 100 %	499	321
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Fürth	9.754	16.588	6.082
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Fürth	17,2	29,3	10,7
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Fürth	790	0	9.742
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Fürth	1,4	0,0	17,2
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Fürth	13.704	56.661
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Fürth	24,2	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Fürth	unter 60 %	113	2.145	3.160
		zwischen 60 % und 80 %	2.483	5.216	4.562
		zwischen 80 % und 100 %	1.806	2.869	588
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Fürth	unter 60 %	1,1	20,8	30,7
		zwischen 60 % und 80 %	14,5	30,4	26,6
		zwischen 80 % und 100 %	25,9	41,1	8,4
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Fürth	unter 60 %	2.982	1.354
		zwischen 60 % und 80 %	3.311	1.016
		zwischen 80 % und 100 %	612	207
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Fürth	unter 60 %	29,0	13,2
		zwischen 60 % und 80 %	19,3	5,9
		zwischen 80 % und 100 %	8,8	3,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Fürth	unter 60 %	545	10.300
		zwischen 60 % und 80 %	555	17.143
		zwischen 80 % und 100 %	894	6.976
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Fürth	unter 60 %	5,3	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	3,2	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	12,8	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Fürth	unter 60 %	3.860	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Fürth	unter 60 %	0,9	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Fürth	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Fürth	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Fürth	4.518	50,9	262	0,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Fürth	4.780	23,3	8,4
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Gelsenkirchen

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Gelsenkirchen ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Gelsenkirchen

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Gelsenkirchen	16.559	17.989	75.249
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Gelsenkirchen	13,6	14,7	61,7
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Gelsenkirchen	10.493	NaN
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Gelsenkirchen	8,6	NaN
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Gelsenkirchen	881	NaN
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Gelsenkirchen	0,7	NaN
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Gelsenkirchen	0	121.976
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Gelsenkirchen	0,0	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Gelsenkirchen	28.223	70.399	8.734	11.597	1.978
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Gelsenkirchen	23,1	57,7	7,2	9,5	1,6
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Gelsenkirchen	352	694	121.976
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Gelsenkirchen	0,3	0,6	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Gelsenkirchen	28.223	62.578	20.224
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Gelsenkirchen	23,1	51,3	16,6
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Gelsenkirchen	10.952	121.976
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Gelsenkirchen	9,0	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Gelsenkirchen	11.115	33.125	29.888
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Gelsenkirchen	9,1	27,2	24,5
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Gelsenkirchen	21.321	11.234	7.586
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Gelsenkirchen	17,5	9,2	6,2
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Gelsenkirchen	2.643	5.065	121.976
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Gelsenkirchen	2,2	4,2	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Gelsenkirchen	9.150	21.920	23.966
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Gelsenkirchen	7,2	17,2	18,9
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Gelsenkirchen	18.870	19.797
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Gelsenkirchen	14,8	15,6
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Gelsenkirchen	33.380	127.084
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Gelsenkirchen	26,3	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Gelsenkirchen	1 Person	61,9	56
	2 Personen	81,1	73
	3 Personen	87,2	80
	4 Personen	91,7	86
	5+ Personen	99,9	100
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Gelsenkirchen	51.924	38.917	14.885	10.766	5.484
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Gelsenkirchen	42,6	31,9	12,2	8,8	4,5
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Gelsenkirchen	23.795	98.181	121.976
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Gelsenkirchen	19,5	80,5	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Gelsenkirchen	16.579	7.216
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Gelsenkirchen	13,6	5,9
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Gelsenkirchen	96.373	1.809
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Gelsenkirchen	79,0	1,5
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Gelsenkirchen	3.783	5.675	8.552	17.936	25.321
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Gelsenkirchen	3,9	5,9	8,9	18,7	26,3
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Gelsenkirchen	17.527	7.514	4.963	2.642	1.184
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Gelsenkirchen	18,2	7,8	5,2	2,7	1,2
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Gelsenkirchen	632	NaN	NaN		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Gelsenkirchen	0,7	NaN	NaN		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Gelsenkirchen	unter 10 %	3.157	4
	10 bis unter 15 %	8.558	10
	15 bis unter 20 %	15.889	18
	20 bis unter 25 %	16.934	19
	25 bis unter 30 %	15.418	17
	30 bis unter 35 %	8.785	10
	35 bis unter 40 %	7.745	9
	40 bis unter 45 %	5.006	6
	45 bis unter 55 %	2.699	3
	55 % und mehr	4.241	5
	gesamt	88.432	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte			
kein Hartz IV	Gelsenkirchen	42.242	37.157	13.507
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Gelsenkirchen	11.768	3.214	2.195
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
	Großstädte		
kein Hartz IV	Gelsenkirchen	8.975	3.139
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Gelsenkirchen	2.249	2.229
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Gelsenkirchen	1.408	1.233	548	852
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Gelsenkirchen	1.679	2.926
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Gelsenkirchen	740	986	1.233
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Gelsenkirchen	1.480	1.726
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Gelsenkirchen	34.944	24.974	25.346
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Gelsenkirchen	27,6	19,7	20,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Gelsenkirchen	14.902	9.078
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Gelsenkirchen	11,8	7,2
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Gelsenkirchen	17.430	126.674
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Gelsenkirchen	13,8	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Gelsenkirchen	unter 60 %	62,2	58	42	90
	zwischen 60 % und 80 %	72,8	67	48	107
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	50	100
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	52	120
	zwischen 120 % und 140 %	81,4	72	50	120
	über 140 %	96,2	90	55	145
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Gelsenkirchen	unter 60 %	38,8	38	18	59
	zwischen 60 % und 80 %	42,0	38	18	66
	zwischen 80 % und 100 %	47,9	45	23	77
	zwischen 100 % und 120 %	48,7	45	26	75
	zwischen 120 % und 140 %	51,5	48	29	89
	über 140 %	55,6	51	28	89
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Gelsenkirchen	unter 60 %	5,68	5,67
	zwischen 60 % und 80 %	5,70	5,71
	zwischen 80 % und 100 %	5,68	5,77
	zwischen 100 % und 120 %	5,76	5,78
	zwischen 120 % und 140 %	5,79	5,89
	über 140 %	5,58	5,67
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Gelsenkirchen	unter 60 %	7,00	7,04
	zwischen 60 % und 80 %	7,03	7,01
	zwischen 80 % und 100 %	7,00	7,01
	zwischen 100 % und 120 %	7,23	7,21
	zwischen 120 % und 140 %	7,20	7,42
	über 140 %	7,09	7,27
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Gelsenkirchen	unter 60 %	38,28	35	23	60
	zwischen 60 % und 80 %	26,83	25	17	37
	zwischen 80 % und 100 %	22,33	21	14	32
	zwischen 100 % und 120 %	19,47	19	12	26
	zwischen 120 % und 140 %	17,55	17	12	24
	über 140 %	13,56	12	8	21
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Gelsenkirchen	unter 60 %	47,07	44	29	75
	zwischen 60 % und 80 %	33,27	31	22	46
	zwischen 80 % und 100 %	27,49	26	17	38
	zwischen 100 % und 120 %	24,20	24	16	33
	zwischen 120 % und 140 %	21,58	21	15	29
	über 140 %	16,84	15	11	26
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Gelsenkirchen	Anzahl	4.773	39.462	14.816	29.382
	Durchschnitt in %	35,3	29,9	25,4	22,4
	Median in %	34	27	23	20
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Gelsenkirchen	Durchschnitt in %	28	27
	Median in %	26	23
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Gelsenkirchen	34.944	24.974	25.346
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Gelsenkirchen	27,6	19,7	20,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Gelsenkirchen	14.902	9.078
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Gelsenkirchen	11,8	7,2
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Gelsenkirchen	17.430	126.674
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Gelsenkirchen	13,8	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

Großstädte		Einkommensgruppe	1 Person	2 Personen	3 Personen
Anzahl	Gelsenkirchen	unter 60 %	17.650	7.213	4.536
		zwischen 60 % und 80 %	10.016	6.966	3.277
		zwischen 80 % und 100 %	12.627	7.102	3.019
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

Großstädte		Einkommensgruppe	4 Personen	5 Personen
Anzahl	Gelsenkirchen	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	3.170	863
		zwischen 80 % und 100 %	2.056	424
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Gelsenkirchen	56.661	27.218	1.030
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Gelsenkirchen	42,6	20,5	0,8
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Gelsenkirchen	117	0	15.923
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Gelsenkirchen	0,1	0,0	12,0
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Gelsenkirchen	32.122	133.071
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Gelsenkirchen	24,1	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Gelsenkirchen	unter 60 %	1.617	15.666	20.855
		zwischen 60 % und 80 %	6.886	12.992	4.265
		zwischen 80 % und 100 %	678	235	117
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Gelsenkirchen	unter 60 %	2,8	26,7	35,6
		zwischen 60 % und 80 %	23,3	43,9	14,4
		zwischen 80 % und 100 %	39,7	13,7	6,9
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Gelsenkirchen	unter 60 %	12.277	6.245
		zwischen 60 % und 80 %	2.488	587
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Gelsenkirchen	unter 60 %	21,0	10,7
		zwischen 60 % und 80 %	8,4	2,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Gelsenkirchen	unter 60 %	1.911	58.571
		zwischen 60 % und 80 %	2.354	29.572
		zwischen 80 % und 100 %	678	1.708
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Gelsenkirchen	unter 60 %	3,3	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	8,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	39,7	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Gelsenkirchen	unter 60 %	13.281	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Gelsenkirchen	unter 60 %	0,8	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Gelsenkirchen	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	1.986
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Gelsenkirchen	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	5,7
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Gelsenkirchen	14.591	NaN	682	0,0	1.986	9,6
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Gelsenkirchen	17.260	NaN	13,0
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Göttingen

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Göttingen ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Göttingen

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Göttingen	9.944	8.339	41.778
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Göttingen	13,9	11,7	58,5
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Göttingen	3.837	755
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Göttingen	5,4	1,1
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Göttingen	3.726	1.027
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Göttingen	5,2	1,4
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Göttingen	1.989	71.394
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Göttingen	2,8	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Göttingen	5.189	55.581	2.207	6.252	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Göttingen	7,3	78,1	3,1	8,8	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Göttingen	702	1.191	71.122
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Göttingen	1,0	1,7	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Göttingen	5.189	58.338	6.476
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Göttingen	7,3	82,0	9,1
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Göttingen	1.120	71.122
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Göttingen	1,6	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Göttingen	16.850	10.946	16.922
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Göttingen	23,7	15,4	23,8
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Göttingen	7.998	3.455	5.925
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Göttingen	11,2	4,9	8,3
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Göttingen	3.190	5.836	71.122
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Göttingen	4,5	8,2	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Göttingen	9.462	11.285	13.273
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Göttingen	12,9	15,4	18,1
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Göttingen	8.320	9.365
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Göttingen	11,4	12,8
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Göttingen	21.472	73.177
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Göttingen	29,3	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Göttingen	1 Person	57,1	53
	2 Personen	95,6	80
	3 Personen	86,1	72
	4 Personen	96,5	100
	5+ Personen	95,2	102
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Großstädte						
Anzahl	Göttingen	35.762	19.155	8.045	5.916	2.244
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Göttingen	50,3	26,9	11,3	8,3	3,2
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
		Großstädte		
Anzahl	Göttingen	14.392	56.730	71.122
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Göttingen	20,3	79,8	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
		Großstädte	
Anzahl	Göttingen	11.223	3.169
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Göttingen	15,8	4,5
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
		Großstädte	
Anzahl	Göttingen	53.487	3.243
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Göttingen	75,2	4,6
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Göttingen	2.277	1.293	2.184	2.589	4.482
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Göttingen	4,5	2,5	4,3	5,1	8,8
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Göttingen	7.426	6.272	4.007	3.663	2.934
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Göttingen	14,6	12,4	7,9	7,2	5,8
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Göttingen	2.467	6.485	4.650		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Göttingen	4,9	12,8	9,2		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Göttingen	unter 10 %	2.775	6
	10 bis unter 15 %	6.057	12
	15 bis unter 20 %	8.481	17
	20 bis unter 25 %	7.004	14
	25 bis unter 30 %	7.862	16
	30 bis unter 35 %	5.825	12
	35 bis unter 40 %	3.900	8
	40 bis unter 45 %	2.290	5
	45 bis unter 55 %	2.778	6
	55 % und mehr	2.821	6
	gesamt	49.793	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Göttingen	39.532	17.156	3.750
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Göttingen	3.901	722	833
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Göttingen	3.659	1.448
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Göttingen	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Göttingen	1.671	1.365	485	846
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Göttingen	2.141	3.786
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Göttingen	819	1.092	1.365
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Göttingen	1.638	1.911
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Göttingen	19.825	10.581	9.278
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Göttingen	27,8	14,8	13,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Göttingen	6.873	5.723
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Göttingen	9,6	8,0
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Göttingen	18.998	71.278
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Göttingen	26,7	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Göttingen	unter 60 %		49,4	50	18	80
	zwischen 60 % und 80 %		59,0	57	22	89
	zwischen 80 % und 100 %		75,5	70	42	118
	zwischen 100 % und 120 %		78,6	72	39	120
	zwischen 120 % und 140 %		83,9	75	56	130
	über 140 %		110,4	110	56	170
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Göttingen	unter 60 %	33,4	29	15	65
	zwischen 60 % und 80 %	40,9	35	18	68
	zwischen 80 % und 100 %	48,5	49	22	78
	zwischen 100 % und 120 %	51,9	44	24	80
	zwischen 120 % und 140 %	51,5	45	25	80
	über 140 %	64,3	58	29	110
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Göttingen	unter 60 %	7,51	7,18
	zwischen 60 % und 80 %	7,40	6,99
	zwischen 80 % und 100 %	6,74	6,60
	zwischen 100 % und 120 %	7,29	6,88
	zwischen 120 % und 140 %	6,75	6,49
	über 140 %	7,48	7,01
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Göttingen	unter 60 %	8,94	8,73
	zwischen 60 % und 80 %	8,66	8,06
	zwischen 80 % und 100 %	8,25	8,14
	zwischen 100 % und 120 %	8,72	8,50
	zwischen 120 % und 140 %	8,25	8,21
	über 140 %	9,07	8.875,00
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Göttingen	unter 60 %	38,98	34	17	72
	zwischen 60 % und 80 %	29,41	29	15	43
	zwischen 80 % und 100 %	27,08	27	15	42
	zwischen 100 % und 120 %	22,02	23	12	31
	zwischen 120 % und 140 %	19,00	17	10	33
	über 140 %	15,79	15	6	25
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Göttingen	unter 60 %	53,99	47	26	99
	zwischen 60 % und 80 %	36,42	36	19	51
	zwischen 80 % und 100 %	33,60	32	19	49
	zwischen 100 % und 120 %	26,93	26	17	35
	zwischen 120 % und 140 %	23,42	21	13	38
	über 140 %	19,68	20	8	30
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Göttingen	Anzahl	5.451	28.390	4.243	11.708
	Durchschnitt in %	29,3	31,4	23,6	20,5
	Median in %	25	28	22	18
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
Großstädte			
Göttingen	Durchschnitt in %	29	28
	Median in %	28	24
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Göttingen	19.825	10.581	9.278
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Göttingen	27,8	14,8	13,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Göttingen	6.873	5.723
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Göttingen	9,6	8,0
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Göttingen	18.998	71.278
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Göttingen	26,7	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Göttingen	unter 60 %	17.292	1.315	588
		zwischen 60 % und 80 %	6.931	2.354	246
		zwischen 80 % und 100 %	5.558	1.852	817
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Göttingen	unter 60 %	273	254
		zwischen 60 % und 80 %	579	364
		zwischen 80 % und 100 %	507	437
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Göttingen	18.485	17.542	5.393
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Göttingen	26,0	24,7	7,6
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Göttingen	1.329	363	7.734
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Göttingen	1,9	0,5	10,9
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Göttingen	20.126	70.972
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Göttingen	28,4	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Göttingen	unter 60 %	5.763	3.556	5.637
		zwischen 60 % und 80 %	3.717	4.955	5.065
		zwischen 80 % und 100 %	2.288	1.560	951
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Göttingen	unter 60 %	30,1	18,6	29,4
		zwischen 60 % und 80 %	18,6	24,8	25,3
		zwischen 80 % und 100 %	34,8	23,7	14,5
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Göttingen	unter 60 %	2.847	682
		zwischen 60 % und 80 %	2.860	945
		zwischen 80 % und 100 %	352	242
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Göttingen	unter 60 %	14,9	3,6
		zwischen 60 % und 80 %	14,3	4,7
		zwischen 80 % und 100 %	5,4	3,7
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Göttingen	unter 60 %	682	19.167
		zwischen 60 % und 80 %	2.473	20.016
		zwischen 80 % und 100 %	1.179	6.572
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Göttingen	unter 60 %	3,6	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	12,4	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	17,9	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Göttingen	unter 60 %	9.236	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	1.258	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Göttingen	unter 60 %	0,5	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Göttingen	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Göttingen	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Göttingen	9.990	47,5	2.159	13,1	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Göttingen	12.149	33,2	17,1
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Hagen

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Hagen ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Hagen

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Hagen	14.596	12.515	46.842
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Hagen	16,5	14,1	52,8
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Hagen	6.505	2.181
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Hagen	7,3	2,5
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Hagen	4.131	1.955
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Hagen	4,7	2,2
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hagen	0	88.725
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Hagen	0,0	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Hagen	5.851	61.532	5.820	13.432	362
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Hagen	6,6	69,6	6,6	15,2	0,4
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Hagen	854	612	88.463
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Hagen	1,0	0,7	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Hagen	5.851	49.337	28.890
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Hagen	6,6	55,8	32,7
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hagen	4.386	88.463
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Hagen	5,0	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Hagen	5.504	19.640	20.996
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Hagen	6,2	22,2	23,7
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Hagen	17.470	6.386	7.425
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Hagen	19,7	7,2	8,4
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Hagen	2.767	8.274	88.463
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Hagen	3,1	9,4	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Hagen	4.899	11.421	17.933
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Hagen	5,2	12,1	19,1
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Hagen	12.469	16.241
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Hagen	13,3	17,3
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hagen	31.058	94.020
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Hagen	33,0	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Hagen	1 Person	66,2	60
	2 Personen	89,2	80
	3 Personen	96,8	87
	4 Personen	127,2	100
	5+ Personen	112,0	110
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Hagen	36.309	30.720	10.377	8.132	2.925
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Hagen	41,0	34,7	11,7	9,2	3,3
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Hagen	26.745	61.717	88.463
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Hagen	30,3	69,8	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Hagen	17.392	9.354
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Hagen	19,7	10,6
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Hagen	60.072	1.645
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Hagen	67,9	1,9
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Hagen	2.447	1.415	2.504	5.337	5.349
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Hagen	4,1	2,4	4,2	9,0	9,0
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
Großstädte						
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Anzahl	Hagen	18.455	12.689	3.730	2.907	2.012
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Hagen	31,1	21,4	6,3	4,9	3,4
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
Großstädte						
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Anzahl	Hagen	1.269	1.283	0		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Hagen	2,1	2,2	0,0		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Hagen	unter 10 %	2.212	4
	10 bis unter 15 %	3.778	7
	15 bis unter 20 %	10.206	18
	20 bis unter 25 %	9.440	17
	25 bis unter 30 %	10.717	19
	30 bis unter 35 %	5.139	9
	35 bis unter 40 %	4.819	9
	40 bis unter 45 %	4.005	7
	45 bis unter 55 %	2.486	4
	55 % und mehr	2.453	4
	gesamt	55.256	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Hagen	32.438	30.650	10.696
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Hagen	6.252	2.122	901
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Hagen	7.699	1.708
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Hagen	650	567
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Hagen	1.676	1.417	634	986
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Hagen	2.007	3.452
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Hagen	850	1.134	1.417
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Hagen	1.700	1.984
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Hagen	17.618	16.012	16.052
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Hagen	18,8	17,1	17,1
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Hagen	12.972	9.754
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Hagen	13,8	10,4
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hagen	21.276	93.684
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Hagen	22,7	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Hagen	unter 60 %		63,1	58	39	95
	zwischen 60 % und 80 %		76,0	70	50	110
	zwischen 80 % und 100 %		77,0	70	50	120
	zwischen 100 % und 120 %		86,3	78	58	130
	zwischen 120 % und 140 %		93,7	83	60	129
	über 140 %		111,3	96	58	190
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Hagen	unter 60 %	43,3	42	21	63
	zwischen 60 % und 80 %	43,3	40	20	65
	zwischen 80 % und 100 %	48,1	43	23	75
	zwischen 100 % und 120 %	48,8	44	28	75
	zwischen 120 % und 140 %	50,0	42	27	80
	über 140 %	63,4	54	35	105
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Hagen	unter 60 %	6,13	6,29
	zwischen 60 % und 80 %	6,27	6,41
	zwischen 80 % und 100 %	6,22	6,31
	zwischen 100 % und 120 %	6,40	6,22
	zwischen 120 % und 140 %	6,05	6,26
	über 140 %	6,44	6,44
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Hagen	unter 60 %	7,64	7,67
	zwischen 60 % und 80 %	7,70	7,92
	zwischen 80 % und 100 %	7,43	7,49
	zwischen 100 % und 120 %	7,63	7,70
	zwischen 120 % und 140 %	7,34	7,50
	über 140 %	7,77	7,99
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Hagen	unter 60 %	42,18	40	27	61
	zwischen 60 % und 80 %	29,89	29	18	41
	zwischen 80 % und 100 %	24,74	25	14	35
	zwischen 100 % und 120 %	21,75	22	14	29
	zwischen 120 % und 140 %	18,41	17	11	28
	über 140 %	16,12	16	9	23
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Hagen	unter 60 %	51,57	49	33	75
	zwischen 60 % und 80 %	36,77	36	25	52
	zwischen 80 % und 100 %	29,32	29	17	42
	zwischen 100 % und 120 %	25,65	26	17	33
	zwischen 120 % und 140 %	22,45	21	15	33
	über 140 %	19,65	19	12	27
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Hagen	Anzahl	5.786	22.246	10.695	16.529
	Durchschnitt in %	38,3	31,5	23,6	21,9
	Median in %	39	29	24	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Hagen	Durchschnitt in %	30	27
	Median in %	28	24
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Hagen	17.618	16.012	16.052
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Hagen	18,8	17,1	17,1
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Hagen	12.972	9.754
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Hagen	13,8	10,4
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hagen	21.276	93.684
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Hagen	22,7	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Hagen	unter 60 %	10.893	2.924	1.521
		zwischen 60 % und 80 %	6.770	4.125	2.427
		zwischen 80 % und 100 %	7.232	5.572	1.804
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Hagen	unter 60 %	1.393	762
		zwischen 60 % und 80 %	2.134	375
		zwischen 80 % und 100 %	1.003	269
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Hagen	28.369	22.308	2.832
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Hagen	28,7	22,6	2,9
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Hagen	119	0	13.902
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Hagen	0,1	0,0	14,1
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hagen	31.203	98.734
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Hagen	31,6	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Hagen	unter 60 %	834	7.036	9.904
		zwischen 60 % und 80 %	2.597	8.565	6.971
		zwischen 80 % und 100 %	1.544	932	356
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Hagen	unter 60 %	2,8	23,6	33,3
		zwischen 60 % und 80 %	10,6	35,0	28,5
		zwischen 80 % und 100 %	45,7	27,6	10,6
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Hagen	unter 60 %	8.390	2.205
		zwischen 60 % und 80 %	3.122	1.053
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Hagen	unter 60 %	28,2	7,4
		zwischen 60 % und 80 %	12,8	4,3
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Hagen	unter 60 %	1.410	29.779
		zwischen 60 % und 80 %	2.152	24.460
		zwischen 80 % und 100 %	543	3.375
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Hagen	unter 60 %	4,7	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	8,8	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	16,1	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe				
Anzahl	Hagen	unter 60 %	7.905	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Hagen	unter 60 %	0,8	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Hagen	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Hagen	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Hagen	8.804	47,6	545	0,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Hagen	9.349	22,2	9,5
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Halle (Saale)

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Halle (Saale) ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Halle (Saale)

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Halle (Saale)	20.422	20.564	52.710
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Halle (Saale)	15,6	15,7	40,2
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Halle (Saale)	12.495	6.858
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Halle (Saale)	9,5	5,2
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Halle (Saale)	12.389	5.217
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Halle (Saale)	9,4	4,0
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Halle (Saale)	625	131.280
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Halle (Saale)	0,5	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Halle (Saale)	72.987	50.331	1.302	4.104	339
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Halle (Saale)	55,7	38,4	1,0	3,1	0,3
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Halle (Saale)	1.376	486	130.925
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Halle (Saale)	1,1	0,4	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Halle (Saale)	72.987	45.754	11.529
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Halle (Saale)	55,7	34,9	8,8
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Halle (Saale)	655	130.925
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Halle (Saale)	0,5	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Halle (Saale)	13.661	60.724	22.192
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Halle (Saale)	10,4	46,4	16,9
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Halle (Saale)	11.799	9.355	7.797
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Halle (Saale)	9,0	7,1	6,0
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Halle (Saale)	2.158	3.239	130.925
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Halle (Saale)	1,6	2,5	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Halle (Saale)	5.902	30.512	23.029
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Halle (Saale)	4,5	23,0	17,4
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Halle (Saale)	20.410	30.938
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Halle (Saale)	15,4	23,3
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Halle (Saale)	21.722	132.514
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Halle (Saale)	16,4	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Halle (Saale)	1 Person	55,3	54
	2 Personen	73,4	63
	3 Personen	86,4	83
	4 Personen	109,0	97
	5+ Personen	105,9	95
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

	Großstädte	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Halle (Saale)	65.081	44.936	12.962	5.181	2.764
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Halle (Saale)	49,7	34,3	9,9	4,0	2,1
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

Großstädte		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Anzahl	Halle (Saale)	20.926	109.999	130.925
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Halle (Saale)	16,0	84,0	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

Großstädte		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Anzahl	Halle (Saale)	15.679	5.246
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Halle (Saale)	12,0	4,0
	gesamt	15,5	9,1

Großstädte		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Anzahl	Halle (Saale)	107.506	2.493
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Halle (Saale)	82,1	1,9
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Halle (Saale)	1.255	1.095	4.675	11.739	25.286
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Halle (Saale)	1,2	1,0	4,4	10,9	23,6
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Halle (Saale)	26.111	12.169	9.046	8.194	3.400
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Halle (Saale)	24,3	11,3	8,4	7,6	3,2
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Halle (Saale)	1.439	1.497	1.350
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Halle (Saale)	1,3	1,4	1,3
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Halle (Saale)	unter 10 %	3.476	4
	10 bis unter 15 %	8.792	9
	15 bis unter 20 %	17.144	17
	20 bis unter 25 %	19.380	19
	25 bis unter 30 %	16.221	16
	30 bis unter 35 %	12.236	12
	35 bis unter 40 %	10.035	10
	40 bis unter 45 %	5.153	5
	45 bis unter 55 %	4.513	4
	55 % und mehr	2.767	3
	gesamt	99.716	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Halle (Saale)	57.168	40.586	10.977
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Halle (Saale)	9.676	4.060	2.076
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Halle (Saale)	5.320	1.088
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Halle (Saale)	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Halle (Saale)	1.420	1.226	577	882
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Halle (Saale)	1.679	2.870
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Halle (Saale)	736	981	1.226
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Halle (Saale)	1.471	1.716
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Halle (Saale)	34.806	27.550	25.109
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Halle (Saale)	26,4	20,9	19,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Halle (Saale)	16.390	8.711
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Halle (Saale)	12,4	6,6
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Halle (Saale)	19.446	132.012
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Halle (Saale)	14,7	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Halle (Saale)	unter 60 %	52,8	55	24	73
	zwischen 60 % und 80 %	61,6	57	47	85
	zwischen 80 % und 100 %	65,3	60	49	95
	zwischen 100 % und 120 %	75,3	64	50	110
	zwischen 120 % und 140 %	83,1	70	51	130
	über 140 %	92,0	90	55	126
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Halle (Saale)	unter 60 %	39,3	36	21	58
	zwischen 60 % und 80 %	42,1	40	23	60
	zwischen 80 % und 100 %	46,2	48	25	65
	zwischen 100 % und 120 %	46,9	47	26	72
	zwischen 120 % und 140 %	47,3	44	24	70
	über 140 %	52,0	48	28	82
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Halle (Saale)	unter 60 %	6,48	6,13
	zwischen 60 % und 80 %	6,34	6,17
	zwischen 80 % und 100 %	6,28	6,12
	zwischen 100 % und 120 %	6,17	6,10
	zwischen 120 % und 140 %	6,17	6,04
	über 140 %	6,49	6,33
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Halle (Saale)	unter 60 %	7,70	7,43
	zwischen 60 % und 80 %	7,51	7,37
	zwischen 80 % und 100 %	7,43	7,31
	zwischen 100 % und 120 %	7,39	7,32
	zwischen 120 % und 140 %	7,45	7,34
	über 140 %	7,78	7,68
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Halle (Saale)	unter 60 %	38,30	36	26	53
	zwischen 60 % und 80 %	27,72	27	19	37
	zwischen 80 % und 100 %	23,52	23	16	32
	zwischen 100 % und 120 %	19,30	19	13	26
	zwischen 120 % und 140 %	16,66	16	11	23
	über 140 %	14,22	14	8	20
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Halle (Saale)	unter 60 %	46,49	43	31	68
	zwischen 60 % und 80 %	32,85	32	23	43
	zwischen 80 % und 100 %	27,95	27	18	39
	zwischen 100 % und 120 %	23,39	22	16	31
	zwischen 120 % und 140 %	20,20	19	13	28
	über 140 %	17,15	17	10	24
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Halle (Saale)	Anzahl	3.754	53.710	3.123	39.129
	Durchschnitt in %	33,1	30,2	25,8	21,8
	Median in %	29	29	23	20
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
Großstädte			
Halle (Saale)	Durchschnitt in %	27	27
	Median in %	26	24
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Halle (Saale)	34.806	27.550	25.109
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Halle (Saale)	26,4	20,9	19,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Halle (Saale)	16.390	8.711
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Halle (Saale)	12,4	6,6
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Halle (Saale)	19.446	132.012
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Halle (Saale)	14,7	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Halle (Saale)	unter 60 %	23.389	7.629	2.308
		zwischen 60 % und 80 %	13.642	9.662	2.894
		zwischen 80 % und 100 %	13.530	9.168	1.716
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Halle (Saale)	unter 60 %	772	510
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Halle (Saale)	57.425	34.843	2.488
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Halle (Saale)	40,3	24,4	1,7
	gesamt	19,1	28,6	11,6
		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Halle (Saale)	0	0	13.125
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Halle (Saale)	0,0	0,0	9,2
	gesamt	2,9	0,6	14,9
		sonstige	gesamt	
Großstädte				
Anzahl	Halle (Saale)	34.663	142.545	
	gesamt	2.919.777	13.091.823	
Anteil in %	Halle (Saale)	24,3	100,0	
	gesamt	22,3	100,0	

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Halle (Saale)	unter 60 %	6.813	28.264	12.903
		zwischen 60 % und 80 %	4.410	23.635	4.626
		zwischen 80 % und 100 %	541	1.622	216
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Halle (Saale)	unter 60 %	11,6	48,3	22,1
		zwischen 60 % und 80 %	12,1	64,6	12,6
		zwischen 80 % und 100 %	18,5	55,5	7,4
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Halle (Saale)	unter 60 %	5.167	4.278
		zwischen 60 % und 80 %	1.198	973
		zwischen 80 % und 100 %	0	109
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Halle (Saale)	unter 60 %	8,8	7,3
		zwischen 60 % und 80 %	3,3	2,7
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	3,7
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Halle (Saale)	unter 60 %	1.081	58.506
		zwischen 60 % und 80 %	1.732	36.576
		zwischen 80 % und 100 %	433	2.921
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Halle (Saale)	unter 60 %	1,8	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,7	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	14,8	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Halle (Saale)	unter 60 %	13.469	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Halle (Saale)	unter 60 %	0,6	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Halle (Saale)	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Halle (Saale)	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Halle (Saale)	16.168	41,3	0	NaN	0	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Halle (Saale)	16.168	NaN	11,3
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Hamburg

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu [„Wohnverhältnissen in Deutschland“](#). Working paper 63 beantwortet die Frage: [„Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“](#) und Working paper 93 thematisierte [„Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?“](#) In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Hamburg ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Hamburg

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Hamburg	120.830	131.769	564.310
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Hamburg	12,9	14,0	60,0
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Hamburg	66.527	13.016
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Hamburg	7,1	1,4
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Hamburg	18.950	11.781
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Hamburg	2,0	1,3
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hamburg	12.718	939.902
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Hamburg	1,4	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Hamburg	360.116	377.288	52.084	130.872	1.513
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Hamburg	38,6	40,4	5,6	14,0	0,2
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Hamburg	3.432	7.791	933.096
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Hamburg	0,4	0,8	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Hamburg	360.116	502.019	38.228
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Hamburg	38,6	53,8	4,1
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hamburg	32.732	933.096
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Hamburg	3,5	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Hamburg	146.059	246.806	227.194
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Hamburg	15,7	26,5	24,3
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Hamburg	127.730	60.626	47.706
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Hamburg	13,7	6,5	5,1
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Hamburg	19.120	57.854	933.096
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Hamburg	2,0	6,2	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Hamburg	63.787	173.115	206.453
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Hamburg	6,5	17,7	21,1
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Hamburg	152.804	126.001
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Hamburg	15,6	12,9
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hamburg	256.098	978.258
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Hamburg	26,2	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Hamburg	1 Person	57,8	53
	2 Personen	81,4	70
	3 Personen	89,1	78
	4 Personen	105,0	90
	5+ Personen	109,1	92
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Hamburg	428.850	296.333	103.162	73.158	31.594
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Hamburg	46,0	31,8	11,1	7,8	3,4
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
		Großstädte		
Anzahl	Hamburg	192.437	740.659	933.096
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Hamburg	20,6	79,4	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
		Großstädte	
Anzahl	Hamburg	128.094	64.343
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Hamburg	13,7	6,9
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
		Großstädte	
Anzahl	Hamburg	693.282	47.376
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Hamburg	74,3	5,1
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Hamburg	3.518	2.204	3.250	5.964	10.484
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Hamburg	0,5	0,3	0,5	0,9	1,6
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Hamburg	17.775	30.222	43.585	60.163	100.566
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Hamburg	2,6	4,5	6,5	8,9	14,9
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Hamburg	109.978	173.646	113.566		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Hamburg	16,3	25,7	16,8		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Hamburg	unter 10 %	14.730	2
	10 bis unter 15 %	44.694	7
	15 bis unter 20 %	85.130	14
	20 bis unter 25 %	101.277	17
	25 bis unter 30 %	100.267	17
	30 bis unter 35 %	70.537	12
	35 bis unter 40 %	61.240	10
	40 bis unter 45 %	38.534	6
	45 bis unter 55 %	47.058	8
	55 % und mehr	41.627	7
	gesamt	605.094	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Hamburg	440.082	264.427	85.427
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Hamburg	56.529	18.432	10.449
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Hamburg	61.724	19.180
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Hamburg	6.478	4.665
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Hamburg	1.880	1.578	654	1.087
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Hamburg	2.255	3.874
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Hamburg	947	1.262	1.578
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Hamburg	1.894	2.209
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Hamburg	146.463	145.149	144.028
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Hamburg	15,1	15,0	14,9
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Hamburg	133.288	103.581
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Hamburg	13,8	10,7
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hamburg	294.885	967.395
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Hamburg	30,5	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Hamburg	unter 60 %	58,5	55	32	87
	zwischen 60 % und 80 %	65,2	60	39	95
	zwischen 80 % und 100 %	68,8	64	40	100
	zwischen 100 % und 120 %	72,0	67	43	110
	zwischen 120 % und 140 %	73,2	67	45	110
	über 140 %	89,5	75	48	145
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Hamburg	unter 60 %	37,6	33	17	60
	zwischen 60 % und 80 %	41,5	37	20	67
	zwischen 80 % und 100 %	43,9	40	22	69
	zwischen 100 % und 120 %	45,8	42	23	70
	zwischen 120 % und 140 %	45,9	42	24	70
	über 140 %	52,6	47	26	85
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Hamburg	unter 60 %	8,78	8,56
	zwischen 60 % und 80 %	8,58	8,53
	zwischen 80 % und 100 %	8,65	8,56
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,62
	zwischen 120 % und 140 %	9,12	8,91
	über 140 %	9,52	9,13
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Hamburg	unter 60 %	9,95	9,70
	zwischen 60 % und 80 %	9,76	9,70
	zwischen 80 % und 100 %	9,84	9,69
	zwischen 100 % und 120 %	10,08	9,92
	zwischen 120 % und 140 %	10,38	10,26
	über 140 %	10,82	10,55
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Hamburg	unter 60 %	50,35	47	30	80
	zwischen 60 % und 80 %	37,35	37	24	53
	zwischen 80 % und 100 %	30,72	29	20	43
	zwischen 100 % und 120 %	26,42	26	17	36
	zwischen 120 % und 140 %	23,77	23	15	34
	über 140 %	18,92	18	10	28
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Hamburg	unter 60 %	57,98	54	35	98
	zwischen 60 % und 80 %	42,52	41	27	60
	zwischen 80 % und 100 %	35,03	34	23	48
	zwischen 100 % und 120 %	30,17	29	19	42
	zwischen 120 % und 140 %	27,08	26	17	38
	über 140 %	21,66	20	12	31
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Hamburg	Anzahl	64.428	287.877	90.192	162.597
	Durchschnitt in %	38,3	32,6	28,6	24,6
	Median in %	37	29	26	22
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Hamburg	Durchschnitt in %	33	30
	Median in %	32	26
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Hamburg	146.463	145.149	144.028
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Hamburg	15,1	15,0	14,9
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Hamburg	133.288	103.581
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Hamburg	13,8	10,7
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hamburg	294.885	967.395
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Hamburg	30,5	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Hamburg	unter 60 %	96.561	24.759	10.295
		zwischen 60 % und 80 %	82.411	35.984	11.269
		zwischen 80 % und 100 %	78.351	38.999	13.251
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Hamburg	unter 60 %	8.209	5.224
		zwischen 60 % und 80 %	9.528	3.734
		zwischen 80 % und 100 %	10.716	1.654
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Hamburg	56.915	273.930	196.945
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Hamburg	6,4	30,9	22,2
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Hamburg	58.231	11.339	131.582
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Hamburg	6,6	1,3	14,8
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hamburg	158.792	887.734
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Hamburg	17,9	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Hamburg	unter 60 %	7.529	11.441	19.018
		zwischen 60 % und 80 %	28.734	86.872	98.696
		zwischen 80 % und 100 %	43.733	79.970	47.473
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Hamburg	unter 60 %	12,9	19,6	32,5
		zwischen 60 % und 80 %	10,4	31,4	35,7
		zwischen 80 % und 100 %	21,4	39,0	23,2
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Hamburg	unter 60 %	14.904	4.023
		zwischen 60 % und 80 %	45.487	14.141
		zwischen 80 % und 100 %	19.689	6.080
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Hamburg	unter 60 %	25,5	6,9
		zwischen 60 % und 80 %	16,5	5,1
		zwischen 80 % und 100 %	9,6	3,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Hamburg	unter 60 %	1.532	58.447
		zwischen 60 % und 80 %	2.428	276.358
		zwischen 80 % und 100 %	7.861	204.806
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Hamburg	unter 60 %	2,6	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,9	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	3,8	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe				
Anzahl	Hamburg	unter 60 %	80.488	10.231	0	
		zwischen 60 % und 80 %	39.565	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Hamburg	unter 60 %	0,9	0,4	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,5	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Hamburg	unter 60 %	0	667	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Hamburg	unter 60 %	0,0	0,1	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Hamburg	100.976	67,5	49.346	30,8	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Hamburg	150.323	39,1	16,9
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Hamm

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Hamm ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Hamm

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Hamm	10.017	11.177	37.280
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Hamm	13,6	15,1	50,5
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Hamm	7.690	953
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Hamm	10,4	1,3
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Hamm	2.641	3.093
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Hamm	3,6	4,2
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hamm	1.017	73.868
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Hamm	1,4	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Hamm	4.834	44.864	3.291	17.953	2.145
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Hamm	6,5	60,7	4,5	24,3	2,9
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Hamm	NaN	NaN	73.868
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Hamm	NaN	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Hamm	4.834	60.299	6.371
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Hamm	6,5	81,6	8,6
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hamm	2.364	73.868
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Hamm	3,2	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Hamm	4.720	11.466	15.854
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Hamm	6,4	15,5	21,5
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Hamm	14.931	6.849	6.918
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Hamm	20,2	9,3	9,4
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Hamm	3.558	9.574	73.868
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Hamm	4,8	13,0	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Hamm	4.461	12.256	14.629
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Hamm	5,7	15,6	18,6
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Hamm	12.594	8.484
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Hamm	16,0	10,8
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hamm	26.294	78.718
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Hamm	33,4	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Hamm	1 Person	68,1	62
	2 Personen	96,7	80
	3 Personen	104,2	89
	4 Personen	109,6	106
	5+ Personen	117,2	110
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Hamm	25.609	25.294	10.532	8.023	4.410
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Hamm	34,7	34,2	14,3	10,9	6,0
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
		Großstädte		
Anzahl	Hamm	33.037	40.832	73.868
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Hamm	44,7	55,3	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
		Großstädte	
Anzahl	Hamm	24.671	8.365
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Hamm	33,4	11,3
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
		Großstädte	
Anzahl	Hamm	39.796	1.036
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Hamm	53,9	1,4
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Hamm	1.591	772	1.730	4.801	9.557
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Hamm	4,1	2,0	4,4	12,3	24,4
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
Großstädte						
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Anzahl	Hamm	12.079	3.971	1.716	1.038	900
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Hamm	30,8	10,1	4,4	2,6	2,3
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
Großstädte						
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Anzahl	Hamm	NaN	NaN	0		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Hamm	NaN	NaN	0,0		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Hamm	unter 10 %	1.363	4
	10 bis unter 15 %	3.081	8
	15 bis unter 20 %	4.853	13
	20 bis unter 25 %	5.735	16
	25 bis unter 30 %	7.600	21
	30 bis unter 35 %	4.423	12
	35 bis unter 40 %	4.197	12
	40 bis unter 45 %	1.527	4
	45 bis unter 55 %	1.909	5
	55 % und mehr	1.717	5
	gesamt	36.404	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Hamm	22.913	23.928	9.621
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Hamm	4.600	1.594	1.480
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Hamm	7.683	3.634
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Hamm	1.715	1.242
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Hamm	1.428	1.279	564	874
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Hamm	1.716	2.728
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Hamm	767	1.023	1.279
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Hamm	1.535	1.791
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Hamm	21.053	14.239	13.137
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Hamm	26,8	18,2	16,8
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Hamm	11.687	6.545
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Hamm	14,9	8,3
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hamm	11.750	78.411
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Hamm	15,0	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Hamm	unter 60 %	66,3	65	43	90
	zwischen 60 % und 80 %	79,9	76	54	115
	zwischen 80 % und 100 %	84,2	78	50	129
	zwischen 100 % und 120 %	92,7	80	55	150
	zwischen 120 % und 140 %	103,8	98	58	157
	über 140 %	116,9	108	60	185
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Hamm	unter 60 %	37,3	35	18	59
	zwischen 60 % und 80 %	45,7	38	20	80
	zwischen 80 % und 100 %	47,3	40	24	76
	zwischen 100 % und 120 %	53,3	48	30	78
	zwischen 120 % und 140 %	56,6	50	29	89
	über 140 %	64,9	62	29	104
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Hamm	unter 60 %	5,91	6,07
	zwischen 60 % und 80 %	5,91	6,05
	zwischen 80 % und 100 %	6,04	6,04
	zwischen 100 % und 120 %	5,75	6,02
	zwischen 120 % und 140 %	6,02	6,10
	über 140 %	5,56	6,00
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Hamm	unter 60 %	7,25	7,47
	zwischen 60 % und 80 %	7,35	7,33
	zwischen 80 % und 100 %	7,53	7,63
	zwischen 100 % und 120 %	7,22	7,47
	zwischen 120 % und 140 %	7,36	7,65
	über 140 %	6,88	7,27
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Hamm	unter 60 %	38,55	35	25	61
	zwischen 60 % und 80 %	26,99	26	19	36
	zwischen 80 % und 100 %	23,34	23	16	34
	zwischen 100 % und 120 %	21,08	22	16	28
	zwischen 120 % und 140 %	18,72	17	NaN	NaN
	über 140 %	12,56	12	NaN	NaN
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Hamm	unter 60 %	46,59	43	31	67
	zwischen 60 % und 80 %	34,23	33	23	46
	zwischen 80 % und 100 %	29,09	27	19	39
	zwischen 100 % und 120 %	26,67	27	21	36
	zwischen 120 % und 140 %	23,19	23	NaN	NaN
	über 140 %	15,81	14	10	27
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Hamm	Anzahl	3.741	13.981	9.548	9.135
	Durchschnitt in %	34,9	29,0	27,7	25,3
	Median in %	34	27	26	24
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Hamm	Durchschnitt in %	28	28
	Median in %	27	26
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Hamm	21.053	14.239	13.137
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Hamm	26,8	18,2	16,8
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Hamm	11.687	6.545
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Hamm	14,9	8,3
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Hamm	11.750	78.411
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Hamm	15,0	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Hamm	unter 60 %	9.234	3.477	2.863
		zwischen 60 % und 80 %	4.436	4.714	2.314
		zwischen 80 % und 100 %	4.797	4.479	1.338
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Hamm	unter 60 %	2.716	2.029
		zwischen 60 % und 80 %	1.823	604
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Hamm	23.726	12.473	1.507
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Hamm	30,1	15,8	1,9
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Hamm	99	0	16.836
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Hamm	0,1	0,0	21,4
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hamm	24.163	78.804
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Hamm	30,7	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Hamm	unter 60 %	229	5.637	7.672
		zwischen 60 % und 80 %	2.954	4.829	3.912
		zwischen 80 % und 100 %	1.168	240	99
gesamt		unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Hamm	unter 60 %	0,9	22,4	30,5
		zwischen 60 % und 80 %	21,8	35,6	28,9
		zwischen 80 % und 100 %	72,2	14,8	6,1
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Hamm	unter 60 %	8.064	2.123
		zwischen 60 % und 80 %	519	260
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
gesamt		unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Hamm	unter 60 %	32,1	8,5
		zwischen 60 % und 80 %	3,8	1,9
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Hamm	unter 60 %	1.397	25.122
		zwischen 60 % und 80 %	1.079	13.551
		zwischen 80 % und 100 %	110	1.617
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Hamm	unter 60 %	5,6	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	8,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	6,8	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Hamm	unter 60 %	7.372	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Hamm	unter 60 %	0,9	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Hamm	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	554	0	
		zwischen 80 % und 100 %	1.667	694	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Hamm	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,5	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Hamm	8.288	40,0	571	6,6	2.362	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Hamm	11.220	NaN	14,2
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Hannover

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadspezifischen Daten zu Hannover ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Hannover

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Hannover	38.370	52.858	161.062
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Hannover	13,2	18,2	55,5
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Hannover	11.784	4.824
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Hannover	4,1	1,7
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Hannover	14.747	5.318
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Hannover	5,1	1,8
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hannover	1.287	290.251
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Hannover	0,4	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Hannover	44.142	212.014	6.112	23.673	584
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Hannover	15,3	73,5	2,1	8,2	0,2
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Hannover	824	1.284	288.635
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Hannover	0,3	0,4	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Hannover	44.142	119.963	119.672
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Hannover	15,3	41,6	41,5
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hannover	4.858	288.635
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Hannover	1,7	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Hannover	35.095	67.126	85.891
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Hannover	12,2	23,3	29,8
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Hannover	41.472	19.751	14.643
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Hannover	14,4	6,8	5,1
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Hannover	5.981	18.675	288.635
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Hannover	2,1	6,5	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Hannover	12.855	45.908	65.317
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Hannover	4,2	15,1	21,5
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Hannover	41.413	40.040
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Hannover	13,6	13,2
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hannover	98.924	304.456
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Hannover	32,5	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Hannover	1 Person	60,7	59
	2 Personen	84,5	73
	3 Personen	91,3	79
	4 Personen	102,6	90
	5+ Personen	112,0	100
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Hannover	140.262	89.390	33.234	19.945	5.804
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Hannover	48,6	31,0	11,5	6,9	2,0
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
		Großstädte		
Anzahl	Hannover	57.703	230.931	288.635
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Hannover	20,0	80,1	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
		Großstädte	
Anzahl	Hannover	30.357	27.346
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Hannover	10,5	9,5
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
		Großstädte	
Anzahl	Hannover	222.117	8.814
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Hannover	77,0	3,1
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Hannover	1.740	1.901	3.672	4.726	10.922
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Hannover	0,8	0,9	1,7	2,2	5,0
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Hannover	12.526	19.321	50.631	49.073	26.441
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Hannover	5,8	8,9	23,4	22,7	12,2
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Hannover	15.657	14.356	5.518		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Hannover	7,2	6,6	2,5		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Hannover	unter 10 %	7.350	4
	10 bis unter 15 %	15.835	8
	15 bis unter 20 %	31.290	15
	20 bis unter 25 %	35.835	17
	25 bis unter 30 %	29.485	14
	30 bis unter 35 %	27.870	13
	35 bis unter 40 %	21.464	10
	40 bis unter 45 %	17.071	8
	45 bis unter 55 %	15.368	7
	55 % und mehr	9.635	5
	gesamt	211.204	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Hannover	142.214	78.001	24.641
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Hannover	20.150	7.711	3.606
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Hannover	15.610	3.342
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Hannover	1.951	1.652
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Hannover	1.712	1.443	620	974
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Hannover	2.079	3.540
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Hannover	866	1.154	1.443
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Hannover	1.732	2.020
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Hannover	60.229	49.570	45.437
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Hannover	20,2	16,6	15,2
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Hannover	37.078	31.040
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Hannover	12,4	10,4
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hannover	75.525	298.878
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Hannover	25,3	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Hannover	unter 60 %	57,8	58	34	80
	zwischen 60 % und 80 %	66,5	63	41	96
	zwischen 80 % und 100 %	72,6	67	45	109
	zwischen 100 % und 120 %	74,7	69	50	110
	zwischen 120 % und 140 %	81,0	71	53	130
	über 140 %	96,4	84	56	155
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Hannover	unter 60 %	38,1	34	20	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,9	38	22	68
	zwischen 80 % und 100 %	46,8	44	25	71
	zwischen 100 % und 120 %	49,5	48	24	72
	zwischen 120 % und 140 %	52,4	50	25	80
	über 140 %	59,0	55	30	90
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Hannover	unter 60 %	7,56	7,53
	zwischen 60 % und 80 %	7,47	7,46
	zwischen 80 % und 100 %	7,39	7,44
	zwischen 100 % und 120 %	7,45	7,59
	zwischen 120 % und 140 %	7,41	7,48
	über 140 %	7,82	7,58
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Hannover	unter 60 %	9,02	9,15
	zwischen 60 % und 80 %	9,00	9,10
	zwischen 80 % und 100 %	8,89	8,98
	zwischen 100 % und 120 %	9,03	9,08
	zwischen 120 % und 140 %	9,00	9,14
	über 140 %	9,44	9,14
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Hannover	unter 60 %	43,94	43	28	61
	zwischen 60 % und 80 %	33,58	33	22	46
	zwischen 80 % und 100 %	27,96	27	18	39
	zwischen 100 % und 120 %	24,43	24	16	33
	zwischen 120 % und 140 %	21,53	21	14	31
	über 140 %	17,28	16	9	25
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Hannover	unter 60 %	55,62	52	36	83
	zwischen 60 % und 80 %	41,88	40	28	60
	zwischen 80 % und 100 %	34,36	33	22	48
	zwischen 100 % und 120 %	29,97	29	19	42
	zwischen 120 % und 140 %	26,49	26	17	38
	über 140 %	21,15	20	12	31
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Hannover	Anzahl	23.854	10.459	32.623	50.137
	Durchschnitt in %	34,9	30,9	26,2	24,7
	Median in %	33	29	25	22
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Hannover	Durchschnitt in %	33	28
	Median in %	32	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Hannover	60.229	49.570	45.437
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Hannover	20,2	16,6	15,2
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Hannover	37.078	31.040
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Hannover	12,4	10,4
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Hannover	75.525	298.878
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Hannover	25,3	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Hannover	unter 60 %	41.317	10.625	4.044
		zwischen 60 % und 80 %	26.960	12.754	4.900
		zwischen 80 % und 100 %	23.998	13.210	4.186
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Hannover	unter 60 %	2.689	1.160
		zwischen 60 % und 80 %	3.961	630
		zwischen 80 % und 100 %	3.027	859
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Hannover	35.711	115.288	37.274
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Hannover	12,7	41,1	13,3
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Hannover	3.224	115	34.499
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Hannover	1,1	0,0	12,3
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Hannover	54.608	280.719
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Hannover	19,5	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Hannover	unter 60 %	3.569	8.965	12.511
		zwischen 60 % und 80 %	11.976	32.450	45.065
		zwischen 80 % und 100 %	10.693	16.730	6.759
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Hannover	unter 60 %	9,8	24,5	34,2
		zwischen 60 % und 80 %	10,2	27,6	38,3
		zwischen 80 % und 100 %	26,6	41,6	16,8
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Hannover	unter 60 %	7.343	3.322
		zwischen 60 % und 80 %	19.843	5.955
		zwischen 80 % und 100 %	2.286	805
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Hannover	unter 60 %	20,1	9,1
		zwischen 60 % und 80 %	16,9	5,1
		zwischen 80 % und 100 %	5,7	2,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Hannover	unter 60 %	887	36.598
		zwischen 60 % und 80 %	2.409	117.696
		zwischen 80 % und 100 %	2.984	40.258
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Hannover	unter 60 %	2,4	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	2,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,4	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe				
Anzahl	Hannover	unter 60 %	33.620	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	8.354	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Hannover	unter 60 %	0,9	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,3	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Hannover	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Hannover	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Hannover	36.570	59,4	12.114	19,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Hannover	48.684	35,4	17,3
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Heidelberg

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen ([Tabelle 4.6](#)) und Einkommensklassen ([Tabelle 4.7](#)) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen ([Tabelle 1.8](#)) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen ([Tabelle 1.9](#)).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen ([Tabelle 3.3](#)) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen ([Tabelle 3.6](#)) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Heidelberg ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Heidelberg

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Heidelberg	17.886	9.140	30.649
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Heidelberg	20,1	10,3	34,5
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Heidelberg	10.077	1.114
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Heidelberg	11,3	1,3
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Heidelberg	2.491	13.835
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Heidelberg	2,8	15,6
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Heidelberg	3.746	88.938
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Heidelberg	4,2	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Heidelberg	33.462	42.870	2.901	8.816	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Heidelberg	37,7	48,3	3,3	9,9	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Heidelberg	NaN	NaN	88.780
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Heidelberg	NaN	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Heidelberg	33.462	48.338	5.587
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Heidelberg	37,7	54,4	6,3
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Heidelberg	1.393	88.780
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Heidelberg	1,6	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Heidelberg	25.491	14.163	10.815
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Heidelberg	28,7	16,0	12,2
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Heidelberg	12.466	6.257	8.315
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Heidelberg	14,0	7,0	9,4
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Heidelberg	2.585	8.687	88.780
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Heidelberg	2,9	9,8	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Heidelberg	19.733	17.539	14.826
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Heidelberg	21,1	18,8	15,9
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Heidelberg	11.480	7.426
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Heidelberg	12,3	7,9
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Heidelberg	22.532	93.534
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Heidelberg	24,1	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Heidelberg	1 Person	53,9	46
	2 Personen	91,2	80
	3 Personen	96,5	85
	4 Personen	82,1	82
	5+ Personen	79,1	87
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Heidelberg	30.953	24.961	12.776	12.497	7.593
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Heidelberg	34,9	28,1	14,4	14,1	8,6
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Heidelberg	19.612	69.168	88.780
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Heidelberg	22,1	77,9	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Heidelberg	11.001	8.612
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Heidelberg	12,4	9,7
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Heidelberg	64.697	4.471
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Heidelberg	72,9	5,0
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Heidelberg	329	1.162	352	1.271	982
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Heidelberg	0,6	2,0	0,6	2,1	1,7
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Heidelberg	3.773	8.896	11.651	7.917	3.493
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Heidelberg	6,4	15,0	19,7	13,4	5,9
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Heidelberg	2.485	6.229	10.668		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Heidelberg	4,2	10,5	18,0		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Heidelberg	unter 10 %	8.062	14
	10 bis unter 15 %	10.902	19
	15 bis unter 20 %	8.094	14
	20 bis unter 25 %	7.208	12
	25 bis unter 30 %	7.616	13
	30 bis unter 35 %	3.400	6
	35 bis unter 40 %	3.797	7
	40 bis unter 45 %	2.137	4
	45 bis unter 55 %	3.543	6
	55 % und mehr	2.785	5
	gesamt	57.544	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Heidelberg	52.623	21.215	8.421
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Heidelberg	1.840	378	NaN
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Heidelberg	4.843	1.240
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Heidelberg	NaN	426
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Heidelberg	1.938	1.382	464	847
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Heidelberg	2.281	4.739
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Heidelberg	829	1.106	1.382
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Heidelberg	1.658	1.935
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Heidelberg	25.569	13.869	9.455
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Heidelberg	28,0	15,2	10,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Heidelberg	8.272	7.126
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Heidelberg	9,0	7,8
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Heidelberg	27.171	91.461
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Heidelberg	29,7	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Heidelberg	unter 60 %	49,5	40	15	104
	zwischen 60 % und 80 %	64,5	60	25	108
	zwischen 80 % und 100 %	63,2	60	24	100
	zwischen 100 % und 120 %	78,1	75	27	123
	zwischen 120 % und 140 %	97,3	85	47	166
	über 140 %	110,8	100	49	185
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Heidelberg	unter 60 %	25,3	20	5	49
	zwischen 60 % und 80 %	32,0	27	15	58
	zwischen 80 % und 100 %	40,2	37	12	83
	zwischen 100 % und 120 %	40,8	40	10	72
	zwischen 120 % und 140 %	50,5	45	24	88
	über 140 %	58,4	50	25	100
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Heidelberg	unter 60 %	9,35	7,83
	zwischen 60 % und 80 %	7,90	7,43
	zwischen 80 % und 100 %	8,21	7,63
	zwischen 100 % und 120 %	7,20	7,32
	zwischen 120 % und 140 %	7,81	7,39
	über 140 %	7,83	7,40
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

		Durchschnitt	Median
Großstädte	Einkommensgruppe		
Heidelberg	unter 60 %	10,31	9,37
	zwischen 60 % und 80 %	8,74	8,32
	zwischen 80 % und 100 %	9,19	8,81
	zwischen 100 % und 120 %	8,33	8,48
	zwischen 120 % und 140 %	8,88	8,85
	über 140 %	9,05	8,85
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Heidelberg	unter 60 %	31,86	26	10	60
	zwischen 60 % und 80 %	25,70	23	10	44
	zwischen 80 % und 100 %	25,31	25	9	42
	zwischen 100 % und 120 %	19,87	21	5	31
	zwischen 120 % und 140 %	20,15	19	8	31
	über 140 %	14,44	14	6	24
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Heidelberg	unter 60 %	53,10	47	30	99
	zwischen 60 % und 80 %	38,83	36	22	57
	zwischen 80 % und 100 %	32,20	29	16	52
	zwischen 100 % und 120 %	26,09	28	10	37
	zwischen 120 % und 140 %	25,43	24	16	38
	über 140 %	17,92	17	9	27
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Heidelberg	Anzahl	10.277	28.245	8.076	10.947
	Durchschnitt in %	24,7	25,1	21,4	23,1
	Median in %	25	21	16	20
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Heidelberg	Durchschnitt in %	31	23
	Median in %	27	20
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Heidelberg	25.569	13.869	9.455
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Heidelberg	28,0	15,2	10,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Heidelberg	8.272	7.126
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Heidelberg	9,0	7,8
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Heidelberg	27.171	91.461
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Heidelberg	29,7	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Heidelberg	unter 60 %	22.584	1.800	385
		zwischen 60 % und 80 %	9.723	1.844	1.307
		zwischen 80 % und 100 %	6.046	1.876	909
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Heidelberg	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Heidelberg	10.535	19.307	6.326
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Heidelberg	14,7	26,9	8,8
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Heidelberg	1.868	747	10.811
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Heidelberg	2,6	1,0	15,1
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Heidelberg	22.104	71.699
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Heidelberg	30,8	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Heidelberg	unter 60 %	4.702	1.962	1.339
		zwischen 60 % und 80 %	3.566	5.461	4.026
		zwischen 80 % und 100 %	2.702	1.728	725
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Heidelberg	unter 60 %	41,8	17,4	11,9
		zwischen 60 % und 80 %	16,4	25,1	18,5
		zwischen 80 % und 100 %	33,6	21,5	9,0
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Heidelberg	unter 60 %	1.800	732
		zwischen 60 % und 80 %	4.386	1.868
		zwischen 80 % und 100 %	585	585
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Heidelberg	unter 60 %	16,0	6,5
		zwischen 60 % und 80 %	20,2	8,6
		zwischen 80 % und 100 %	7,3	7,3
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Heidelberg	unter 60 %	717	11.252
		zwischen 60 % und 80 %	2.408	21.715
		zwischen 80 % und 100 %	1.721	8.047
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Heidelberg	unter 60 %	6,4	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	11,1	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	21,4	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe				
Anzahl	Heidelberg	unter 60 %	15.437	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	3.983	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Heidelberg	unter 60 %	0,7	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,5	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Heidelberg	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Heidelberg	unter 60 %	NaN	NaN	
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN	
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Heidelberg	16.845	NaN	5.674	NaN	0	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Heidelberg	22.519	NaN	31,4
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Heilbronn

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadspezifischen Daten zu Heilbronn ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Heilbronn

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Heilbronn	2.749	5.662	34.159
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Heilbronn	4,9	10,2	61,2
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Heilbronn	5.295	1.028
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Heilbronn	9,5	1,8
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Heilbronn	4.138	1.533
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Heilbronn	7,4	2,7
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Heilbronn	1.209	55.773
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Heilbronn	2,2	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Heilbronn	1.404	37.710	1.836	12.985	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Heilbronn	2,5	67,6	3,3	23,3	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Heilbronn	1.838	0	55.773
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Heilbronn	3,3	0,0	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Heilbronn	1.404	43.131	8.158
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Heilbronn	2,5	77,3	14,6
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Heilbronn	3.080	55.773
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Heilbronn	5,5	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Heilbronn	4.863	8.473	8.351
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Heilbronn	8,7	15,2	15,0
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Heilbronn	12.909	6.389	4.974
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Heilbronn	23,1	11,5	8,9
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Heilbronn	1.787	8.027	55.773
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Heilbronn	3,2	14,4	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Heilbronn	4.699	8.559	8.745
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Heilbronn	8,0	14,7	15,0
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Heilbronn	9.079	6.823
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Heilbronn	15,5	11,7
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Heilbronn	20.512	58.416
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Heilbronn	35,1	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Heilbronn	1 Person	69,5	65
	2 Personen	97,4	86
	3 Personen	102,3	90
	4 Personen	124,9	110
	5+ Personen	110,7	107
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Heilbronn	20.890	18.715	7.510	4.085	4.573
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Heilbronn	37,5	33,6	13,5	7,3	8,2
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Heilbronn	24.858	30.916	55.773
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Heilbronn	44,6	55,5	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Heilbronn	14.365	10.492
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Heilbronn	25,8	18,8
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Heilbronn	29.816	1.100
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Heilbronn	53,5	2,0
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Heilbronn	NaN	NaN	346	681	5.167
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Heilbronn	NaN	NaN	1,2	2,3	17,7
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Heilbronn	7.537	3.690	1.914	2.671	1.535
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Heilbronn	25,8	12,6	6,5	9,1	5,2
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Heilbronn	771	2.036	1.753		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Heilbronn	2,6	7,0	6,0		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Heilbronn	unter 10 %	3.123	12
	10 bis unter 15 %	2.499	9
	15 bis unter 20 %	4.139	15
	20 bis unter 25 %	3.007	11
	25 bis unter 30 %	3.836	14
	30 bis unter 35 %	2.204	8
	35 bis unter 40 %	2.736	10
	40 bis unter 45 %	1.957	7
	45 bis unter 55 %	1.935	7
	55 % und mehr	1.806	7
	gesamt	27.242	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Heilbronn	22.344	18.316	7.004
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Heilbronn	2.018	679	546
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Heilbronn	4.077	2.186
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Heilbronn	0	345
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Heilbronn	1.790	1.535	592	1.001
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Heilbronn	2.162	3.785
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Heilbronn	921	1.228	1.535
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Heilbronn	1.842	2.149
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Heilbronn	10.362	9.213	7.595
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Heilbronn	18,0	16,0	13,2
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Heilbronn	7.589	6.441
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Heilbronn	13,2	11,2
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Heilbronn	16.315	57.515
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Heilbronn	28,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Heilbronn	unter 60 %		64,5	60	30	98
	zwischen 60 % und 80 %		81,3	79	50	107
	zwischen 80 % und 100 %		84,4	79	50	120
	zwischen 100 % und 120 %		92,5	84	50	150
	zwischen 120 % und 140 %		95,0	87	55	145
	über 140 %		115,1	105	65	170
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Heilbronn	unter 60 %	41,5	34	22	67
	zwischen 60 % und 80 %	42,9	35	15	79
	zwischen 80 % und 100 %	48,9	43	20	80
	zwischen 100 % und 120 %	49,5	45	27	85
	zwischen 120 % und 140 %	51,2	45	22	87
	über 140 %	63,1	54	30	110
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Heilbronn	unter 60 %	7,13	6,69
	zwischen 60 % und 80 %	6,39	6,26
	zwischen 80 % und 100 %	7,15	6,84
	zwischen 100 % und 120 %	6,92	6,71
	zwischen 120 % und 140 %	6,60	6,26
	über 140 %	6,88	6,45
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte		Durchschnitt	Median
	Einkommensgruppe		
Heilbronn	unter 60 %	8,21	7,76
	zwischen 60 % und 80 %	7,49	7,43
	zwischen 80 % und 100 %	8,16	8,14
	zwischen 100 % und 120 %	7,93	7,88
	zwischen 120 % und 140 %	7,70	7,45
	über 140 %	8,03	7,86
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Heilbronn	unter 60 %	45,46	43	20	88
	zwischen 60 % und 80 %	24,55	27	9	39
	zwischen 80 % und 100 %	27,87	26	13	44
	zwischen 100 % und 120 %	23,02	23	14	31
	zwischen 120 % und 140 %	18,40	19	10	26
	über 140 %	17,36	17	8	28
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Heilbronn	unter 60 %	56,59	51	25	92
	zwischen 60 % und 80 %	42,29	39	24	75
	zwischen 80 % und 100 %	34,29	36	18	49
	zwischen 100 % und 120 %	26,74	27	17	36
	zwischen 120 % und 140 %	21,77	22	12	30
	über 140 %	19,73	19	9	31
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Heilbronn	Anzahl	6.283	9.364	6.387	5.208
	Durchschnitt in %	31,4	33,6	26,4	20,0
	Median in %	29	28	24	18
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Heilbronn	Durchschnitt in %	34	28
	Median in %	32	24
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Heilbronn	10.362	9.213	7.595
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Heilbronn	18,0	16,0	13,2
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Heilbronn	7.589	6.441
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Heilbronn	13,2	11,2
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Heilbronn	16.315	57.515
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Heilbronn	28,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Heilbronn	unter 60 %	6.639	2.267	812
		zwischen 60 % und 80 %	5.146	1.844	961
		zwischen 80 % und 100 %	3.339	2.462	859
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Heilbronn	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	439	610
		zwischen 80 % und 100 %	564	0
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Heilbronn	12.904	11.345	2.735
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Heilbronn	20,0	17,6	4,2
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Heilbronn	392	131	18.128
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Heilbronn	0,6	0,2	28,2
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Heilbronn	18.745	64.379
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Heilbronn	29,1	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Heilbronn	unter 60 %	1.046	1.665	3.294
		zwischen 60 % und 80 %	1.558	4.388	2.211
		zwischen 80 % und 100 %	1.296	1.177	0
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Heilbronn	unter 60 %	7,8	12,5	24,7
		zwischen 60 % und 80 %	12,0	33,7	17,0
		zwischen 80 % und 100 %	34,8	31,6	0,0
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Heilbronn	unter 60 %	5.614	1.285
		zwischen 60 % und 80 %	2.319	869
		zwischen 80 % und 100 %	262	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Heilbronn	unter 60 %	42,0	9,6
		zwischen 60 % und 80 %	17,8	6,7
		zwischen 80 % und 100 %	7,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Heilbronn	unter 60 %	453	13.358
		zwischen 60 % und 80 %	1.680	13.025
		zwischen 80 % und 100 %	988	3.723
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Heilbronn	unter 60 %	3,4	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	12,9	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	26,5	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe				
Anzahl	Heilbronn	unter 60 %	3.902	158	0	
		zwischen 60 % und 80 %	1.287	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Heilbronn	unter 60 %	0,7	0,1	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,4	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Heilbronn	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Heilbronn	unter 60 %	NaN	NaN	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	NaN	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Heilbronn	5.577	NaN	3.077	21,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Heilbronn	8.654	NaN	13,4
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Herne

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtsspezifischen Daten zu Herne ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Herne

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Herne	11.575	9.681	46.500
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Herne	15,0	12,5	60,2
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Herne	3.132	997
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Herne	4,1	1,3
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Herne	2.333	2.295
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Herne	3,0	3,0
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Herne	762	77.274
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Herne	1,0	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Herne	13.818	56.725	1.340	4.936	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Herne	17,9	73,4	1,7	6,4	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Herne	0	456	77.274
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Herne	0,0	0,6	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Herne	13.818	40.433	21.895
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Herne	17,9	52,3	28,3
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Herne	1.128	77.274
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Herne	1,5	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Herne	9.001	20.581	22.036
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Herne	11,6	26,6	28,5
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Herne	11.032	5.346	3.704
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Herne	14,3	6,9	4,8
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Herne	1.829	3.746	77.274
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Herne	2,4	4,8	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Herne	4.235	12.415	18.166
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Herne	5,2	15,4	22,5
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Herne	16.912	8.600
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Herne	20,9	10,6
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Herne	20.476	80.804
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Herne	25,3	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Herne	1 Person	57,4	53
	2 Personen	81,4	73
	3 Personen	89,7	78
	4 Personen	102,3	90
	5+ Personen	105,9	96
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Herne	33.842	26.017	8.924	6.008	2.483
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Herne	43,8	33,7	11,5	7,8	3,2
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Herne	17.479	59.795	77.274
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Herne	22,6	77,3	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Herne	10.730	6.749
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Herne	13,9	8,7
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Herne	58.525	1.270
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Herne	75,7	1,6
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Herne	1.283	1.650	2.038	5.536	6.004
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Herne	2,2	2,9	3,5	9,6	10,4
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
Großstädte						
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Anzahl	Herne	12.824	16.755	7.429	1.864	1.173
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Herne	22,2	29,0	12,9	3,2	2,0
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
Großstädte						
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Anzahl	Herne	NaN	NaN	0		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Herne	NaN	NaN	0,0		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Herne	unter 10 %	2.092	4
	10 bis unter 15 %	3.513	6
	15 bis unter 20 %	8.942	16
	20 bis unter 25 %	9.480	17
	25 bis unter 30 %	9.083	16
	30 bis unter 35 %	7.918	14
	35 bis unter 40 %	4.926	9
	40 bis unter 45 %	4.037	7
	45 bis unter 55 %	3.428	6
	55 % und mehr	1.965	4
	gesamt	55.384	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Herne	28.210	24.689	7.950
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Herne	8.236	1.972	1.124
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Herne	5.517	1.262
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Herne	635	995
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Herne	1.453	1.251	558	869
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Herne	1.714	3.109
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Herne	751	1.001	1.251
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Herne	1.501	1.751
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Herne	21.318	15.576	14.420
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Herne	26,5	19,3	17,9
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Herne	10.571	6.053
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Herne	13,1	7,5
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Herne	12.655	80.592
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Herne	15,7	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Herne	unter 60 %		57,7	53	38	80
	zwischen 60 % und 80 %		68,9	65	46	90
	zwischen 80 % und 100 %		73,1	70	48	104
	zwischen 100 % und 120 %		75,2	68	47	115
	zwischen 120 % und 140 %		84,6	70	50	150
	über 140 %		101,8	90	58	150
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Herne	unter 60 %	39,4	40	21	58
	zwischen 60 % und 80 %	42,9	38	21	68
	zwischen 80 % und 100 %	42,2	39	23	62
	zwischen 100 % und 120 %	46,1	42	26	70
	zwischen 120 % und 140 %	49,1	46	29	72
	über 140 %	56,3	49	30	95
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Herne	unter 60 %	6,22	6,40
	zwischen 60 % und 80 %	6,23	6,45
	zwischen 80 % und 100 %	6,29	6,50
	zwischen 100 % und 120 %	6,41	6,57
	zwischen 120 % und 140 %	6,29	6,46
	über 140 %	6,24	6,58
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Herne	unter 60 %	7,45	7,55
	zwischen 60 % und 80 %	7,62	7,72
	zwischen 80 % und 100 %	7,69	7,91
	zwischen 100 % und 120 %	7,74	7,83
	zwischen 120 % und 140 %	7,58	7,73
	über 140 %	7,63	8,00
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Herne	unter 60 %	40,13	38	28	56
	zwischen 60 % und 80 %	29,01	28	19	43
	zwischen 80 % und 100 %	23,70	23	16	32
	zwischen 100 % und 120 %	20,69	20	13	31
	zwischen 120 % und 140 %	18,60	17	13	26
	über 140 %	13,72	14	5	20
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Herne	unter 60 %	48,13	45	33	74
	zwischen 60 % und 80 %	35,13	34	24	53
	zwischen 80 % und 100 %	28,49	28	19	38
	zwischen 100 % und 120 %	25,11	25	15	36
	zwischen 120 % und 140 %	22,03	21	14	30
	über 140 %	16,78	16	9	27
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Herne	Anzahl	3.486	25.213	10.061	16.623
	Durchschnitt in %	37,0	32,7	25,2	22,0
	Median in %	34	31	25	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Herne	Durchschnitt in %	30	28
	Median in %	29	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Herne	21.318	15.576	14.420
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Herne	26,5	19,3	17,9
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Herne	10.571	6.053
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Herne	13,1	7,5
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Herne	12.655	80.592
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Herne	15,7	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Herne	unter 60 %	13.346	3.791	2.237
		zwischen 60 % und 80 %	6.919	5.190	1.374
		zwischen 80 % und 100 %	5.380	5.798	1.266
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Herne	unter 60 %	811	610
		zwischen 60 % und 80 %	1.503	591
		zwischen 80 % und 100 %	1.646	330
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Herne	25.278	25.086	2.767
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Herne	30,2	30,0	3,3
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Herne	111	0	11.262
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Herne	0,1	0,0	13,5
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Herne	19.118	83.621
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Herne	22,9	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Herne	unter 60 %	1.328	8.818	9.845
		zwischen 60 % und 80 %	5.971	7.395	8.159
		zwischen 80 % und 100 %	885	1.549	332
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Herne	unter 60 %	5,0	33,3	37,2
		zwischen 60 % und 80 %	23,1	28,6	31,6
		zwischen 80 % und 100 %	30,8	53,8	11,5
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Herne	unter 60 %	4.069	1.217
		zwischen 60 % und 80 %	2.203	1.358
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Herne	unter 60 %	15,4	4,6
		zwischen 60 % und 80 %	8,5	5,3
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Herne	unter 60 %	1.217	26.495
		zwischen 60 % und 80 %	759	25.846
		zwischen 80 % und 100 %	111	2.878
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Herne	unter 60 %	4,6	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	2,9	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	3,8	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Herne	unter 60 %	10.395	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Herne	unter 60 %	0,8	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Herne	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Herne	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Herne	11.163	52,0	0	0,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Herne	11.163	24,8	13,3
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Ingolstadt

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen ([Tabelle 4.6](#)) und Einkommensklassen ([Tabelle 4.7](#)) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen ([Tabelle 1.8](#)) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen ([Tabelle 1.9](#)).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen ([Tabelle 3.3](#)) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen ([Tabelle 3.6](#)) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Ingolstadt ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Ingolstadt

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Ingolstadt	1.035	1.895	29.815
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Ingolstadt	1,6	2,9	45,7
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Ingolstadt	9.418	3.686
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Ingolstadt	14,4	5,6
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Ingolstadt	7.556	11.139
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Ingolstadt	11,6	17,1
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Ingolstadt	734	65.278
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Ingolstadt	1,1	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Ingolstadt	3.971	42.549	1.584	14.030	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Ingolstadt	6,1	65,4	2,4	21,6	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Ingolstadt	2.091	NaN	65.100
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Ingolstadt	3,2	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Ingolstadt	3.971	57.149	1.519
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Ingolstadt	6,1	87,8	2,3
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Ingolstadt	2.461	65.100
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Ingolstadt	3,8	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Ingolstadt	8.366	9.542	11.690
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Ingolstadt	12,9	14,7	18,0
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Ingolstadt	9.706	5.674	5.046
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Ingolstadt	14,9	8,7	7,8
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Ingolstadt	4.000	11.076	65.100
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Ingolstadt	6,1	17,0	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Ingolstadt	3.200	9.674	12.276
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Ingolstadt	4,7	14,2	18,0
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Ingolstadt	10.109	9.669
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Ingolstadt	14,8	14,1
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Ingolstadt	23.405	68.333
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Ingolstadt	34,3	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Ingolstadt	1 Person	64,3	60
	2 Personen	101,9	94
	3 Personen	109,9	100
	4 Personen	121,0	120
	5+ Personen	139,5	146
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Ingolstadt	26.645	19.469	9.085	7.324	2.577
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Ingolstadt	40,9	29,9	14,0	11,3	4,0
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Ingolstadt	28.833	36.267	65.100
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Ingolstadt	44,3	55,7	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Ingolstadt	21.083	7.750
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Ingolstadt	32,4	11,9
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Ingolstadt	35.216	1.051
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Ingolstadt	54,1	1,6
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Ingolstadt	390	NaN	NaN	NaN	1.467
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Ingolstadt	1,2	NaN	NaN	NaN	4,4
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Ingolstadt	3.027	5.920	4.364	4.403	3.257
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Ingolstadt	9,0	17,6	13,0	13,1	9,7
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Ingolstadt	1.322	4.301	4.522		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Ingolstadt	3,9	12,8	13,5		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Ingolstadt	unter 10 %	3.263	10
	10 bis unter 15 %	2.975	9
	15 bis unter 20 %	5.939	18
	20 bis unter 25 %	5.162	16
	25 bis unter 30 %	3.642	11
	30 bis unter 35 %	3.308	10
	35 bis unter 40 %	2.041	6
	40 bis unter 45 %	2.207	7
	45 bis unter 55 %	2.215	7
	55 % und mehr	2.111	6
	gesamt	32.862	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Ingolstadt	25.070	19.760	9.336
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Ingolstadt	1.399	NaN	NaN
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Ingolstadt	7.308	2.388
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Ingolstadt	0	0
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Ingolstadt	2.135	1.792	754	1.247
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Ingolstadt	2.575	4.699
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Ingolstadt	1.075	1.434	1.792
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Ingolstadt	2.150	2.509
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Ingolstadt	6.684	8.130	9.077
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Ingolstadt	10,2	12,4	13,8
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Ingolstadt	8.838	7.331
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Ingolstadt	13,5	11,2
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Ingolstadt	25.578	65.638
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Ingolstadt	39,0	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Ingolstadt	unter 60 %	57,7	54	23	95
	zwischen 60 % und 80 %	81,9	76	53	135
	zwischen 80 % und 100 %	80,6	74	50	130
	zwischen 100 % und 120 %	88,5	80	41	140
	zwischen 120 % und 140 %	89,6	75	35	150
	über 140 %	113,5	108	60	180
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Ingolstadt	unter 60 %	43,4	37	20	68
	zwischen 60 % und 80 %	48,9	45	20	82
	zwischen 80 % und 100 %	51,9	50	22	87
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	78
	zwischen 120 % und 140 %	45,1	40	26	65
	über 140 %	58,1	50	30	93
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Ingolstadt	unter 60 %	9,22	8,17
	zwischen 60 % und 80 %	7,34	6,92
	zwischen 80 % und 100 %	7,47	7,26
	zwischen 100 % und 120 %	7,03	7,35
	zwischen 120 % und 140 %	6,94	7,42
	über 140 %	7,93	7,68
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

		Durchschnitt	Median
Großstädte	Einkommensgruppe		
Ingolstadt	unter 60 %	10,83	9,48
	zwischen 60 % und 80 %	8,47	8,29
	zwischen 80 % und 100 %	8,52	8,55
	zwischen 100 % und 120 %	8,11	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	8,05	8,61
	über 140 %	9,10	8,85
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte		Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
	Einkommensgruppe				
Ingolstadt	unter 60 %	49,08	44	31	70
	zwischen 60 % und 80 %	34,90	32	19	56
	zwischen 80 % und 100 %	27,26	26	17	41
	zwischen 100 % und 120 %	22,26	22	13	32
	zwischen 120 % und 140 %	18,29	18	0	32
	über 140 %	16,37	16	8	26
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Ingolstadt	unter 60 %	55,17	50	33	89
	zwischen 60 % und 80 %	39,52	38	23	59
	zwischen 80 % und 100 %	31,17	31	20	46
	zwischen 100 % und 120 %	25,58	25	17	37
	zwischen 120 % und 140 %	21,94	22	0	34
	über 140 %	19,04	19	10	29
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Ingolstadt	Anzahl	6.214	12.524	6.866	7.258
	Durchschnitt in %	31,7	30,2	21,2	22,6
	Median in %	30	26	21	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Ingolstadt	Durchschnitt in %	35	25
	Median in %	30	22
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Ingolstadt	6.684	8.130	9.077
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Ingolstadt	10,2	12,4	13,8
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Ingolstadt	8.838	7.331
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Ingolstadt	13,5	11,2
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Ingolstadt	25.578	65.638
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Ingolstadt	39,0	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Ingolstadt	unter 60 %	4.759	928	284
		zwischen 60 % und 80 %	3.878	1.775	950
		zwischen 80 % und 100 %	4.116	2.682	1.074
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Ingolstadt	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	815	391
		zwischen 80 % und 100 %	844	227
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Ingolstadt	7.168	13.311	5.495
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Ingolstadt	11,5	21,4	8,9
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Ingolstadt	1.228	246	13.598
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Ingolstadt	2,0	0,4	21,9
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Ingolstadt	21.016	62.061
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Ingolstadt	33,9	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Ingolstadt	unter 60 %	724	821	2.388
		zwischen 60 % und 80 %	1.829	3.531	5.322
		zwischen 80 % und 100 %	1.473	2.934	737
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Ingolstadt	unter 60 %	9,5	10,8	31,4
		zwischen 60 % und 80 %	12,6	24,3	36,6
		zwischen 80 % und 100 %	21,7	43,3	10,9
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Ingolstadt	unter 60 %	2.024	1.211
		zwischen 60 % und 80 %	2.295	334
		zwischen 80 % und 100 %	246	106
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Ingolstadt	unter 60 %	26,6	15,9
		zwischen 60 % und 80 %	15,8	2,3
		zwischen 80 % und 100 %	3,6	1,6
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Ingolstadt	unter 60 %	428	7.595
		zwischen 60 % und 80 %	1.240	14.551
		zwischen 80 % und 100 %	1.287	6.782
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Ingolstadt	unter 60 %	5,6	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	8,5	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	19,0	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe				
Anzahl	Ingolstadt	unter 60 %	2.286	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	421	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Ingolstadt	unter 60 %	0,6	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Ingolstadt	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Ingolstadt	unter 60 %	NaN	NaN	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Ingolstadt	3.494	NaN	1.872	8,1	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Ingolstadt	5.366	NaN	8,6
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Jena

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtsspezifischen Daten zu Jena ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Jena

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Jena	14.793	8.487	22.750
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Jena	23,0	13,2	35,4
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Jena	8.275	1.792
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Jena	12,9	2,8
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Jena	4.411	2.269
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Jena	6,9	3,5
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Jena	1.544	64.320
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Jena	2,4	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Jena	38.020	22.044	1.914	676	366
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Jena	59,2	34,3	3,0	1,1	0,6
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Jena	NaN	NaN	64.175
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Jena	NaN	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Jena	38.020	20.714	3.831
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Jena	59,2	32,3	6,0
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Jena	1.610	64.175
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Jena	2,5	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Jena	11.768	19.439	16.136
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Jena	18,3	30,3	25,1
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Jena	6.696	1.918	3.313
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Jena	10,4	3,0	5,2
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Jena	1.826	3.081	64.175
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Jena	2,8	4,8	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Jena	7.344	14.636	15.879
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Jena	11,3	22,5	24,4
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Jena	6.916	7.592
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Jena	10,6	11,7
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Jena	12.608	64.974
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Jena	19,4	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Jena	1 Person	56,1	54
	2 Personen	72,8	65
	3 Personen	79,0	72
	4 Personen	102,1	89
	5+ Personen	93,3	90
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Jena	24.223	23.750	9.899	4.169	2.134
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Jena	37,7	37,0	15,4	6,5	3,3
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Jena	12.234	51.942	64.175
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Jena	19,0	81,0	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Jena	8.948	3.285
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Jena	13,9	5,1
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Jena	50.100	1.842
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Jena	78,1	2,9
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Jena	1.158	1.381	1.563	6.016	12.758
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Jena	2,4	2,8	3,2	12,4	26,3
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Jena	7.384	4.255	3.288	3.255	2.633
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Jena	15,2	8,8	6,8	6,7	5,4
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Jena	1.137	2.319	1.357		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Jena	2,3	4,8	2,8		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Jena	unter 10 %	3.535	7
	10 bis unter 15 %	5.597	12
	15 bis unter 20 %	10.680	22
	20 bis unter 25 %	9.818	20
	25 bis unter 30 %	3.941	8
	30 bis unter 35 %	4.792	10
	35 bis unter 40 %	3.796	8
	40 bis unter 45 %	2.229	5
	45 bis unter 55 %	1.782	4
	55 % und mehr	1.710	4
	gesamt	47.882	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Jena	28.933	20.660	4.586
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Jena	2.763	784	NaN
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Jena	2.739	720
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Jena	0	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Jena	1.437	1.193	491	864
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Jena	1.727	3.059
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Jena	716	954	1.193
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Jena	1.432	1.670
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Jena	17.024	12.641	10.681
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Jena	27,5	20,5	17,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Jena	7.241	4.550
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Jena	11,7	7,4
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Jena	9.658	61.795
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Jena	15,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Jena	unter 60 %		54,5	54	23	84
	zwischen 60 % und 80 %		62,1	60	41	84
	zwischen 80 % und 100 %		67,7	65	47	90
	zwischen 100 % und 120 %		80,8	68	50	128
	zwischen 120 % und 140 %		81,3	65	45	134
	über 140 %		98,1	82	50	155
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Jena	unter 60 %	33,5	28	15	60
	zwischen 60 % und 80 %	39,3	34	21	60
	zwischen 80 % und 100 %	41,1	35	21	69
	zwischen 100 % und 120 %	48,8	41	24	70
	zwischen 120 % und 140 %	48,5	46	28	75
	über 140 %	49,3	44	23	80
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Jena	unter 60 %	6,83	6,24
	zwischen 60 % und 80 %	6,11	5,90
	zwischen 80 % und 100 %	6,16	5,95
	zwischen 100 % und 120 %	6,25	5,90
	zwischen 120 % und 140 %	6,26	6,37
	über 140 %	6,78	6,52
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Jena	unter 60 %	8,04	7,54
	zwischen 60 % und 80 %	7,41	7,32
	zwischen 80 % und 100 %	7,36	7,25
	zwischen 100 % und 120 %	7,49	7,33
	zwischen 120 % und 140 %	7,56	7,69
	über 140 %	8,13	8,43
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Jena	unter 60 %	34,79	34	13	56
	zwischen 60 % und 80 %	25,72	24	16	39
	zwischen 80 % und 100 %	21,93	22	15	32
	zwischen 100 % und 120 %	18,22	17	13	25
	zwischen 120 % und 140 %	15,95	16	11	21
	über 140 %	13,32	13	8	24
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Jena	unter 60 %	55,34	47	28	99
	zwischen 60 % und 80 %	32,37	30	23	48
	zwischen 80 % und 100 %	26,92	26	19	39
	zwischen 100 % und 120 %	22,40	21	16	33
	zwischen 120 % und 140 %	19,75	19	14	26
	über 140 %	16,49	15	9	26
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Jena	Anzahl	1.740	25.663	2.734	17.745
	Durchschnitt in %	27,1	28,4	22,2	20,2
	Median in %	34	24	19	19
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Jena	Durchschnitt in %	24	25
	Median in %	22	21
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Jena	17.024	12.641	10.681
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Jena	27,5	20,5	17,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Jena	7.241	4.550
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Jena	11,7	7,4
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Jena	9.658	61.795
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Jena	15,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Jena	unter 60 %	13.748	2.342	501
		zwischen 60 % und 80 %	5.812	5.145	1.070
		zwischen 80 % und 100 %	4.018	5.452	603
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Jena	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Jena	21.425	13.655	3.087
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Jena	38,9	24,8	5,6
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Jena	220	0	6.185
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Jena	0,4	0,0	11,2
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Jena	10.454	55.027
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Jena	19,0	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Jena	unter 60 %	3.969	6.394	8.447
		zwischen 60 % und 80 %	2.531	7.050	2.866
		zwischen 80 % und 100 %	1.654	1.102	220
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Jena	unter 60 %	18,4	29,7	39,2
		zwischen 60 % und 80 %	18,0	50,0	20,3
		zwischen 80 % und 100 %	50,2	33,4	6,7
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Jena	unter 60 %	2.085	531
		zwischen 60 % und 80 %	1.208	0
		zwischen 80 % und 100 %	110	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Jena	unter 60 %	9,7	2,5
		zwischen 60 % und 80 %	8,6	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	3,3	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Jena	unter 60 %	110	21.536
		zwischen 60 % und 80 %	441	14.096
		zwischen 80 % und 100 %	210	3.297
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Jena	unter 60 %	0,5	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	3,1	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	6,4	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Jena	unter 60 %	8.278	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	362	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Jena	unter 60 %	0,6	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,1	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Jena	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	237
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Jena	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Jena	9.243	NaN	1.297	NaN	237	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Jena	10.777	NaN	19,6
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Karlsruhe

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen ([Tabelle 4.6](#)) und Einkommensklassen ([Tabelle 4.7](#)) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen ([Tabelle 1.8](#)) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen ([Tabelle 1.9](#)).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen ([Tabelle 3.3](#)) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen ([Tabelle 3.6](#)) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Karlsruhe ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Karlsruhe

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Karlsruhe	33.003	26.104	72.701
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Karlsruhe	20,3	16,0	44,6
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Karlsruhe	13.897	2.600
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Karlsruhe	8,5	1,6
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Karlsruhe	5.326	5.194
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Karlsruhe	3,3	3,2
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Karlsruhe	4.001	162.825
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Karlsruhe	2,5	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Karlsruhe	33.034	82.615	7.821	34.682	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Karlsruhe	20,3	50,8	4,8	21,3	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Karlsruhe	876	3.480	162.508
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Karlsruhe	0,5	2,1	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Karlsruhe	33.034	93.932	20.931
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Karlsruhe	20,3	57,8	12,9
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Karlsruhe	14.612	162.508
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Karlsruhe	9,0	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Karlsruhe	29.470	25.999	25.969
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Karlsruhe	18,1	16,0	16,0
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Karlsruhe	28.550	19.612	12.071
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Karlsruhe	17,6	12,1	7,4
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Karlsruhe	5.726	15.112	162.508
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Karlsruhe	3,5	9,3	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Karlsruhe	18.474	23.715	30.013
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Karlsruhe	10,8	13,9	17,6
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Karlsruhe	23.680	20.620
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Karlsruhe	13,9	12,1
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Karlsruhe	53.867	170.370
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Karlsruhe	31,6	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Karlsruhe	1 Person	61,0	56
	2 Personen	93,3	86
	3 Personen	93,4	90
	4 Personen	110,3	105
	5+ Personen	117,6	100
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Karlsruhe	75.522	48.374	18.088	13.032	7.493
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Karlsruhe	46,5	29,8	11,1	8,0	4,6
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Karlsruhe	45.524	116.984	162.508
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Karlsruhe	28,0	72,0	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Karlsruhe	26.708	18.816
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Karlsruhe	16,4	11,6
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Karlsruhe	111.377	5.608
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Karlsruhe	68,5	3,5
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Karlsruhe	1.480	537	1.301	3.872	8.410
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Karlsruhe	1,4	0,5	1,2	3,6	7,8
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Karlsruhe	7.492	15.413	21.167	17.619	6.339
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Karlsruhe	6,9	14,2	19,5	16,3	5,8
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Karlsruhe	5.532	7.560	11.645		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Karlsruhe	5,1	7,0	10,7		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Karlsruhe	unter 10 %	7.213	7
	10 bis unter 15 %	13.026	12
	15 bis unter 20 %	16.253	16
	20 bis unter 25 %	18.235	17
	25 bis unter 30 %	9.893	9
	30 bis unter 35 %	13.109	12
	35 bis unter 40 %	8.582	8
	40 bis unter 45 %	6.168	6
	45 bis unter 55 %	7.264	7
	55 % und mehr	5.251	5
	gesamt	104.993	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Karlsruhe	78.223	45.221	12.398
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Karlsruhe	7.699	2.529	481
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Karlsruhe	11.592	4.859
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Karlsruhe	369	640
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Karlsruhe	1.831	1.546	505	969
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Karlsruhe	2.291	3.820
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Karlsruhe	928	1.237	1.546
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Karlsruhe	1.855	2.164
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Karlsruhe	34.838	22.490	19.429
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Karlsruhe	21,2	13,7	11,8
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Karlsruhe	20.113	15.437
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Karlsruhe	12,3	9,4
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Karlsruhe	51.704	164.011
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Karlsruhe	31,5	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Karlsruhe	unter 60 %		53,6	50	15	92
	zwischen 60 % und 80 %		73,0	72	37	108
	zwischen 80 % und 100 %		76,9	71	42	120
	zwischen 100 % und 120 %		83,4	80	45	130
	zwischen 120 % und 140 %		88,6	90	48	130
	über 140 %		104,2	95	60	160
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Karlsruhe	unter 60 %	36,2	30	13	64
	zwischen 60 % und 80 %	45,0	42	18	78
	zwischen 80 % und 100 %	48,3	43	20	85
	zwischen 100 % und 120 %	48,2	41	25	83
	zwischen 120 % und 140 %	52,0	48	26	91
	über 140 %	60,7	55	29	100
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Karlsruhe	unter 60 %	8,52	7,53
	zwischen 60 % und 80 %	7,34	7,27
	zwischen 80 % und 100 %	7,22	7,28
	zwischen 100 % und 120 %	7,28	7,29
	zwischen 120 % und 140 %	7,08	7,15
	über 140 %	7,28	7,28
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Karlsruhe	unter 60 %	9,43	8,85
	zwischen 60 % und 80 %	8,42	8,40
	zwischen 80 % und 100 %	8,38	8,43
	zwischen 100 % und 120 %	8,44	8,34
	zwischen 120 % und 140 %	8,24	8,34
	über 140 %	8,48	8,57
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Karlsruhe	unter 60 %	39,44	38	17	61
	zwischen 60 % und 80 %	32,66	34	16	49
	zwischen 80 % und 100 %	26,53	26	15	41
	zwischen 100 % und 120 %	23,10	22	14	34
	zwischen 120 % und 140 %	20,84	20	14	31
	über 140 %	16,16	15	8	24
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Karlsruhe	unter 60 %	51,64	49	27	98
	zwischen 60 % und 80 %	39,67	38	22	57
	zwischen 80 % und 100 %	31,47	31	18	46
	zwischen 100 % und 120 %	26,72	26	15	38
	zwischen 120 % und 140 %	24,35	23	15	36
	über 140 %	19,01	17	11	29
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Karlsruhe	Anzahl	17.611	46.773	17.485	23.125
	Durchschnitt in %	31,7	28,7	24,3	22,9
	Median in %	27	27	21	20
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Karlsruhe	Durchschnitt in %	31	26
	Median in %	30	23
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Karlsruhe	34.838	22.490	19.429
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Karlsruhe	21,2	13,7	11,8
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Karlsruhe	20.113	15.437
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Karlsruhe	12,3	9,4
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Karlsruhe	51.704	164.011
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Karlsruhe	31,5	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Karlsruhe	unter 60 %	28.014	4.349	754
		zwischen 60 % und 80 %	11.890	5.420	1.761
		zwischen 80 % und 100 %	10.117	5.517	1.262
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Karlsruhe	unter 60 %	999	316
		zwischen 60 % und 80 %	1.937	772
		zwischen 80 % und 100 %	1.869	471
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Karlsruhe	34.249	44.096	9.832
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Karlsruhe	22,4	28,9	6,4
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Karlsruhe	2.126	127	25.422
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Karlsruhe	1,4	0,1	16,6
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Karlsruhe	36.917	152.768
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Karlsruhe	24,2	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Karlsruhe	unter 60 %	10.483	4.516	6.397
		zwischen 60 % und 80 %	6.297	12.299	10.607
		zwischen 80 % und 100 %	3.900	3.653	1.139
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Karlsruhe	unter 60 %	28,9	12,4	17,6
		zwischen 60 % und 80 %	13,3	26,0	22,5
		zwischen 80 % und 100 %	31,6	29,6	9,2
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Karlsruhe	unter 60 %	8.015	4.838
		zwischen 60 % und 80 %	9.201	5.693
		zwischen 80 % und 100 %	506	633
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Karlsruhe	unter 60 %	22,1	13,3
		zwischen 60 % und 80 %	19,5	12,1
		zwischen 80 % und 100 %	4,1	5,1
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Karlsruhe	unter 60 %	2.022	36.270
		zwischen 60 % und 80 %	3.130	47.226
		zwischen 80 % und 100 %	2.492	12.324
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Karlsruhe	unter 60 %	5,6	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	6,6	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	20,2	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe				
Anzahl	Karlsruhe	unter 60 %	12.533	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	1.350	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Karlsruhe	unter 60 %	0,5	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,1	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Karlsruhe	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Karlsruhe	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Karlsruhe	15.159	39,1	3.863	7,5	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Karlsruhe	19.021	29,7	12,5
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Kassel

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Kassel ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Kassel

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Kassel	11.491	18.433	58.640
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Kassel	10,9	17,5	55,8
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Kassel	4.930	402
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Kassel	4,7	0,4
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Kassel	7.884	2.194
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Kassel	7,5	2,1
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Kassel	1.076	105.050
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Kassel	1,0	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Kassel	23.919	63.186	2.953	14.122	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Kassel	22,8	60,1	2,8	13,4	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Kassel	0	NaN	105.050
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Kassel	0,0	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Kassel	23.919	60.846	15.919
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Kassel	22,8	57,9	15,2
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Kassel	4.367	105.050
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Kassel	4,2	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Kassel	12.311	25.475	25.671
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Kassel	11,7	24,3	24,4
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Kassel	17.104	8.084	6.649
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Kassel	16,3	7,7	6,3
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Kassel	2.618	7.138	105.050
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Kassel	2,5	6,8	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Kassel	6.213	16.469	20.051
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Kassel	5,7	15,0	18,2
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Kassel	17.480	17.037
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Kassel	15,9	15,5
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Kassel	32.713	109.964
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Kassel	29,7	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Kassel	1 Person	62,6	58
	2 Personen	85,2	78
	3 Personen	84,1	75
	4 Personen	107,9	96
	5+ Personen	105,8	82
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Kassel	50.132	30.699	12.272	9.460	2.488
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Kassel	47,7	29,2	11,7	9,0	2,4
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Kassel	22.132	82.918	105.050
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Kassel	21,0	78,9	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Kassel	14.636	7.496
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Kassel	13,9	7,1
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Kassel	78.922	3.996
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Kassel	75,1	3,8
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Kassel	2.414	2.176	2.727	5.459	15.009
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Kassel	3,2	2,8	3,6	7,1	19,6
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
Großstädte						
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Anzahl	Kassel	21.795	10.355	5.443	4.285	1.994
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Kassel	28,4	13,5	7,1	5,6	2,6
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
Großstädte						
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Anzahl	Kassel	1.869	1.981	1.120		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Kassel	2,4	2,6	1,5		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Kassel	unter 10 %	3.447	5
	10 bis unter 15 %	7.026	10
	15 bis unter 20 %	13.636	18
	20 bis unter 25 %	15.356	21
	25 bis unter 30 %	11.442	15
	30 bis unter 35 %	7.352	10
	35 bis unter 40 %	7.330	10
	40 bis unter 45 %	3.858	5
	45 bis unter 55 %	3.228	4
	55 % und mehr	1.615	2
	gesamt	74.290	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Kassel	46.225	29.337	8.651
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Kassel	10.345	1.617	1.309
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Kassel	6.776	1.796
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Kassel	1.081	725
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Kassel	1.612	1.368	606	892
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Kassel	2.107	3.363
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Kassel	821	1.094	1.368
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Kassel	1.642	1.915
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Kassel	26.894	19.049	14.074
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Kassel	24,9	17,7	13,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Kassel	12.091	8.458
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Kassel	11,2	7,8
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Kassel	27.297	107.863
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Kassel	25,3	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Kassel	unter 60 %	57,6	54	34	81
	zwischen 60 % und 80 %	65,5	63	42	96
	zwischen 80 % und 100 %	77,4	68	50	120
	zwischen 100 % und 120 %	81,3	76	51	120
	zwischen 120 % und 140 %	89,0	80	53	135
	über 140 %	96,6	87	55	150
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Kassel	unter 60 %	37,6	35	19	58
	zwischen 60 % und 80 %	40,5	36	20	65
	zwischen 80 % und 100 %	45,5	40	24	72
	zwischen 100 % und 120 %	49,3	49	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	56,3	51	33	80
	über 140 %	63,1	58	32	101
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Kassel	unter 60 %	6,26	6,17
	zwischen 60 % und 80 %	6,50	6,29
	zwischen 80 % und 100 %	6,30	6,20
	zwischen 100 % und 120 %	6,00	6,13
	zwischen 120 % und 140 %	6,14	6,21
	über 140 %	6,50	6,23
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

		Durchschnitt	Median
Großstädte	Einkommensgruppe		
Kassel	unter 60 %	7,68	7,64
	zwischen 60 % und 80 %	7,77	7,64
	zwischen 80 % und 100 %	7,61	7,58
	zwischen 100 % und 120 %	7,40	7,60
	zwischen 120 % und 140 %	7,74	7,71
	über 140 %	7,87	7,65
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Kassel	unter 60 %	36,45	36	22	52
	zwischen 60 % und 80 %	28,96	28	19	41
	zwischen 80 % und 100 %	24,27	23	16	36
	zwischen 100 % und 120 %	20,78	21	12	29
	zwischen 120 % und 140 %	19,95	20	12	26
	über 140 %	15,12	15	9	22
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Kassel	unter 60 %	45,85	44	30	63
	zwischen 60 % und 80 %	34,52	33	24	47
	zwischen 80 % und 100 %	29,78	27	19	43
	zwischen 100 % und 120 %	25,28	26	14	35
	zwischen 120 % und 140 %	25,00	25	16	33
	über 140 %	18,73	19	11	26
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Kassel	Anzahl	9.450	32.471	13.081	19.289
	Durchschnitt in %	33,0	27,6	22,9	20,8
	Median in %	33	26	22	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Kassel	Durchschnitt in %	28	25
	Median in %	27	23
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Kassel	26.894	19.049	14.074
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Kassel	24,9	17,7	13,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Kassel	12.091	8.458
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Kassel	11,2	7,8
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Kassel	27.297	107.863
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Kassel	25,3	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Kassel	unter 60 %	18.407	3.899	1.906
		zwischen 60 % und 80 %	9.393	4.367	3.174
		zwischen 80 % und 100 %	6.178	4.955	1.167
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Kassel	unter 60 %	1.514	890
		zwischen 60 % und 80 %	1.428	445
		zwischen 80 % und 100 %	1.501	273
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Kassel	37.239	26.544	3.814
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Kassel	37,3	26,6	3,8
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Kassel	344	0	12.711
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Kassel	0,3	0,0	12,7
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Kassel	19.273	99.926
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Kassel	19,3	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte			Einkommensgruppe		
Anzahl	Kassel	unter 60 %	3.334	10.396	13.565
		zwischen 60 % und 80 %	4.016	9.969	6.203
		zwischen 80 % und 100 %	2.208	1.033	459
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Kassel	unter 60 %	8,7	27,0	35,3
		zwischen 60 % und 80 %	14,1	34,9	21,7
		zwischen 80 % und 100 %	49,5	23,2	10,3
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte			Einkommensgruppe	
Anzahl	Kassel	unter 60 %	7.041	2.903
		zwischen 60 % und 80 %	4.899	1.457
		zwischen 80 % und 100 %	115	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Kassel	unter 60 %	18,3	7,5
		zwischen 60 % und 80 %	17,2	5,1
		zwischen 80 % und 100 %	2,6	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Kassel	unter 60 %	1.235	38.473
		zwischen 60 % und 80 %	2.006	28.550
		zwischen 80 % und 100 %	643	4.457
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Kassel	unter 60 %	3,2	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	7,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	14,4	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Kassel	unter 60 %	12.926	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Kassel	unter 60 %	0,7	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Kassel	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Kassel	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Kassel	14.152	51,4	190	0,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Kassel	14.343	26,4	14,4
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Kiel

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Kiel ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Kiel

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Kiel	21.272	22.033	69.436
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Kiel	15,2	15,7	49,5
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Kiel	12.932	NaN
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Kiel	9,2	NaN
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Kiel	6.322	4.290
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Kiel	4,5	3,1
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Kiel	NaN	140.178
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Kiel	NaN	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Kiel	86.327	39.324	1.016	11.813	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Kiel	61,9	28,2	0,7	8,5	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Kiel	NaN	532	139.426
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Kiel	NaN	0,4	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Kiel	86.327	44.354	6.711
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Kiel	61,9	31,8	4,8
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Kiel	2.035	139.426
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Kiel	1,5	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Kiel	21.908	41.397	33.182
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Kiel	15,7	29,7	23,8
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Kiel	15.118	10.010	8.472
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Kiel	10,8	7,2	6,1
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Kiel	4.316	5.023	139.426
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Kiel	3,1	3,6	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Kiel	6.661	25.369	28.685
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Kiel	4,6	17,6	19,9
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Kiel	26.748	20.009
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Kiel	18,5	13,9
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Kiel	36.933	144.406
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Kiel	25,6	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Kiel	1 Person	57,8	53
	2 Personen	77,4	68
	3 Personen	87,7	80
	4 Personen	97,9	100
	5+ Personen	115,3	106
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Kiel	69.545	45.477	13.634	6.862	3.908
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Kiel	49,9	32,6	9,8	4,9	2,8
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Kiel	29.717	109.709	139.426
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Kiel	21,3	78,7	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Kiel	22.734	6.984
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Kiel	16,3	5,0
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Kiel	103.691	6.018
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Kiel	74,4	4,3
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Kiel	NaN	NaN	529	3.563	6.400
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Kiel	NaN	NaN	0,5	3,6	6,4
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Kiel	10.893	15.367	17.826	16.462	9.847
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Kiel	10,9	15,4	17,8	16,4	9,8
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Kiel	6.030	8.797	3.812		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Kiel	6,0	8,8	3,8		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Kiel	unter 10 %	2.560	3
	10 bis unter 15 %	7.360	8
	15 bis unter 20 %	13.027	15
	20 bis unter 25 %	16.645	19
	25 bis unter 30 %	13.932	16
	30 bis unter 35 %	13.520	15
	35 bis unter 40 %	7.370	8
	40 bis unter 45 %	6.503	7
	45 bis unter 55 %	4.826	5
	55 % und mehr	3.597	4
	gesamt	89.342	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Kiel	71.040	39.616	10.593
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Kiel	8.011	2.070	1.386
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Kiel	4.848	2.790
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Kiel	1.269	422
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Kiel	1.570	1.441	591	958
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Kiel	1.956	3.020
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Kiel	865	1.153	1.441
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Kiel	1.729	2.017
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Kiel	29.050	22.975	21.935
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Kiel	20,5	16,2	15,4
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Kiel	22.065	16.618
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Kiel	15,5	11,7
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Kiel	29.403	142.046
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Kiel	20,7	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Kiel		unter 60 %	53,4	50	28	83
		zwischen 60 % und 80 %	62,8	60	42	95
		zwischen 80 % und 100 %	68,1	63	44	104
		zwischen 100 % und 120 %	70,4	65	45	110
		zwischen 120 % und 140 %	74,5	68	47	110
		über 140 %	94,0	85	50	150
gesamt		unter 60 %	59,0	55	30	90
		zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
		zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
		zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
		zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
		über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Kiel	unter 60 %	35,8	32	19	53
	zwischen 60 % und 80 %	43,1	43	21	64
	zwischen 80 % und 100 %	47,7	46	25	72
	zwischen 100 % und 120 %	48,8	46	27	75
	zwischen 120 % und 140 %	46,6	42	25	74
	über 140 %	56,7	50	30	96
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Kiel	unter 60 %	7,84	7,61
	zwischen 60 % und 80 %	7,26	7,13
	zwischen 80 % und 100 %	7,41	7,28
	zwischen 100 % und 120 %	7,38	7,33
	zwischen 120 % und 140 %	7,20	7,10
	über 140 %	7,73	7,62
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Kiel	unter 60 %	9,07	8,91
	zwischen 60 % und 80 %	8,61	8,58
	zwischen 80 % und 100 %	8,77	8,75
	zwischen 100 % und 120 %	8,78	8,70
	zwischen 120 % und 140 %	8,46	8,36
	über 140 %	9,09	8,98
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Kiel	unter 60 %	43,33	41	25	70
	zwischen 60 % und 80 %	32,07	31	23	43
	zwischen 80 % und 100 %	28,22	27	19	37
	zwischen 100 % und 120 %	22,78	22	16	32
	zwischen 120 % und 140 %	19,39	19	12	28
	über 140 %	17,16	17	9	25
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Kiel	unter 60 %	52,17	48	34	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,33	37	27	51
	zwischen 80 % und 100 %	33,26	33	23	45
	zwischen 100 % und 120 %	27,28	26	19	38
	zwischen 120 % und 140 %	22,77	23	14	30
	über 140 %	20,19	20	12	29
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

Großstädte	Migrationshintergrund:	Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Kiel	Anzahl	7.596	50.929	6.637	24.180
	Durchschnitt in %	33,1	30,8	25,4	23,5
	Median in %	31	28	22	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

Großstädte		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Kiel	Durchschnitt in %
	Median in %	30	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Kiel	29.050	22.975	21.935
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Kiel	20,5	16,2	15,4
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Kiel	22.065	16.618
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Kiel	15,5	11,7
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Kiel	29.403	142.046
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Kiel	20,7	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Kiel	unter 60 %	21.568	4.036	1.487
		zwischen 60 % und 80 %	14.169	4.910	2.034
		zwischen 80 % und 100 %	12.651	6.840	903
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Kiel	unter 60 %	1.433	396
		zwischen 60 % und 80 %	1.138	491
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Kiel	25.433	44.759	14.337
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Kiel	19,4	34,1	10,9
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Kiel	2.280	342	20.378
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Kiel	1,7	0,3	15,5
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Kiel	23.885	131.415
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Kiel	18,2	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Kiel	unter 60 %	2.737	8.024	8.689
		zwischen 60 % und 80 %	5.734	19.700	13.259
		zwischen 80 % und 100 %	6.199	5.843	1.610
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Kiel	unter 60 %	10,4	30,6	33,1
		zwischen 60 % und 80 %	12,5	42,9	28,8
		zwischen 80 % und 100 %	40,6	38,3	10,5
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Kiel	unter 60 %	4.123	1.861
		zwischen 60 % und 80 %	4.470	1.596
		zwischen 80 % und 100 %	684	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Kiel	unter 60 %	15,7	7,1
		zwischen 60 % und 80 %	9,7	3,5
		zwischen 80 % und 100 %	4,5	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

			6+ Personen	gesamt
		Großstädte	Einkommensgruppe	
Anzahl	Kiel	unter 60 %	812	26.245
		zwischen 60 % und 80 %	1.200	45.960
		zwischen 80 % und 100 %	930	15.267
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Kiel	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	2,6	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	6,1	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Kiel	unter 60 %	17.217	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	3.274	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Kiel	unter 60 %	0,8	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,3	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Kiel	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Kiel	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Kiel	18.229	61,9	5.666	16,6	0	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Kiel	23.895	NaN	18,2
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Koblenz

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Koblenz ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Koblenz

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Koblenz	9.234	6.387	28.118
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Koblenz	16,5	11,4	50,2
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Koblenz	5.102	1.288
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Koblenz	9,1	2,3
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Koblenz	3.357	1.997
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Koblenz	6,0	3,6
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Koblenz	540	56.024
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Koblenz	1,0	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Koblenz	3.432	45.747	1.400	4.693	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Koblenz	6,1	81,8	2,5	8,4	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Koblenz	NaN	NaN	55.910
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Koblenz	NaN	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Koblenz	3.432	36.506	14.135
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Koblenz	6,1	65,3	25,3
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Koblenz	1.838	55.910
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Koblenz	3,3	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Koblenz	6.464	9.588	8.771
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Koblenz	11,6	17,1	15,7
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Koblenz	9.336	7.885	4.978
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Koblenz	16,7	14,1	8,9
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Koblenz	2.286	6.602	55.910
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Koblenz	4,1	11,8	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Koblenz	2.801	7.817	8.188
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Koblenz	4,8	13,5	14,2
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Koblenz	8.638	8.628
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Koblenz	14,9	14,9
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Koblenz	21.791	57.862
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Koblenz	37,7	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Koblenz	1 Person	68,2	62
	2 Personen	97,1	92
	3 Personen	110,3	100
	4 Personen	115,2	110
	5+ Personen	144,8	140
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Koblenz	26.878	16.574	6.073	4.406	1.981
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Koblenz	48,1	29,6	10,9	7,9	3,5
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Koblenz	16.777	39.133	55.910
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Koblenz	30,0	70,0	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Koblenz	10.518	6.259
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Koblenz	18,8	11,2
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Koblenz	38.142	992
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Koblenz	68,2	1,8
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Koblenz	1.047	576	1.579	8.058	10.022
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Koblenz	2,8	1,6	4,3	21,7	27,0
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Koblenz	6.019	2.432	1.098	2.082	1.254
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Koblenz	16,2	6,6	3,0	5,6	3,4
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Koblenz	899	1.441	619		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Koblenz	2,4	3,9	1,7		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Koblenz	unter 10 %	3.190	9
	10 bis unter 15 %	3.388	10
	15 bis unter 20 %	4.639	14
	20 bis unter 25 %	5.735	17
	25 bis unter 30 %	5.784	17
	30 bis unter 35 %	3.912	12
	35 bis unter 40 %	2.247	7
	40 bis unter 45 %	1.866	6
	45 bis unter 55 %	1.756	5
	55 % und mehr	1.502	4
	gesamt	34.020	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Koblenz	23.779	16.215	6.383
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Koblenz	3.180	821	NaN
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Koblenz	4.445	1.431
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Koblenz	0	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Koblenz	1.751	1.444	551	965
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Koblenz	2.182	3.843
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Koblenz	866	1.155	1.444
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Koblenz	1.733	2.022
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Koblenz	12.014	9.201	7.453
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Koblenz	21,2	16,2	13,1
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Koblenz	6.805	5.335
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Koblenz	12,0	9,4
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Koblenz	15.935	56.742
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Koblenz	28,1	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Koblenz	unter 60 %	61,8	55	26	98
	zwischen 60 % und 80 %	78,5	75	38	128
	zwischen 80 % und 100 %	91,3	80	55	140
	zwischen 100 % und 120 %	93,4	90	55	141
	zwischen 120 % und 140 %	93,8	82	55	141
	über 140 %	108,5	100	60	165
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Koblenz	unter 60 %	44,6	45	21	65
	zwischen 60 % und 80 %	48,4	40	21	89
	zwischen 80 % und 100 %	51,9	46	24	81
	zwischen 100 % und 120 %	49,8	47	27	77
	zwischen 120 % und 140 %	60,8	60	27	100
	über 140 %	65,3	60	32	104
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Koblenz	unter 60 %	5,81	5,81
	zwischen 60 % und 80 %	6,28	5,96
	zwischen 80 % und 100 %	5,99	5,79
	zwischen 100 % und 120 %	6,20	5,79
	zwischen 120 % und 140 %	6,14	5,79
	über 140 %	5,75	5,84
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Koblenz	unter 60 %	6,85	7,00
	zwischen 60 % und 80 %	7,40	7,21
	zwischen 80 % und 100 %	6,97	7,00
	zwischen 100 % und 120 %	7,39	7,03
	zwischen 120 % und 140 %	7,22	6,99
	über 140 %	6,88	7,12
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Koblenz	unter 60 %	36,50	34	14	58
	zwischen 60 % und 80 %	30,48	29	20	43
	zwischen 80 % und 100 %	27,14	25	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	21,98	23	13	29
	zwischen 120 % und 140 %	20,66	22	10	33
	über 140 %	14,11	13	5	23
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Koblenz	unter 60 %	43,70	40	23	70
	zwischen 60 % und 80 %	36,03	35	23	48
	zwischen 80 % und 100 %	31,66	30	19	42
	zwischen 100 % und 120 %	26,63	27	18	36
	zwischen 120 % und 140 %	24,06	26	11	36
	über 140 %	17,45	16	8	30
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Koblenz	Anzahl	3.662	16.357	5.152	8.849
	Durchschnitt in %	28,6	28,9	22,9	21,7
	Median in %	26	26	23	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Koblenz	Durchschnitt in %	29	25
	Median in %	28	23
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Koblenz	12.014	9.201	7.453
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Koblenz	21,2	16,2	13,1
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Koblenz	6.805	5.335
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Koblenz	12,0	9,4
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Koblenz	15.935	56.742
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Koblenz	28,1	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Koblenz	unter 60 %	7.943	2.551	500
		zwischen 60 % und 80 %	4.354	2.013	1.490
		zwischen 80 % und 100 %	2.961	2.059	781
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Koblenz	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	853	464
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Koblenz	21.023	8.052	1.098
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Koblenz	35,3	13,5	1,8
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Koblenz	331	220	8.720
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Koblenz	0,6	0,4	14,6
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Koblenz	20.098	59.542
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Koblenz	33,8	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Koblenz	unter 60 %	2.751	4.731	4.182
		zwischen 60 % und 80 %	1.776	2.861	1.653
		zwischen 80 % und 100 %	769	329	0
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Koblenz	unter 60 %	12,0	20,6	18,2
		zwischen 60 % und 80 %	18,2	29,3	16,9
		zwischen 80 % und 100 %	50,0	21,3	0,0
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Koblenz	unter 60 %	4.447	4.912
		zwischen 60 % und 80 %	1.431	331
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Koblenz	unter 60 %	19,3	21,3
		zwischen 60 % und 80 %	14,7	3,4
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Koblenz	unter 60 %	1.986	23.009
		zwischen 60 % und 80 %	1.703	9.755
		zwischen 80 % und 100 %	441	1.539
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Koblenz	unter 60 %	8,6	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	17,5	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	28,7	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe				
Anzahl	Koblenz	unter 60 %	2.218	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Koblenz	unter 60 %	0,3	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Koblenz	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	24	
		zwischen 80 % und 100 %	0	753	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Koblenz	unter 60 %	NaN	NaN	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,1	
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Koblenz	3.533	NaN	0	0,3	753	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Koblenz	4.286	NaN	7,2
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Köln

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtsspezifischen Daten zu Köln ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Köln

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Köln	53.911	86.884	314.493
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Köln	10,2	16,4	59,4
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Köln	33.734	7.236
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Köln	6,4	1,4
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Köln	10.560	15.311
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Köln	2,0	2,9
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Köln	7.136	529.264
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Köln	1,3	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Köln	63.584	338.291	31.146	81.327	3.700
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Köln	12,1	64,1	5,9	15,4	0,7
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Köln	2.384	7.156	527.588
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Köln	0,5	1,4	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Köln	63.584	325.307	112.021
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Köln	12,1	61,7	21,2
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Köln	26.676	527.588
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Köln	5,1	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Köln	82.923	106.826	118.801
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Köln	15,7	20,2	22,5
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Köln	93.100	42.252	35.995
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Köln	17,6	8,0	6,8
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Köln	15.706	31.985	527.588
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Köln	3,0	6,1	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Köln	32.882	91.855	120.730
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Köln	6,0	16,6	21,9
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Köln	87.640	65.780
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Köln	15,9	11,9
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Köln	153.417	552.304
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Köln	27,8	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Köln	1 Person	59,2	55
	2 Personen	83,3	75
	3 Personen	93,7	85
	4 Personen	105,0	93
	5+ Personen	110,3	100
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Köln	233.391	173.896	56.842	46.702	16.757
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Köln	44,2	33,0	10,8	8,9	3,2
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Köln	135.406	392.181	527.588
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Köln	25,7	74,3	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Köln	76.355	59.052
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Köln	14,5	11,2
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Köln	376.166	16.015
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Köln	71,3	3,0
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Köln	1.820	2.069	4.129	5.786	8.680
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Köln	0,5	0,6	1,1	1,6	2,4
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Köln	12.977	15.784	23.165	38.358	57.551
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Köln	3,5	4,3	6,3	10,4	15,6
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Köln	67.050	87.221	43.899		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Köln	18,2	23,7	11,9		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Köln	unter 10 %	8.318	2
	10 bis unter 15 %	20.619	6
	15 bis unter 20 %	45.406	13
	20 bis unter 25 %	56.608	17
	25 bis unter 30 %	50.070	15
	30 bis unter 35 %	40.515	12
	35 bis unter 40 %	29.223	9
	40 bis unter 45 %	30.892	9
	45 bis unter 55 %	28.768	8
	55 % und mehr	27.385	8
	gesamt	337.806	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Köln	226.493	159.411	50.468
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Köln	34.640	11.473	6.149
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Köln	40.021	10.796
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Köln	4.634	3.985
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Köln	1.793	1.518	592	986
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Köln	2.199	3.783
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Köln	911	1.214	1.518
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Köln	1.822	2.125
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Köln	106.172	82.101	78.028
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Köln	19,4	15,0	14,2
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Köln	69.964	55.201
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Köln	12,8	10,1
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Köln	156.603	548.071
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Köln	28,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Köln	unter 60 %		59,9	57	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		65,8	65	37	93
	zwischen 80 % und 100 %		69,7	66	40	100
	zwischen 100 % und 120 %		74,0	70	43	112
	zwischen 120 % und 140 %		77,5	70	45	120
	über 140 %		94,9	85	54	150
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Köln	unter 60 %	36,8	32	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	41,2	36	20	67
	zwischen 80 % und 100 %	43,9	38	22	70
	zwischen 100 % und 120 %	46,8	42	25	75
	zwischen 120 % und 140 %	48,8	45	25	78
	über 140 %	54,6	50	29	87
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Köln	unter 60 %	8,41	8,34
	zwischen 60 % und 80 %	8,38	8,29
	zwischen 80 % und 100 %	8,53	8,47
	zwischen 100 % und 120 %	8,55	8,64
	zwischen 120 % und 140 %	8,87	8,81
	über 140 %	8,94	8,84
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Köln	unter 60 %	9,63	9,64
	zwischen 60 % und 80 %	9,70	9,69
	zwischen 80 % und 100 %	9,84	9,88
	zwischen 100 % und 120 %	9,93	10,00
	zwischen 120 % und 140 %	10,31	10,27
	über 140 %	10,37	10,42
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Köln	unter 60 %	49,19	45	28	78
	zwischen 60 % und 80 %	35,96	35	22	51
	zwischen 80 % und 100 %	30,67	30	19	43
	zwischen 100 % und 120 %	26,52	25	17	36
	zwischen 120 % und 140 %	24,03	22	15	35
	über 140 %	18,66	18	10	27
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Köln	unter 60 %	57,21	53	35	96
	zwischen 60 % und 80 %	41,96	41	27	59
	zwischen 80 % und 100 %	35,71	34	23	50
	zwischen 100 % und 120 %	30,54	29	20	42
	zwischen 120 % und 140 %	28,08	27	18	40
	über 140 %	21,64	21	12	31
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Köln	Anzahl	40.786	144.085	64.609	88.325
	Durchschnitt in %	37,1	34,3	30,0	26,1
	Median in %	35	31	27	23
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Köln	Durchschnitt in %	35	31
	Median in %	33	27
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Köln	106.172	82.101	78.028
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Köln	19,4	15,0	14,2
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Köln	69.964	55.201
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Köln	12,8	10,1
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Köln	156.603	548.071
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Köln	28,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Köln	unter 60 %	63.518	20.459	8.030
		zwischen 60 % und 80 %	42.532	20.825	9.336
		zwischen 80 % und 100 %	38.667	24.010	6.864
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Köln	unter 60 %	8.586	3.498
		zwischen 60 % und 80 %	6.891	1.995
		zwischen 80 % und 100 %	6.989	1.131
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Köln	44.642	143.463	109.744
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Köln	8,6	27,5	21,0
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Köln	24.719	3.653	89.636
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Köln	4,7	0,7	17,2
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Köln	106.254	522.111
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Köln	20,4	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Köln	unter 60 %	8.465	7.923	11.854
		zwischen 60 % und 80 %	18.542	30.521	48.341
		zwischen 80 % und 100 %	27.449	38.879	26.189
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Köln	unter 60 %	18,2	17,0	25,4
		zwischen 60 % und 80 %	12,6	20,7	32,7
		zwischen 80 % und 100 %	23,0	32,6	21,9
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Köln	unter 60 %	13.794	2.608
		zwischen 60 % und 80 %	34.774	11.285
		zwischen 80 % und 100 %	13.776	3.451
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Köln	unter 60 %	29,6	5,6
		zwischen 60 % und 80 %	23,6	7,6
		zwischen 80 % und 100 %	11,5	2,9
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Köln	unter 60 %	1.978	46.620
		zwischen 60 % und 80 %	4.149	147.612
		zwischen 80 % und 100 %	9.656	119.400
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Köln	unter 60 %	4,2	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	2,8	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	8,1	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe				
Anzahl	Köln	unter 60 %	47.482	9.136	0	
		zwischen 60 % und 80 %	12.754	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Köln	unter 60 %	0,8	0,5	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,4	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Köln	unter 60 %	0	469	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Köln	unter 60 %	0,0	0,1	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Köln	65.352	59,7	20.656	18,6	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Köln	86.008	38,4	16,5
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Krefeld

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Krefeld ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Krefeld

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Krefeld	9.119	14.320	58.084
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Krefeld	8,3	13,0	52,6
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Krefeld	16.262	2.058
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Krefeld	14,7	1,9
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Krefeld	4.582	4.438
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Krefeld	4,1	4,0
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Krefeld	1.555	110.417
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Krefeld	1,4	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Krefeld	12.287	66.742	5.424	24.013	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Krefeld	11,1	60,4	4,9	21,7	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Krefeld	NaN	839	110.417
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Krefeld	NaN	0,8	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Krefeld	12.287	81.572	12.174
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Krefeld	11,1	73,9	11,0
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Krefeld	4.384	110.417
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Krefeld	4,0	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Krefeld	9.058	22.868	24.579
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Krefeld	8,2	20,7	22,3
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Krefeld	15.194	10.810	11.121
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Krefeld	13,8	9,8	10,1
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Krefeld	5.355	11.432	110.417
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Krefeld	4,8	10,4	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Krefeld	3.106	16.452	24.837
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Krefeld	2,7	14,5	21,9
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Krefeld	17.071	15.083
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Krefeld	15,1	13,3
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Krefeld	36.745	113.294
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Krefeld	32,4	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Krefeld	1 Person	67,5	60
	2 Personen	91,7	78
	3 Personen	99,8	90
	4 Personen	118,2	118
	5+ Personen	129,5	121
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Krefeld	46.075	37.924	13.596	9.818	3.004
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Krefeld	41,7	34,3	12,3	8,9	2,7
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Krefeld	40.222	70.196	110.417
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Krefeld	36,4	63,6	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Krefeld	28.961	11.261
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Krefeld	26,2	10,2
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Krefeld	68.787	1.408
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Krefeld	62,3	1,3
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Krefeld	NaN	NaN	896	3.711	5.059
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Krefeld	NaN	NaN	1,3	5,5	7,5
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Krefeld	8.111	21.704	11.935	6.760	3.973
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Krefeld	12,0	32,1	17,6	10,0	5,9
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Krefeld	1.992	1.943	667		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Krefeld	2,9	2,9	1,0		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Krefeld	unter 10 %	1.950	3
	10 bis unter 15 %	3.280	5
	15 bis unter 20 %	8.695	14
	20 bis unter 25 %	10.594	16
	25 bis unter 30 %	10.154	16
	30 bis unter 35 %	7.478	12
	35 bis unter 40 %	7.489	12
	40 bis unter 45 %	6.364	10
	45 bis unter 55 %	6.056	9
	55 % und mehr	2.477	4
	gesamt	64.537	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Krefeld	41.601	34.895	12.343
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Krefeld	7.025	2.889	1.700
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Krefeld	8.383	2.748
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Krefeld	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Krefeld	1.670	1.395	604	935
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Krefeld	1.971	3.528
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Krefeld	837	1.116	1.395
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Krefeld	1.674	1.953
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Krefeld	24.271	18.264	18.642
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Krefeld	21,6	16,3	16,6
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Krefeld	14.952	11.660
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Krefeld	13,3	10,4
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Krefeld	24.579	112.368
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Krefeld	21,9	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Krefeld	unter 60 %	64,8	60	41	100
	zwischen 60 % und 80 %	72,0	66	45	100
	zwischen 80 % und 100 %	83,5	75	50	121
	zwischen 100 % und 120 %	83,1	75	55	120
	zwischen 120 % und 140 %	91,5	85	55	130
	über 140 %	112,2	110	62	150
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Krefeld	unter 60 %	40,0	36	22	60
	zwischen 60 % und 80 %	43,9	38	24	72
	zwischen 80 % und 100 %	51,6	45	26	88
	zwischen 100 % und 120 %	55,7	53	28	90
	zwischen 120 % und 140 %	55,6	50	28	93
	über 140 %	61,6	56	30	100
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Krefeld	unter 60 %	6,81	6,80
	zwischen 60 % und 80 %	6,87	6,82
	zwischen 80 % und 100 %	6,80	6,80
	zwischen 100 % und 120 %	6,72	6,77
	zwischen 120 % und 140 %	6,90	6,84
	über 140 %	6,95	7,06
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Krefeld	unter 60 %	8,01	8,08
	zwischen 60 % und 80 %	8,27	8,25
	zwischen 80 % und 100 %	8,24	8,29
	zwischen 100 % und 120 %	8,13	8,28
	zwischen 120 % und 140 %	8,39	8,44
	über 140 %	8,29	8,45
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Krefeld	unter 60 %	42,22	41	29	57
	zwischen 60 % und 80 %	31,74	31	21	43
	zwischen 80 % und 100 %	27,80	27	18	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,22	22	16	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,72	20	13	31
	über 140 %	16,46	16	8	26
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Krefeld	unter 60 %	50,14	50	34	66
	zwischen 60 % und 80 %	38,34	37	25	54
	zwischen 80 % und 100 %	33,61	32	23	49
	zwischen 100 % und 120 %	28,04	27	20	39
	zwischen 120 % und 140 %	26,52	26	16	39
	über 140 %	19,37	19	11	29
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Krefeld	Anzahl	5.307	28.961	10.744	19.525
	Durchschnitt in %	39,0	32,7	27,0	25,5
	Median in %	40	31	25	24
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Krefeld	Durchschnitt in %	34	29
	Median in %	33	26
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Krefeld	24.271	18.264	18.642
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Krefeld	21,6	16,3	16,6
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Krefeld	14.952	11.660
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Krefeld	13,3	10,4
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Krefeld	24.579	112.368
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Krefeld	21,9	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Krefeld	unter 60 %	13.613	5.580	2.536
		zwischen 60 % und 80 %	7.998	5.979	2.373
		zwischen 80 % und 100 %	8.348	5.658	2.406
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Krefeld	unter 60 %	1.154	1.023
		zwischen 60 % und 80 %	1.293	295
		zwischen 80 % und 100 %	2.153	0
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Krefeld	20.078	35.498	5.681
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Krefeld	16,9	29,9	4,8
	gesamt	19,1	28,6	11,6
		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Krefeld	354	118	18.204
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Krefeld	0,3	0,1	15,3
	gesamt	2,9	0,6	14,9
		sonstige	gesamt	
Großstädte				
Anzahl	Krefeld	38.950	118.883	
	gesamt	2.919.777	13.091.823	
Anteil in %	Krefeld	32,8	100,0	
	gesamt	22,3	100,0	

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Krefeld	unter 60 %	1.418	4.518	7.262
		zwischen 60 % und 80 %	3.190	13.421	12.367
		zwischen 80 % und 100 %	2.481	2.363	591
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Krefeld	unter 60 %	6,9	22,0	35,3
		zwischen 60 % und 80 %	8,4	35,2	32,5
		zwischen 80 % und 100 %	38,9	37,0	9,3
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Krefeld	unter 60 %	4.751	2.130
		zwischen 60 % und 80 %	4.861	1.659
		zwischen 80 % und 100 %	246	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Krefeld	unter 60 %	23,1	10,4
		zwischen 60 % und 80 %	12,8	4,4
		zwischen 80 % und 100 %	3,9	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Krefeld	unter 60 %	489	20.567
		zwischen 60 % und 80 %	2.602	38.100
		zwischen 80 % und 100 %	704	6.385
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Krefeld	unter 60 %	2,4	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	6,8	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	11,0	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe				
Anzahl	Krefeld	unter 60 %	9.517	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	600	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Krefeld	unter 60 %	0,8	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,1	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Krefeld	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Krefeld	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	NaN	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

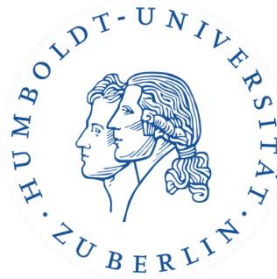
Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Krefeld	11.675	44,5	2.651	4,1	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Krefeld	14.327	30,1	12,1
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Leipzig

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu [„Wohnverhältnissen in Deutschland“](#). Working paper 63 beantwortet die Frage: [„Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“](#) und Working paper 93 thematisierte [„Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?“](#) In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Leipzig ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Leipzig

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Leipzig	73.823	105.242	52.468
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Leipzig	23,9	34,1	17,0
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Leipzig	22.568	NaN
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Leipzig	7,3	NaN
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Leipzig	30.562	15.502
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Leipzig	9,9	5,0
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Leipzig	NaN	308.613
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Leipzig	NaN	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Leipzig	155.101	125.706	2.163	11.558	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Leipzig	50,6	41,0	0,7	3,8	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Leipzig	NaN	10.326	306.295
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Leipzig	NaN	3,4	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Leipzig	155.101	129.534	19.202
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Leipzig	50,6	42,3	6,3
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Leipzig	2.458	306.295
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Leipzig	0,8	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Leipzig	43.355	89.645	85.730
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Leipzig	14,2	29,3	28,0
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Leipzig	38.637	20.266	13.625
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Leipzig	12,6	6,6	4,4
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Leipzig	6.478	8.560	306.295
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Leipzig	2,1	2,8	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Leipzig	14.238	56.210	84.887
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Leipzig	4,5	17,6	26,6
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Leipzig	56.154	40.697
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Leipzig	17,6	12,7
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Leipzig	67.072	319.258
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Leipzig	21,0	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Leipzig	1 Person	54,5	52
	2 Personen	74,7	69
	3 Personen	86,3	80
	4 Personen	99,8	99
	5+ Personen	106,7	100
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Leipzig	136.978	107.910	35.838	19.723	5.845
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Leipzig	44,7	35,2	11,7	6,4	1,9
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Leipzig	34.462	271.832	306.295
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Leipzig	11,3	88,8	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Leipzig	28.049	6.413
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Leipzig	9,2	2,1
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Leipzig	258.409	13.423
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Leipzig	84,4	4,4
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Leipzig	2.991	6.388	13.935	32.203	90.405
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Leipzig	1,2	2,5	5,5	12,7	35,6
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
Großstädte						
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Anzahl	Leipzig	44.618	24.491	16.792	8.815	5.186
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Leipzig	17,6	9,6	6,6	3,5	2,0
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
Großstädte						
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Anzahl	Leipzig	2.491	2.478	3.051		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Leipzig	1,0	1,0	1,2		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Leipzig	unter 10 %	11.641	5
	10 bis unter 15 %	31.385	12
	15 bis unter 20 %	56.080	22
	20 bis unter 25 %	45.462	18
	25 bis unter 30 %	37.456	15
	30 bis unter 35 %	29.973	12
	35 bis unter 40 %	18.369	7
	40 bis unter 45 %	11.292	4
	45 bis unter 55 %	9.356	4
	55 % und mehr	3.423	1
	gesamt	254.438	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Leipzig	140.698	89.456	26.062
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Leipzig	24.399	7.265	3.042
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Leipzig	12.972	2.326
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Leipzig	2.346	1.307
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Leipzig	1.428	1.253	544	873
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Leipzig	1.719	2.888
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Leipzig	752	1.002	1.253
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Leipzig	1.504	1.754
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
		Anzahl	Leipzig	83.454
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Leipzig	26,9	18,8	18,8
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
		Anzahl	Leipzig
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Leipzig	12,7	7,6
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
		Anzahl	Leipzig
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Leipzig	15,2	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Leipzig	unter 60 %		58,2	56	35	81
	zwischen 60 % und 80 %		63,8	60	41	90
	zwischen 80 % und 100 %		68,2	63	47	100
	zwischen 100 % und 120 %		72,2	69	48	110
	zwischen 120 % und 140 %		77,2	70	49	120
	über 140 %		92,3	85	53	135
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Leipzig	unter 60 %	39,5	37	22	60
	zwischen 60 % und 80 %	40,3	36	23	60
	zwischen 80 % und 100 %	42,5	40	25	64
	zwischen 100 % und 120 %	44,4	38	26	69
	zwischen 120 % und 140 %	46,1	40	27	70
	über 140 %	49,4	45	27	77
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Leipzig	unter 60 %	5,97	5,83
	zwischen 60 % und 80 %	6,00	5,88
	zwischen 80 % und 100 %	6,00	5,90
	zwischen 100 % und 120 %	6,11	5,94
	zwischen 120 % und 140 %	6,06	5,92
	über 140 %	6,43	6,02
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Leipzig	unter 60 %	7,16	7,10
	zwischen 60 % und 80 %	7,20	7,13
	zwischen 80 % und 100 %	7,24	7,21
	zwischen 100 % und 120 %	7,34	7,25
	zwischen 120 % und 140 %	7,30	7,24
	über 140 %	7,66	7,40
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Leipzig	unter 60 %	35,02	34	22	49
	zwischen 60 % und 80 %	26,00	25	17	36
	zwischen 80 % und 100 %	21,80	21	14	30
	zwischen 100 % und 120 %	18,99	18	13	26
	zwischen 120 % und 140 %	16,42	16	11	23
	über 140 %	13,74	13	8	19
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Leipzig	unter 60 %	50,80	45	31	93
	zwischen 60 % und 80 %	32,64	32	22	44
	zwischen 80 % und 100 %	27,11	26	18	36
	zwischen 100 % und 120 %	23,82	22	16	33
	zwischen 120 % und 140 %	20,69	20	14	27
	über 140 %	16,96	16	11	23
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Leipzig	Anzahl	9.071	133.669	11.825	99.874
	Durchschnitt in %	26,4	27,4	24,1	20,3
	Median in %	25	26	22	19
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Leipzig	Durchschnitt in %	25	24
	Median in %	24	22
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Leipzig	83.454	58.248	58.408
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Leipzig	26,9	18,8	18,8
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Leipzig	39.249	23.569
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Leipzig	12,7	7,6
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Leipzig	46.946	309.873
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Leipzig	15,2	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Leipzig	unter 60 %	63.829	11.666	3.609
		zwischen 60 % und 80 %	30.229	18.897	5.113
		zwischen 80 % und 100 %	27.608	22.329	5.767
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Leipzig	unter 60 %	3.162	839
		zwischen 60 % und 80 %	3.251	465
		zwischen 80 % und 100 %	1.712	612
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Leipzig	149.729	66.795	4.077
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Leipzig	47,1	21,0	1,3
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Leipzig	113	226	22.533
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Leipzig	0,0	0,1	7,1
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Leipzig	74.625	318.099
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Leipzig	23,5	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Leipzig	unter 60 %	15.751	46.983	54.775
		zwischen 60 % und 80 %	18.406	28.155	14.372
		zwischen 80 % und 100 %	2.942	792	343
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Leipzig	unter 60 %	10,3	30,9	36,0
		zwischen 60 % und 80 %	25,4	38,9	19,8
		zwischen 80 % und 100 %	54,1	14,6	6,3
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Leipzig	unter 60 %	23.789	8.431
		zwischen 60 % und 80 %	4.413	1.448
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Leipzig	unter 60 %	15,6	5,5
		zwischen 60 % und 80 %	6,1	2,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Leipzig	unter 60 %	2.476	152.205
		zwischen 60 % und 80 %	5.639	72.434
		zwischen 80 % und 100 %	1.358	5.435
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Leipzig	unter 60 %	1,6	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	7,8	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	25,0	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe				
Anzahl	Leipzig	unter 60 %	40.964	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Leipzig	unter 60 %	0,7	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Leipzig	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Leipzig	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Leipzig	46.101	50,9	0	0,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Leipzig	46.101	25,0	14,5
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Leverkusen

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Leverkusen ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Leverkusen

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Leverkusen	4.457	8.786	58.848
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Leverkusen	5,5	10,9	73,0
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Leverkusen	3.373	572
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Leverkusen	4,2	0,7
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Leverkusen	1.663	2.929
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Leverkusen	2,1	3,6
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Leverkusen	0	80.627
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Leverkusen	0,0	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Leverkusen	15.989	48.782	2.926	12.172	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Leverkusen	19,8	60,5	3,6	15,1	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Leverkusen	NaN	519	80.627
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Leverkusen	NaN	0,6	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Leverkusen	15.989	52.468	10.652
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Leverkusen	19,8	65,1	13,2
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Leverkusen	1.519	80.627
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Leverkusen	1,9	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Leverkusen	6.668	13.458	21.611
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Leverkusen	8,3	16,7	26,8
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Leverkusen	14.646	7.829	5.746
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Leverkusen	18,2	9,7	7,1
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Leverkusen	2.946	7.725	80.627
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Leverkusen	3,7	9,6	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Leverkusen	3.382	10.130	18.435
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Leverkusen	4,1	12,2	22,2
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Leverkusen	15.154	11.315
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Leverkusen	18,3	13,7
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Leverkusen	24.470	82.886
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Leverkusen	29,5	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Leverkusen	1 Person	65,9	60
	2 Personen	90,4	80
	3 Personen	101,7	89
	4 Personen	106,3	93
	5+ Personen	136,0	110
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Leverkusen	30.977	32.202	8.374	6.283	2.791
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Leverkusen	38,4	39,9	10,4	7,8	3,5
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Leverkusen	27.365	53.262	80.627
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Leverkusen	33,9	66,0	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Leverkusen	17.907	9.458
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Leverkusen	22,2	11,7
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Leverkusen	52.589	674
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Leverkusen	65,2	0,8
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Leverkusen	NaN	573	NaN	602	2.034
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Leverkusen	NaN	1,1	NaN	1,2	3,9
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Leverkusen	6.885	10.907	11.340	9.839	4.351
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Leverkusen	13,2	20,8	21,7	18,8	8,3
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Leverkusen	2.037	2.918	493
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Leverkusen	3,9	5,6	0,9
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Leverkusen	unter 10 %	1.067	2
	10 bis unter 15 %	3.694	8
	15 bis unter 20 %	9.274	19
	20 bis unter 25 %	10.104	20
	25 bis unter 30 %	9.528	19
	30 bis unter 35 %	4.534	9
	35 bis unter 40 %	4.722	10
	40 bis unter 45 %	2.193	4
	45 bis unter 55 %	2.318	5
	55 % und mehr	1.873	4
	gesamt	49.306	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Leverkusen	29.329	31.415	7.706
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Leverkusen	2.900	2.021	775
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Leverkusen	5.910	1.904
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Leverkusen	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Leverkusen	1.814	1.602	731	1.167
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Leverkusen	2.133	3.446
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Leverkusen	961	1.282	1.602
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Leverkusen	1.922	2.243
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Leverkusen	9.467	12.189	14.308
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Leverkusen	11,5	14,8	17,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Leverkusen	13.199	11.742
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Leverkusen	16,0	14,2
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Leverkusen	21.676	82.580
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Leverkusen	26,2	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Leverkusen	unter 60 %		63,4	60	39	90
	zwischen 60 % und 80 %		69,2	65	43	100
	zwischen 80 % und 100 %		80,0	73	47	120
	zwischen 100 % und 120 %		83,9	75	52	130
	zwischen 120 % und 140 %		83,5	75	55	130
	über 140 %		106,4	90	62	180
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Leverkusen	unter 60 %	41,4	39	22	64
	zwischen 60 % und 80 %	43,0	40	22	70
	zwischen 80 % und 100 %	47,1	44	25	70
	zwischen 100 % und 120 %	49,7	46	25	75
	zwischen 120 % und 140 %	52,6	46	25	81
	über 140 %	57,4	49	32	99
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Leverkusen	unter 60 %	7,30	7,42
	zwischen 60 % und 80 %	7,15	7,29
	zwischen 80 % und 100 %	7,18	7,05
	zwischen 100 % und 120 %	7,18	7,05
	zwischen 120 % und 140 %	7,25	7,26
	über 140 %	7,37	7,24
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Leverkusen	unter 60 %	8,65	8,72
	zwischen 60 % und 80 %	8,49	8,60
	zwischen 80 % und 100 %	8,41	8,36
	zwischen 100 % und 120 %	8,54	8,30
	zwischen 120 % und 140 %	8,75	8,67
	über 140 %	8,68	8,58
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Leverkusen	unter 60 %	46,80	43	31	80
	zwischen 60 % und 80 %	32,27	32	22	43
	zwischen 80 % und 100 %	27,45	26	20	38
	zwischen 100 % und 120 %	23,45	23	17	30
	zwischen 120 % und 140 %	21,55	21	15	29
	über 140 %	16,76	17	10	26
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Leverkusen	unter 60 %	54,74	53	38	77
	zwischen 60 % und 80 %	38,03	39	26	53
	zwischen 80 % und 100 %	31,91	30	24	46
	zwischen 100 % und 120 %	28,00	27	19	36
	zwischen 120 % und 140 %	25,89	25	18	35
	über 140 %	19,49	19	11	28
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Leverkusen	Anzahl	6.432	17.687	9.298	15.888
	Durchschnitt in %	32,6	29,7	24,7	24,1
	Median in %	30	28	23	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Leverkusen	Durchschnitt in %	28	27
	Median in %	27	24
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Leverkusen	9.467	12.189	14.308
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Leverkusen	11,5	14,8	17,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Leverkusen	13.199	11.742
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Leverkusen	16,0	14,2
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Leverkusen	21.676	82.580
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Leverkusen	26,2	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Leverkusen	unter 60 %	5.053	3.046	564
		zwischen 60 % und 80 %	6.081	3.461	797
		zwischen 80 % und 100 %	5.436	6.112	1.368
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Leverkusen	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	813	578
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Leverkusen	11.731	28.163	5.623
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Leverkusen	14,4	34,6	6,9
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Leverkusen	501	125	14.104
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Leverkusen	0,6	0,2	17,3
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Leverkusen	21.086	81.333
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Leverkusen	25,9	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Leverkusen	unter 60 %	257	2.120	3.974
		zwischen 60 % und 80 %	2.613	6.586	11.819
		zwischen 80 % und 100 %	2.628	2.245	626
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Leverkusen	unter 60 %	2,2	18,1	33,9
		zwischen 60 % und 80 %	9,0	22,6	40,5
		zwischen 80 % und 100 %	41,9	35,8	10,0
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Leverkusen	unter 60 %	3.753	1.626
		zwischen 60 % und 80 %	5.386	1.759
		zwischen 80 % und 100 %	125	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Leverkusen	unter 60 %	32,0	13,9
		zwischen 60 % und 80 %	18,5	6,0
		zwischen 80 % und 100 %	2,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Leverkusen	unter 60 %	0	11.731
		zwischen 60 % und 80 %	1.015	29.179
		zwischen 80 % und 100 %	647	6.270
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Leverkusen	unter 60 %	0,0	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	3,5	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	10,3	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe				
Anzahl	Leverkusen	unter 60 %	3.791	85	0	
		zwischen 60 % und 80 %	1.242	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Leverkusen	unter 60 %	0,9	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,3	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Leverkusen	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Leverkusen	unter 60 %	NaN	NaN	
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Leverkusen	5.244	NaN	2.725	NaN	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Leverkusen	7.970	NaN	9,8
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Lübeck

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Lübeck ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Lübeck

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Lübeck	17.580	13.511	55.002
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Lübeck	15,7	12,1	49,3
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Lübeck	8.649	2.242
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Lübeck	7,7	2,0
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Lübeck	7.889	4.190
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Lübeck	7,1	3,8
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Lübeck	2.612	111.674
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Lübeck	2,3	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Lübeck	29.843	59.069	2.647	18.252	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Lübeck	26,9	53,3	2,4	16,5	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Lübeck	NaN	627	110.882
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Lübeck	NaN	0,6	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Lübeck	29.843	70.899	8.809
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Lübeck	26,9	63,9	7,9
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Lübeck	1.331	110.882
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Lübeck	1,2	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Lübeck	13.326	27.940	23.657
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Lübeck	12,0	25,2	21,3
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Lübeck	13.551	7.722	9.198
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Lübeck	12,2	7,0	8,3
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Lübeck	4.144	11.344	110.882
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Lübeck	3,7	10,2	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Lübeck	6.575	15.325	22.413
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Lübeck	5,6	13,1	19,2
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Lübeck	16.815	19.321
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Lübeck	14,4	16,5
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Lübeck	36.326	116.776
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Lübeck	31,1	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Lübeck	1 Person	61,5	55
	2 Personen	90,5	78
	3 Personen	104,2	90
	4 Personen	104,2	100
	5+ Personen	120,3	105
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Lübeck	49.427	37.943	9.494	9.822	4.196
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Lübeck	44,6	34,2	8,6	8,9	3,8
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Lübeck	35.970	74.912	110.882
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Lübeck	32,4	67,6	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Lübeck	27.849	8.121
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Lübeck	25,1	7,3
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Lübeck	72.485	2.427
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Lübeck	65,4	2,2
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Lübeck	624	1.060	2.056	2.780	2.946
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Lübeck	0,9	1,5	2,9	3,9	4,1
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Lübeck	3.731	9.242	17.949	12.782	6.661
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Lübeck	5,2	13,0	25,2	18,0	9,4
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Lübeck	3.666	4.688	2.938
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Lübeck	5,2	6,6	4,1
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Lübeck	unter 10 %	2.309	4
	10 bis unter 15 %	3.560	6
	15 bis unter 20 %	9.156	15
	20 bis unter 25 %	10.799	17
	25 bis unter 30 %	10.170	16
	30 bis unter 35 %	7.026	11
	35 bis unter 40 %	6.488	10
	40 bis unter 45 %	4.256	7
	45 bis unter 55 %	5.614	9
	55 % und mehr	3.445	6
	gesamt	62.825	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Lübeck	45.387	37.153	8.830
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Lübeck	8.122	2.901	1.213
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Lübeck	7.491	1.939
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Lübeck	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Lübeck	1.677	1.463	557	942
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Lübeck	2.037	3.597
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Lübeck	878	1.170	1.463
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Lübeck	1.756	2.048
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Lübeck	24.730	15.494	18.446
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Lübeck	21,6	13,5	16,1
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Lübeck	15.820	13.176
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Lübeck	13,8	11,5
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Lübeck	26.828	114.494
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Lübeck	23,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Lübeck	unter 60 %	55,8	50	35	80
	zwischen 60 % und 80 %	69,3	63	45	100
	zwischen 80 % und 100 %	73,9	67	47	117
	zwischen 100 % und 120 %	79,3	65	48	125
	zwischen 120 % und 140 %	85,7	76	48	130
	über 140 %	108,6	103	56	170
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Lübeck	unter 60 %	40,7	38	20	62
	zwischen 60 % und 80 %	44,2	43	19	70
	zwischen 80 % und 100 %	49,0	48	24	79
	zwischen 100 % und 120 %	50,9	48	28	80
	zwischen 120 % und 140 %	52,2	49	26	80
	über 140 %	55,4	50	27	98
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Lübeck	unter 60 %	7,10	7,17
	zwischen 60 % und 80 %	7,28	7,19
	zwischen 80 % und 100 %	7,33	7,38
	zwischen 100 % und 120 %	7,26	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,77	7,60
	über 140 %	7,83	7,62
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Lübeck	unter 60 %	8,67	8,78
	zwischen 60 % und 80 %	9,13	9,21
	zwischen 80 % und 100 %	8,96	8,99
	zwischen 100 % und 120 %	8,93	9,14
	zwischen 120 % und 140 %	9,28	9,26
	über 140 %	9,29	9,21
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Lübeck	unter 60 %	44,14	41	24	66
	zwischen 60 % und 80 %	32,53	32	21	45
	zwischen 80 % und 100 %	29,34	28	20	42
	zwischen 100 % und 120 %	23,07	23	15	31
	zwischen 120 % und 140 %	21,36	20	12	31
	über 140 %	16,85	17	5	26
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Lübeck	unter 60 %	54,39	50	35	80
	zwischen 60 % und 80 %	41,87	41	28	58
	zwischen 80 % und 100 %	35,09	34	24	50
	zwischen 100 % und 120 %	28,00	29	18	38
	zwischen 120 % und 140 %	25,96	23	18	38
	über 140 %	21,17	20	13	31
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Lübeck	Anzahl	5.361	32.765	6.937	17.763
	Durchschnitt in %	37,1	33,4	25,2	23,8
	Median in %	35	31	24	22
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Lübeck	Durchschnitt in %	34	29
	Median in %	32	26
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Lübeck	24.730	15.494	18.446
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Lübeck	21,6	13,5	16,1
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Lübeck	15.820	13.176
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Lübeck	13,8	11,5
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Lübeck	26.828	114.494
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Lübeck	23,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Lübeck	unter 60 %	16.355	5.114	1.545
		zwischen 60 % und 80 %	8.172	4.540	1.106
		zwischen 80 % und 100 %	9.624	5.703	1.442
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Lübeck	unter 60 %	1.517	157
		zwischen 60 % und 80 %	1.144	454
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Lübeck	13.831	36.619	14.181
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Lübeck	12,1	32,0	12,4
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Lübeck	1.026	0	18.770
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Lübeck	0,9	0,0	16,4
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Lübeck	30.075	114.503
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Lübeck	26,3	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Lübeck	unter 60 %	926	4.147	5.606
		zwischen 60 % und 80 %	4.808	12.992	11.339
		zwischen 80 % und 100 %	4.817	6.399	1.938
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Lübeck	unter 60 %	6,5	29,2	39,5
		zwischen 60 % und 80 %	12,7	34,4	30,0
		zwischen 80 % und 100 %	30,3	40,2	12,2
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Lübeck	unter 60 %	2.564	589
		zwischen 60 % und 80 %	5.743	1.738
		zwischen 80 % und 100 %	684	342
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Lübeck	unter 60 %	18,1	4,2
		zwischen 60 % und 80 %	15,2	4,6
		zwischen 80 % und 100 %	4,3	2,1
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Lübeck	unter 60 %	351	14.183
		zwischen 60 % und 80 %	1.172	37.792
		zwischen 80 % und 100 %	1.733	15.914
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Lübeck	unter 60 %	2,5	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	3,1	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	10,9	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Lübeck	unter 60 %	13.089	164	0	
		zwischen 60 % und 80 %	168	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Lübeck	unter 60 %	0,9	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Lübeck	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Lübeck	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Lübeck	15.224	58,4	1.982	1,3	0	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Lübeck	17.206	NaN	15,0
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Ludwigshafen am Rhein

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Ludwigshafen am Rhein ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Ludwigshafen a. R.

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	5.129	9.636	39.429
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	7,1	13,3	54,3
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	8.814	NaN
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	12,1	NaN
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	5.162	2.846
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	7,1	3,9
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	NaN	72.579
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	NaN	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

Großstädte		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	13.725	47.569	2.204	7.044	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	19,2	66,6	3,1	9,9	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

Großstädte		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	451	NaN	71.452
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	0,6	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

Großstädte		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	13.725	42.776	11.889
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	19,2	59,9	16,6
	gesamt	26,1	57,3	12,5

Großstädte		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	3.062	71.452
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	4,3	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	7.281	14.396	12.076
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	10,2	20,1	16,9
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	16.734	6.305	5.667
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	23,4	8,8	7,9
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	2.730	6.263	71.452
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	3,8	8,8	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	6.122	12.604	12.454
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	8,0	16,4	16,2
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	11.506	9.153
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	15,0	11,9
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	25.104	76.943
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	32,6	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Ludwigshafen a. R.	1 Person	65,7	60
	2 Personen	92,8	80
	3 Personen	93,7	89
	4 Personen	101,2	90
	5+ Personen	94,7	90
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	28.555	23.073	8.061	7.147	4.616
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	40,0	32,3	11,3	10,0	6,5
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

Großstädte		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	21.698	49.754	71.452
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	30,4	69,6	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

Großstädte		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	15.649	6.050
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	21,9	8,5
	gesamt	15,5	9,1

Großstädte		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	47.815	1.939
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	66,9	2,7
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	978	826	1.138	1.773	2.912
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	2,1	1,8	2,4	3,8	6,3
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	13.164	11.116	5.210	3.159	2.502
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	28,3	23,9	11,2	6,8	5,4
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	839	2.050	890
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	1,8	4,4	1,9
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Ludwigshafen a. R.	unter 10 %	2.289	6
	10 bis unter 15 %	2.407	6
	15 bis unter 20 %	6.392	16
	20 bis unter 25 %	6.942	18
	25 bis unter 30 %	6.560	16
	30 bis unter 35 %	4.516	11
	35 bis unter 40 %	3.634	9
	40 bis unter 45 %	2.224	6
	45 bis unter 55 %	2.348	6
	55 % und mehr	2.457	6
	gesamt	39.771	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Ludwigshafen a. R.	27.292	21.887	7.707
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Ludwigshafen a. R.	4.376	1.435	1.482
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Ludwigshafen a. R.	6.734	3.408
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Ludwigshafen a. R.	879	1.109
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Ludwigshafen a. R.	1.539	1.397	512	925
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Ludwigshafen a. R.	1.979	3.082
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Ludwigshafen a. R.	838	1.118	1.397
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Ludwigshafen a. R.	1.676	1.956
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	17.242	10.782	13.693
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	22,6	14,1	17,9
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	10.565	7.928
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	13,8	10,4
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	16.099	76.309
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	21,1	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (m
Ludwigshafen a. R.	unter 60 %	61,8	60	35	89
	zwischen 60 % und 80 %	74,5	72	45	102
	zwischen 80 % und 100 %	82,9	80	45	120
	zwischen 100 % und 120 %	84,6	80	50	125
	zwischen 120 % und 140 %	88,8	80	50	130
	über 140 %	104,9	95	64	160
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (m
Ludwigshafen a. R.	unter 60 %	33,3	30	15	57
	zwischen 60 % und 80 %	41,1	38	15	69
	zwischen 80 % und 100 %	43,3	39	20	70
	zwischen 100 % und 120 %	55,7	45	27	90
	zwischen 120 % und 140 %	57,4	50	32	90
	über 140 %	62,3	59	32	94
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Ludwigshafen a. R.	unter 60 %	6,77	6,61
	zwischen 60 % und 80 %	6,95	6,57
	zwischen 80 % und 100 %	6,53	6,57
	zwischen 100 % und 120 %	6,12	6,50
	zwischen 120 % und 140 %	6,28	6,43
	über 140 %	6,73	6,63
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Ludwigshafen a. R.	unter 60 %	8,06	7,94
	zwischen 60 % und 80 %	8,07	7,85
	zwischen 80 % und 100 %	7,80	7,94
	zwischen 100 % und 120 %	7,30	8,00
	zwischen 120 % und 140 %	7,64	7,97
	über 140 %	8,20	8,21
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (m
Ludwigshafen a. R.	unter 60 %	42,76	39	23	60
	zwischen 60 % und 80 %	30,76	31	19	40
	zwischen 80 % und 100 %	24,88	25	17	34
	zwischen 100 % und 120 %	20,37	21	4	29
	zwischen 120 % und 140 %	18,72	18	13	28
	über 140 %	17,43	17	8	29
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (m
Ludwigshafen a. R.	unter 60 %	50,71	49	27	72
	zwischen 60 % und 80 %	35,18	33	22	49
	zwischen 80 % und 100 %	28,91	29	19	39
	zwischen 100 % und 120 %	24,26	24	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	22,86	23	16	33
	über 140 %	21,06	20	12	33
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Ludwigshafen a. R.	Anzahl	6.054	1.438	10.131	9.206
	Durchschnitt in %	32,8	30,5	27,8	24,1
	Median in %	31	27	26	23
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
Großstädte			
Ludwigshafen a. R.	Durchschnitt in %	29	29
	Median in %	28	26
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	17.242	10.782	13.693
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	22,6	14,1	17,9
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	10.565	7.928
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	13,8	10,4
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	16.099	76.309
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	21,1	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

Großstädte		Einkommensgruppe	1 Person	2 Personen	3 Personen
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	unter 60 %	7.806	2.814	1.936
		zwischen 60 % und 80 %	4.240	3.027	1.323
		zwischen 80 % und 100 %	5.222	3.179	2.353
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

Großstädte		Einkommensgruppe	4 Personen	5 Personen
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	unter 60 %	2.691	1.441
		zwischen 60 % und 80 %	1.253	409
		zwischen 80 % und 100 %	1.865	491
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	21.054	20.950	2.772
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	26,2	26,1	3,4
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	335	0	11.641
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	0,4	0,0	14,5
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	23.634	80.386
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	29,4	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	unter 60 %	1.227	4.427	5.338
		zwischen 60 % und 80 %	2.789	6.464	5.143
		zwischen 80 % und 100 %	1.767	781	112
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	unter 60 %	5,7	20,6	24,8
		zwischen 60 % und 80 %	12,5	29,0	23,1
		zwischen 80 % und 100 %	44,1	19,5	2,8
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	unter 60 %	7.261	2.801
		zwischen 60 % und 80 %	5.554	1.001
		zwischen 80 % und 100 %	112	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	unter 60 %	33,8	13,0
		zwischen 60 % und 80 %	24,9	4,5
		zwischen 80 % und 100 %	2,8	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

Großstädte		Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	unter 60 %	457	21.511
		zwischen 60 % und 80 %	1.355	22.305
		zwischen 80 % und 100 %	1.233	4.004
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Ludwigshafen a. R.	unter 60 %	2,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	6,1	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	30,8	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	unter 60 %	4.714	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Ludwigshafen a. R.	unter 60 %	0,6	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Ludwigshafen a. R.	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Ludwigshafen a. R.	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

```
E:\Anaconda3\lib\site-packages\pandas\core\indexing.py:979: FutureWarning:
Passing list-likes to .loc or [] with any missing label will raise
KeyError in the future, you can use .reindex() as an alternative.
```

See the documentation here:

```
https://pandas.pydata.org/pandas-docs/stable/indexing.html#deprecate-loc-reindex-listlike
return self._getitem_nested_tuple(tup)
```

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Ludwigshafen a. R.	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Ludwigshafen a. R.	NaN	NaN	NaN
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Magdeburg

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu [„Wohnverhältnissen in Deutschland“](#). Working paper 63 beantwortet die Frage: [„Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“](#) und Working paper 93 thematisierte [„Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?“](#) In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Magdeburg ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Magdeburg

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Magdeburg	16.831	37.199	37.322
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Magdeburg	13,0	28,8	28,9
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Magdeburg	16.481	4.452
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Magdeburg	12,8	3,4
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Magdeburg	10.045	5.356
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Magdeburg	7,8	4,1
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Magdeburg	1.444	129.128
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Magdeburg	1,1	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Magdeburg	58.981	57.582	1.898	8.236	769
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Magdeburg	45,7	44,6	1,5	6,4	0,6
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Magdeburg	1.078	586	129.128
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Magdeburg	0,8	0,5	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Magdeburg	58.981	61.390	6.896
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Magdeburg	45,7	47,5	5,3
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Magdeburg	1.860	129.128
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Magdeburg	1,4	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Magdeburg	12.253	44.054	30.071
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Magdeburg	9,5	34,1	23,3
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Magdeburg	18.616	8.537	5.842
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Magdeburg	14,4	6,6	4,5
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Magdeburg	3.254	6.501	129.128
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Magdeburg	2,5	5,0	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Magdeburg	5.805	28.360	28.799
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Magdeburg	4,5	21,9	22,2
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Magdeburg	26.113	17.904
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Magdeburg	20,2	13,8
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Magdeburg	22.490	129.471
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Magdeburg	17,4	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Magdeburg	1 Person	56,9	52
	2 Personen	78,3	69
	3 Personen	86,6	78
	4 Personen	101,2	88
	5+ Personen	97,0	83
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Magdeburg	51.601	47.395	18.264	9.230	2.639
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Magdeburg	40,0	36,7	14,1	7,1	2,0
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Magdeburg	23.325	105.804	129.128
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Magdeburg	18,0	82,0	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Magdeburg	19.142	4.183
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Magdeburg	14,8	3,2
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Magdeburg	103.139	2.665
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Magdeburg	79,9	2,1
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Magdeburg	2.706	2.013	2.994	12.402	25.567
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Magdeburg	2,7	2,0	2,9	12,2	25,0
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Magdeburg	22.907	15.229	8.107	4.156	1.658
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Magdeburg	22,4	14,9	7,9	4,1	1,6
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Magdeburg	840	NaN	NaN		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Magdeburg	0,8	NaN	NaN		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Magdeburg	unter 10 %	5.081	5
	10 bis unter 15 %	10.982	12
	15 bis unter 20 %	16.612	18
	20 bis unter 25 %	18.937	20
	25 bis unter 30 %	14.192	15
	30 bis unter 35 %	8.461	9
	35 bis unter 40 %	8.705	9
	40 bis unter 45 %	4.675	5
	45 bis unter 55 %	3.892	4
	55 % und mehr	3.568	4
	gesamt	95.104	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Magdeburg	51.937	43.163	11.076
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Magdeburg	7.311	3.762	2.081
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Magdeburg	5.679	1.092
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Magdeburg	837	609
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Magdeburg	1.426	1.316	516	882
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Magdeburg	1.713	2.833
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Magdeburg	790	1.053	1.316
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Magdeburg	1.579	1.842
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Magdeburg	32.587	20.185	26.319
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Magdeburg	25,5	15,8	20,6
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Magdeburg	19.314	10.603
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Magdeburg	15,1	8,3
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Magdeburg	18.538	127.546
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Magdeburg	14,5	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Magdeburg	unter 60 %	60,1	58	38	83
	zwischen 60 % und 80 %	65,4	60	46	94
	zwischen 80 % und 100 %	70,4	64	47	100
	zwischen 100 % und 120 %	79,9	68	51	120
	zwischen 120 % und 140 %	79,6	73	48	120
	über 140 %	97,2	88	56	150
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Magdeburg	unter 60 %	36,1	33	19	55
	zwischen 60 % und 80 %	42,9	43	23	62
	zwischen 80 % und 100 %	43,7	40	24	65
	zwischen 100 % und 120 %	47,8	44	25	74
	zwischen 120 % und 140 %	48,0	42	24	75
	über 140 %	50,5	45	27	80
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Magdeburg	unter 60 %	6,25	6,17
	zwischen 60 % und 80 %	5,96	5,94
	zwischen 80 % und 100 %	5,99	5,95
	zwischen 100 % und 120 %	6,21	6,23
	zwischen 120 % und 140 %	6,31	6,51
	über 140 %	6,43	6,17
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Magdeburg	unter 60 %	7,26	7,27
	zwischen 60 % und 80 %	7,09	7,09
	zwischen 80 % und 100 %	7,12	7,11
	zwischen 100 % und 120 %	7,34	7,28
	zwischen 120 % und 140 %	7,55	7,58
	über 140 %	7,59	7,44
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Magdeburg	unter 60 %	39,13	37	20	58
	zwischen 60 % und 80 %	26,80	27	18	37
	zwischen 80 % und 100 %	21,93	22	15	30
	zwischen 100 % und 120 %	19,99	20	13	28
	zwischen 120 % und 140 %	17,23	17	9	24
	über 140 %	13,80	13	8	20
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Magdeburg	unter 60 %	53,87	47	31	99
	zwischen 60 % und 80 %	33,36	33	23	44
	zwischen 80 % und 100 %	26,08	26	18	35
	zwischen 100 % und 120 %	24,05	24	15	32
	zwischen 120 % und 140 %	20,69	20	13	28
	über 140 %	16,72	15	10	24
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Magdeburg	Anzahl	6.069	46.985	4.629	37.422
	Durchschnitt in %	30,8	29,2	28,8	21,5
	Median in %	26	27	22	19
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Magdeburg	Durchschnitt in %	25	27
	Median in %	24	23
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Magdeburg	32.587	20.185	26.319
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Magdeburg	25,5	15,8	20,6
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Magdeburg	19.314	10.603
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Magdeburg	15,1	8,3
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Magdeburg	18.538	127.546
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Magdeburg	14,5	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

Großstädte		Einkommensgruppe	1 Person	2 Personen	3 Personen
Anzahl	Magdeburg	unter 60 %	21.903	6.046	2.114
		zwischen 60 % und 80 %	10.907	6.571	1.860
		zwischen 80 % und 100 %	10.846	11.542	1.955
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

Großstädte		Einkommensgruppe	4 Personen	5 Personen
Anzahl	Magdeburg	unter 60 %	1.261	937
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	1.976	0
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Magdeburg	60.144	27.807	2.678
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Magdeburg	43,9	20,3	2,0
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Magdeburg	429	107	12.589
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Magdeburg	0,3	0,1	9,2
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Magdeburg	33.289	137.043
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Magdeburg	24,3	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Magdeburg	unter 60 %	3.081	23.625	20.739
		zwischen 60 % und 80 %	5.357	14.424	4.705
		zwischen 80 % und 100 %	1.500	857	107
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Magdeburg	unter 60 %	5,0	38,6	33,9
		zwischen 60 % und 80 %	18,3	49,2	16,1
		zwischen 80 % und 100 %	48,3	27,6	3,4
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Magdeburg	unter 60 %	9.926	2.772
		zwischen 60 % und 80 %	2.893	429
		zwischen 80 % und 100 %	107	107
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Magdeburg	unter 60 %	16,2	4,5
		zwischen 60 % und 80 %	9,9	1,5
		zwischen 80 % und 100 %	3,4	3,4
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Magdeburg	unter 60 %	1.065	61.209
		zwischen 60 % und 80 %	1.482	29.290
		zwischen 80 % und 100 %	429	3.107
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Magdeburg	unter 60 %	1,7	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	5,1	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	13,8	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Magdeburg	unter 60 %	15.632	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Magdeburg	unter 60 %	0,7	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Magdeburg	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Magdeburg	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	NaN
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Magdeburg	17.022	49,9	0	NaN	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Magdeburg	17.022	NaN	12,4
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Mainz

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Mainz ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Mainz

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Mainz	10.921	9.136	50.360
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Mainz	10,7	8,9	49,2
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Mainz	15.222	1.248
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Mainz	14,9	1,2
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Mainz	7.080	7.906
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Mainz	6,9	7,7
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Mainz	564	102.436
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Mainz	0,6	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Mainz	11.249	66.116	3.937	16.617	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Mainz	11,2	65,6	3,9	16,5	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Mainz	2.142	NaN	100.821
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Mainz	2,1	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Mainz	11.249	75.611	11.002
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Mainz	11,2	75,0	10,9
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Mainz	2.960	100.821
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Mainz	2,9	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Mainz	22.137	17.130	17.094
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Mainz	22,0	17,0	17,0
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Mainz	15.549	9.667	7.596
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Mainz	15,4	9,6	7,5
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Mainz	2.370	9.280	100.821
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Mainz	2,4	9,2	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Mainz	8.446	20.580	23.126
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Mainz	7,8	18,9	21,3
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Mainz	12.875	12.342
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Mainz	11,8	11,4
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Mainz	31.342	108.711
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Mainz	28,8	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Mainz	1 Person	55,1	50
	2 Personen	88,2	80
	3 Personen	93,8	85
	4 Personen	111,7	98
	5+ Personen	125,8	120
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Mainz	45.665	29.230	13.463	9.118	3.346
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Mainz	45,3	29,0	13,4	9,0	3,3
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Mainz	28.593	72.228	100.821
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Mainz	28,3	71,6	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Mainz	17.458	11.135
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Mainz	17,3	11,0
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Mainz	69.194	3.034
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Mainz	68,6	3,0
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Mainz	NaN	NaN	399	729	2.371
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Mainz	NaN	NaN	0,6	1,1	3,5
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Mainz	2.493	4.812	5.957	7.820	7.552
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Mainz	3,7	7,2	8,9	11,7	11,3
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Mainz	5.821	12.244	15.514
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Mainz	8,7	18,3	23,2
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Mainz	unter 10 %	3.320	6
	10 bis unter 15 %	4.528	8
	15 bis unter 20 %	9.411	16
	20 bis unter 25 %	7.600	13
	25 bis unter 30 %	7.609	13
	30 bis unter 35 %	5.951	10
	35 bis unter 40 %	5.073	9
	40 bis unter 45 %	4.236	7
	45 bis unter 55 %	4.546	8
	55 % und mehr	5.944	10
	gesamt	58.219	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Mainz	49.513	27.707	11.747
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Mainz	4.350	932	1.170
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Mainz	8.420	2.244
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Mainz	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Mainz	1.779	1.465	425	926
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Mainz	2.207	3.847
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Mainz	879	1.172	1.465
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Mainz	1.758	2.051
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Mainz	25.068	13.699	15.719
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Mainz	23,5	12,8	14,7
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Mainz	12.349	10.176
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Mainz	11,6	9,5
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Mainz	29.839	106.851
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Mainz	27,9	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Mainz	unter 60 %		55,2	54	19	102
	zwischen 60 % und 80 %		66,3	68	27	107
	zwischen 80 % und 100 %		73,0	70	38	108
	zwischen 100 % und 120 %		79,0	69	40	120
	zwischen 120 % und 140 %		83,7	80	40	135
	über 140 %		100,6	90	50	160
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Mainz	unter 60 %	32,6	29	17	55
	zwischen 60 % und 80 %	41,3	30	19	80
	zwischen 80 % und 100 %	44,2	38	23	77
	zwischen 100 % und 120 %	46,9	38	23	89
	zwischen 120 % und 140 %	48,0	45	24	75
	über 140 %	53,7	50	25	85
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Mainz	unter 60 %	9,55	8,61
	zwischen 60 % und 80 %	8,17	8,04
	zwischen 80 % und 100 %	8,36	7,86
	zwischen 100 % und 120 %	8,42	8,30
	zwischen 120 % und 140 %	8,40	8,78
	über 140 %	8,59	8,36
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Mainz	unter 60 %	10,86	10,23
	zwischen 60 % und 80 %	9,52	9.375,00
	zwischen 80 % und 100 %	9,78	9,28
	zwischen 100 % und 120 %	9,70	9,62
	zwischen 120 % und 140 %	9,83	10,05
	über 140 %	9,97	9,91
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Mainz	unter 60 %	51,84	46	30	93
	zwischen 60 % und 80 %	31,45	30	17	46
	zwischen 80 % und 100 %	28,77	28	17	43
	zwischen 100 % und 120 %	23,37	21	14	35
	zwischen 120 % und 140 %	22,90	23	12	36
	über 140 %	16,62	16	8	26
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Mainz	unter 60 %	65,04	60	39	99
	zwischen 60 % und 80 %	37,09	35	21	58
	zwischen 80 % und 100 %	35,34	34	20	53
	zwischen 100 % und 120 %	27,77	26	16	42
	zwischen 120 % und 140 %	26,56	28	15	39
	über 140 %	19,50	19	9	29
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Mainz	Anzahl	6.390	28.354	9.702	13.774
	Durchschnitt in %	37,2	35,3	28,5	23,2
	Median in %	35	30	26	20
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Mainz	Durchschnitt in %	32	31
	Median in %	32	26
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Mainz	25.068	13.699	15.719
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Mainz	23,5	12,8	14,7
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Mainz	12.349	10.176
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Mainz	11,6	9,5
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Mainz	29.839	106.851
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Mainz	27,9	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Mainz	unter 60 %	17.765	2.950	2.482
		zwischen 60 % und 80 %	7.581	2.148	2.033
		zwischen 80 % und 100 %	7.872	4.081	2.061
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Mainz	unter 60 %	899	576
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Mainz	10.634	27.289	16.799
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Mainz	10,0	25,6	15,8
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Mainz	5.088	946	18.197
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Mainz	4,8	0,9	17,1
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Mainz	27.469	106.423
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Mainz	25,8	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Mainz	unter 60 %	3.604	1.080	1.880
		zwischen 60 % und 80 %	6.542	5.667	7.612
		zwischen 80 % und 100 %	5.306	5.328	3.386
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Mainz	unter 60 %	32,9	9,9	17,2
		zwischen 60 % und 80 %	23,2	20,1	27,0
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	28,3	18,0
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Mainz	unter 60 %	3.000	1.070
		zwischen 60 % und 80 %	5.915	1.553
		zwischen 80 % und 100 %	1.699	1.080
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Mainz	unter 60 %	27,4	9,8
		zwischen 60 % und 80 %	21,0	5,5
		zwischen 80 % und 100 %	9,0	5,7
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Mainz	unter 60 %	327	10.962
		zwischen 60 % und 80 %	860	28.149
		zwischen 80 % und 100 %	2.059	18.858
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Mainz	unter 60 %	3,0	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	3,1	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	10,9	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe				
Anzahl	Mainz	unter 60 %	10.726	1.510	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Mainz	unter 60 %	0,7	0,6	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Mainz	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Mainz	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN	
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Mainz	14.659	54,9	445	NaN	0	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Mainz	15.104	NaN	14,2
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Mannheim

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringem Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Mannheim ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Mannheim

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Mannheim	22.402	32.343	70.191
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Mannheim	15,2	21,9	47,5
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Mannheim	9.791	2.444
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Mannheim	6,6	1,7
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Mannheim	8.273	1.969
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Mannheim	5,6	1,3
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Mannheim	326	147.739
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Mannheim	0,2	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Mannheim	80.305	46.578	4.841	11.905	702
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Mannheim	54,5	31,6	3,3	8,1	0,5
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Mannheim	2.329	746	147.405
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Mannheim	1,6	0,5	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Mannheim	80.305	41.572	13.077
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Mannheim	54,5	28,2	8,9
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Mannheim	12.450	147.405
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Mannheim	8,4	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Mannheim	21.347	28.392	28.721
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Mannheim	14,5	19,3	19,5
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Mannheim	27.209	13.708	10.169
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Mannheim	18,5	9,3	6,9
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Mannheim	4.876	12.984	147.405
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Mannheim	3,3	8,8	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Mannheim	13.962	26.258	26.891
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Mannheim	8,9	16,7	17,1
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Mannheim	24.546	18.850
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Mannheim	15,6	12,0
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Mannheim	47.009	157.516
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Mannheim	29,8	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Mannheim	1 Person	57,6	57
	2 Personen	89,6	81
	3 Personen	96,3	86
	4 Personen	110,6	100
	5+ Personen	119,9	100
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Mannheim	63.070	44.544	19.314	12.485	7.992
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Mannheim	42,8	30,2	13,1	8,5	5,4
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
		Großstädte		
Anzahl	Mannheim	35.224	112.181	147.405
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Mannheim	23,9	76,1	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
		Großstädte	
Anzahl	Mannheim	20.759	14.465
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Mannheim	14,1	9,8
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
		Großstädte	
Anzahl	Mannheim	106.562	5.619
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Mannheim	72,3	3,8
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Mannheim	1.506	1.415	1.460	976	1.900
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Mannheim	1,4	1,4	1,4	0,9	1,8
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Mannheim	6.528	15.030	23.293	19.310	10.220
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Mannheim	6,3	14,4	22,4	18,6	9,8
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Mannheim	6.555	8.962	6.874		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Mannheim	6,3	8,6	6,6		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Mannheim	unter 10 %	3.302	3
	10 bis unter 15 %	7.860	8
	15 bis unter 20 %	14.040	15
	20 bis unter 25 %	13.818	14
	25 bis unter 30 %	15.313	16
	30 bis unter 35 %	10.379	11
	35 bis unter 40 %	8.952	9
	40 bis unter 45 %	7.398	8
	45 bis unter 55 %	6.605	7
	55 % und mehr	8.401	9
	gesamt	96.067	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Mannheim	64.197	39.922	16.569
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Mannheim	8.293	2.651	1.637
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Mannheim	10.357	5.466
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Mannheim	1.417	1.094
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Mannheim	1.671	1.407	499	922
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Mannheim	2.048	3.344
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Mannheim	844	1.126	1.407
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Mannheim	1.688	1.970
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Mannheim	35.259	23.967	21.657
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Mannheim	23,3	15,8	14,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Mannheim	18.327	16.326
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Mannheim	12,1	10,8
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Mannheim	36.067	151.602
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Mannheim	23,8	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Mannheim	unter 60 %		60,1	57	22	100
	zwischen 60 % und 80 %		71,9	70	34	102
	zwischen 80 % und 100 %		78,5	70	45	120
	zwischen 100 % und 120 %		83,0	77	46	125
	zwischen 120 % und 140 %		89,8	81	53	140
	über 140 %		102,9	89	60	165
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Mannheim	unter 60 %	36,4	32	15	60
	zwischen 60 % und 80 %	41,0	35	16	70
	zwischen 80 % und 100 %	46,4	41	22	70
	zwischen 100 % und 120 %	46,4	43	22	75
	zwischen 120 % und 140 %	51,2	45	26	83
	über 140 %	56,4	50	28	86
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Mannheim	unter 60 %	8,11	7,52
	zwischen 60 % und 80 %	7,73	7,33
	zwischen 80 % und 100 %	7,43	7,48
	zwischen 100 % und 120 %	7,64	7,47
	zwischen 120 % und 140 %	7,71	7,53
	über 140 %	7,61	7,49
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Mannheim	unter 60 %	9,21	8,71
	zwischen 60 % und 80 %	8,83	8,57
	zwischen 80 % und 100 %	8,49	8,55
	zwischen 100 % und 120 %	8,79	8,75
	zwischen 120 % und 140 %	8,79	8,87
	über 140 %	8,73	8,61
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Mannheim	unter 60 %	46,35	42	23	78
	zwischen 60 % und 80 %	32,57	32	19	50
	zwischen 80 % und 100 %	28,61	28	16	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,96	24	14	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,84	23	13	29
	über 140 %	18,17	18	10	27
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Mannheim	unter 60 %	56,40	51	29	99
	zwischen 60 % und 80 %	38,06	36	23	57
	zwischen 80 % und 100 %	32,83	31	19	48
	zwischen 100 % und 120 %	27,49	27	17	39
	zwischen 120 % und 140 %	24,59	25	16	34
	über 140 %	20,49	20	11	32
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Mannheim	Anzahl	14.284	40.852	18.433	22.497
	Durchschnitt in %	35,7	33,6	26,5	26,4
	Median in %	33	30	25	22
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Mannheim	Durchschnitt in %	32	31
	Median in %	32	26
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Mannheim	35.259	23.967	21.657
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Mannheim	23,3	15,8	14,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Mannheim	18.327	16.326
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Mannheim	12,1	10,8
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Mannheim	36.067	151.602
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Mannheim	23,8	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Mannheim	unter 60 %	22.186	5.834	3.444
		zwischen 60 % und 80 %	12.185	6.165	1.987
		zwischen 80 % und 100 %	9.960	5.904	2.710
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Mannheim	unter 60 %	1.503	1.295
		zwischen 60 % und 80 %	1.600	911
		zwischen 80 % und 100 %	2.095	494
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Mannheim	26.588	52.912	13.797
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Mannheim	17,4	34,6	9,0
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Mannheim	1.464	125	21.638
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Mannheim	1,0	0,1	14,2
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Mannheim	36.207	152.730
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Mannheim	23,7	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Mannheim	unter 60 %	5.185	3.784	6.154
		zwischen 60 % und 80 %	6.347	14.975	16.046
		zwischen 80 % und 100 %	6.136	5.324	1.853
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Mannheim	unter 60 %	18,9	13,8	22,5
		zwischen 60 % und 80 %	11,3	26,6	28,5
		zwischen 80 % und 100 %	37,2	32,3	11,2
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Mannheim	unter 60 %	7.776	3.688
		zwischen 60 % und 80 %	11.283	4.261
		zwischen 80 % und 100 %	234	249
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Mannheim	unter 60 %	28,4	13,5
		zwischen 60 % und 80 %	20,0	7,6
		zwischen 80 % und 100 %	1,4	1,5
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Mannheim	unter 60 %	812	27.400
		zwischen 60 % und 80 %	3.469	56.381
		zwischen 80 % und 100 %	2.695	16.492
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Mannheim	unter 60 %	3,0	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	6,2	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	16,3	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Mannheim	unter 60 %	13.391	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	2.216	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Mannheim	unter 60 %	0,7	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Mannheim	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Mannheim	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Mannheim	16.624	42,8	4.536	11,3	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Mannheim	21.160	31,7	13,9
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Moers

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“. In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Moers ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Moers

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Moers	3.276	4.412	22.131
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Moers	8,9	12,0	60,2
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Moers	2.894	1.344
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Moers	7,9	3,7
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Moers	2.284	419
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Moers	6,2	1,1
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Moers	0	36.762
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Moers	0,0	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Moers	10.938	14.352	1.658	9.346	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Moers	29,8	39,0	4,5	25,4	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Moers	0	NaN	36.762
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Moers	0,0	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Moers	10.938	22.640	1.615
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Moers	29,8	61,6	4,4
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Moers	1.568	36.762
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Moers	4,3	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Moers	1.285	5.290	8.450
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Moers	3,5	14,4	23,0
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Moers	6.920	3.841	4.960
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Moers	18,8	10,4	13,5
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Moers	2.454	3.562	36.762
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Moers	6,7	9,7	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Moers	2.876	3.814	7.719
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Moers	7,5	10,0	20,2
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Moers	5.005	5.455
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Moers	13,1	14,3
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Moers	13.410	38.278
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Moers	35,0	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Moers	1 Person	74,5	70
	2 Personen	94,6	84
	3 Personen	106,6	106
	4 Personen	105,5	103
	5+ Personen	121,5	98
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Moers	13.366	12.543	4.432	4.479	1.941
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Moers	36,4	34,1	12,1	12,2	5,3
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Moers	14.715	22.047	36.762
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Moers	40,0	60,0	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Moers	12.132	2.583
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Moers	33,0	7,0
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Moers	NaN	NaN
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Moers	NaN	NaN
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Moers	720	757	608	2.268	4.277
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Moers	3,3	3,5	2,8	10,5	19,9
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Moers	3.878	3.366	2.256	2.088	615
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Moers	18,0	15,6	10,5	9,7	2,9
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Moers	NaN	NaN	0		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Moers	NaN	NaN	0,0		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Moers	unter 10 %	642	3
	10 bis unter 15 %	1.405	7
	15 bis unter 20 %	3.718	19
	20 bis unter 25 %	3.256	17
	25 bis unter 30 %	2.811	15
	30 bis unter 35 %	2.647	14
	35 bis unter 40 %	2.295	12
	40 bis unter 45 %	904	5
	45 bis unter 55 %	1.075	6
	55 % und mehr	383	2
	gesamt	19.138	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Moers	12.081	11.687	4.555
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Moers	1.600	966	0
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Moers	4.700	1.679
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Moers	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Moers	1.657	1.452	728	1.055
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Moers	2.004	3.199
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Moers	871	1.162	1.452
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Moers	1.742	2.033
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Moers	5.057	7.922	6.813
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Moers	13,3	20,8	17,9
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Moers	5.492	3.797
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Moers	14,4	10,0
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Moers	8.993	38.073
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Moers	23,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Moers	unter 60 %		71,3	66	42	112
	zwischen 60 % und 80 %		76,2	72	55	110
	zwischen 80 % und 100 %		89,6	85	55	130
	zwischen 100 % und 120 %		94,4	84	60	149
	zwischen 120 % und 140 %		100,0	94	68	160
	über 140 %		112,6	110	68	160
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Moers	unter 60 %	42,0	40	19	57
	zwischen 60 % und 80 %	41,8	36	19	71
	zwischen 80 % und 100 %	54,5	54	22	90
	zwischen 100 % und 120 %	54,4	42	32	80
	zwischen 120 % und 140 %	51,8	40	25	84
	über 140 %	60,2	55	30	115
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Moers	unter 60 %	5,82	5,86
	zwischen 60 % und 80 %	5,98	6,06
	zwischen 80 % und 100 %	6,24	6,40
	zwischen 100 % und 120 %	6,56	6,45
	zwischen 120 % und 140 %	6,40	6,68
	über 140 %	6,60	6,49
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Moers	unter 60 %	7,02	7,27
	zwischen 60 % und 80 %	7,46	7,90
	zwischen 80 % und 100 %	7,55	7,67
	zwischen 100 % und 120 %	8,01	7,99
	zwischen 120 % und 140 %	7,78	8,00
	über 140 %	8,07	8,33
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Moers	unter 60 %	38,92	38	26	53
	zwischen 60 % und 80 %	27,85	27	17	40
	zwischen 80 % und 100 %	25,99	24	14	38
	zwischen 100 % und 120 %	24,71	25	16	36
	zwischen 120 % und 140 %	21,50	20	NaN	NaN
	über 140 %	15,74	16	NaN	NaN
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Moers	unter 60 %	46,56	45	30	67
	zwischen 60 % und 80 %	34,47	34	21	50
	zwischen 80 % und 100 %	31,37	31	17	45
	zwischen 100 % und 120 %	30,15	30	21	42
	zwischen 120 % und 140 %	26,11	25	NaN	NaN
	über 140 %	19,32	19	NaN	NaN
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Moers	Anzahl	990	8.357	2.763	7.027
	Durchschnitt in %	29,2	30,6	22,9	23,9
	Median in %	26	30	20	22
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Moers	Durchschnitt in %	27	27
	Median in %	27	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Moers	5.057	7.922	6.813
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Moers	13,3	20,8	17,9
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Moers	5.492	3.797
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Moers	14,4	10,0
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Moers	8.993	38.073
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Moers	23,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Moers	unter 60 %	2.339	1.134	522
		zwischen 60 % und 80 %	2.532	2.532	708
		zwischen 80 % und 100 %	2.923	1.894	908
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Moers	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	1.533	497
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Moers	9.292	10.578	372
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Moers	23,7	27,0	0,9
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Moers	0	0	5.435
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Moers	0,0	0,0	13,9
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Moers	13.509	39.186
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Moers	34,5	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Moers	unter 60 %	263	1.530	3.947
		zwischen 60 % und 80 %	789	3.086	3.519
		zwischen 80 % und 100 %	132	109	132
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Moers	unter 60 %	2,7	15,7	40,4
		zwischen 60 % und 80 %	7,0	27,2	31,1
		zwischen 80 % und 100 %	27,4	22,6	27,4
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Moers	unter 60 %	2.527	1.024
		zwischen 60 % und 80 %	2.530	655
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Moers	unter 60 %	25,9	10,5
		zwischen 60 % und 80 %	22,3	5,8
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Moers	unter 60 %	476	9.768
		zwischen 60 % und 80 %	754	11.332
		zwischen 80 % und 100 %	109	481
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Moers	unter 60 %	4,9	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	6,7	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	22,6	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe				
Anzahl	Moers	unter 60 %	1.047	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	364	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Moers	unter 60 %	0,5	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Moers	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Moers	unter 60 %	NaN	NaN	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Moers	1.444	NaN	976	5,8	0	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Moers	2.421	NaN	6,2
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Mönchengladbach

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu [„Wohnverhältnissen in Deutschland“](#). Working paper 63 beantwortet die Frage: [„Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“](#) und Working paper 93 thematisierte [„Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?“](#) In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadspezifischen Daten zu Mönchengladbach ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Mönchengladbach

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Mönchengladbach	13.122	17.051	71.438
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Mönchengladbach	10,4	13,5	56,6
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Mönchengladbach	14.675	3.319
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Mönchengladbach	11,6	2,6
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Mönchengladbach	2.669	2.846
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Mönchengladbach	2,1	2,3
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Mönchengladbach	1.013	126.132
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Mönchengladbach	0,8	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

Großstädte		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Anzahl	Mönchengladbach	1.444	95.326	3.324	23.917	366
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Mönchengladbach	1,1	75,8	2,6	19,0	0,3
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

Großstädte		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Anzahl	Mönchengladbach	394	1.029	125.800
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Mönchengladbach	0,3	0,8	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

Großstädte		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Anzahl	Mönchengladbach	1.444	101.491	19.738
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Mönchengladbach	1,1	80,7	15,7
	gesamt	26,1	57,3	12,5

Großstädte		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Anzahl	Mönchengladbach	3.128	125.800
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Mönchengladbach	2,5	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Mönchengladbach	10.857	24.006	29.036
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Mönchengladbach	8,6	19,1	23,1
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Mönchengladbach	23.582	9.446	10.144
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Mönchengladbach	18,7	7,5	8,1
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Mönchengladbach	5.769	12.960	125.800
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Mönchengladbach	4,6	10,3	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Mönchengladbach	4.505	19.705	23.648
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Mönchengladbach	3,5	15,4	18,4
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Mönchengladbach	22.952	17.391
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Mönchengladbach	17,9	13,6
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Mönchengladbach	40.123	128.325
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Mönchengladbach	31,3	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Mönchengladbach	1 Person	66,0	60
	2 Personen	91,8	81
	3 Personen	102,4	88
	4 Personen	108,5	105
	5+ Personen	122,1	112
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Mönchengladbach	52.604	42.765	14.837	11.444	4.150
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Mönchengladbach	41,8	34,0	11,8	9,1	3,3
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

Großstädte		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Anzahl	Mönchengladbach	41.162	84.638	125.800
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Mönchengladbach	32,7	67,2	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

Großstädte		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Anzahl	Mönchengladbach	35.134	6.027
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Mönchengladbach	27,9	4,8
	gesamt	15,5	9,1

Großstädte		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Anzahl	Mönchengladbach	83.330	1.308
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Mönchengladbach	66,2	1,0
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Mönchengladbach	1.324	NaN	2.055	5.446	8.136
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Mönchengladbach	1,6	NaN	2,5	6,7	10,0
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Mönchengladbach	18.374	26.955	10.116	4.178	1.492
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Mönchengladbach	22,5	33,0	12,4	5,1	1,8
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Mönchengladbach	1.319	737	NaN
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Mönchengladbach	1,6	0,9	NaN
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Mönchengladbach	unter 10 %	2.566	3
	10 bis unter 15 %	6.773	9
	15 bis unter 20 %	12.372	16
	20 bis unter 25 %	11.554	15
	25 bis unter 30 %	10.055	13
	30 bis unter 35 %	11.948	16
	35 bis unter 40 %	8.338	11
	40 bis unter 45 %	4.436	6
	45 bis unter 55 %	6.134	8
	55 % und mehr	3.056	4
	gesamt	77.231	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Mönchengladbach	44.319	38.308	11.877
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Mönchengladbach	10.122	4.566	3.263
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Mönchengladbach	9.659	2.830
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Mönchengladbach	1.940	1.025
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Mönchengladbach	1.607	1.348	651	966
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Mönchengladbach	1.917	3.186
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Mönchengladbach	809	1.078	1.348
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Mönchengladbach	1.618	1.887
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Mönchengladbach	26.672	25.473	21.450
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Mönchengladbach	20,9	19,9	16,8
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Mönchengladbach	16.610	10.625
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Mönchengladbach	13,0	8,3
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Mönchengladbach	27.079	127.909
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Mönchengladbach	21,2	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min)
Mönchengladbach	unter 60 %	63,9	60	40	90
	zwischen 60 % und 80 %	74,6	70	48	110
	zwischen 80 % und 100 %	81,9	76	50	120
	zwischen 100 % und 120 %	86,1	80	50	130
	zwischen 120 % und 140 %	89,3	78	50	150
	über 140 %	112,7	104	60	175
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Mönchengladbach	unter 60 %	41,2	40	21	64
	zwischen 60 % und 80 %	44,7	40	20	73
	zwischen 80 % und 100 %	49,2	44	24	80
	zwischen 100 % und 120 %	49,7	44	27	73
	zwischen 120 % und 140 %	57,6	50	29	85
	über 140 %	63,2	58	33	95
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Mönchengladbach	unter 60 %	6,46	6,58
	zwischen 60 % und 80 %	6,41	6,56
	zwischen 80 % und 100 %	6,13	6,48
	zwischen 100 % und 120 %	6,33	6,53
	zwischen 120 % und 140 %	6,15	6,50
	über 140 %	6,55	6,62
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Mönchengladbach	unter 60 %	8,06	8,23
	zwischen 60 % und 80 %	8,12	8,25
	zwischen 80 % und 100 %	7,80	8,12
	zwischen 100 % und 120 %	7,90	8,04
	zwischen 120 % und 140 %	7,79	8,03
	über 140 %	8,21	8,32
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min)
Mönchengladbach	unter 60 %	41,85	39	27	64
	zwischen 60 % und 80 %	30,63	31	20	42
	zwischen 80 % und 100 %	24,43	25	14	35
	zwischen 100 % und 120 %	21,39	21	15	31
	zwischen 120 % und 140 %	18,64	19	13	27
	über 140 %	15,70	15	10	22
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Mönchengladbach	unter 60 %	52,23	49	32	84
	zwischen 60 % und 80 %	38,55	39	25	53
	zwischen 80 % und 100 %	30,88	31	18	44
	zwischen 100 % und 120 %	26,54	26	19	38
	zwischen 120 % und 140 %	23,57	24	15	35
	über 140 %	19,59	19	13	28
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Mönchengladbach	Anzahl	6.164	34.704	13.685	22.678
	Durchschnitt in %	33,7	31,4	28,0	24,3
	Median in %	31	30	27	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
Großstädte			
Mönchengladbach	Durchschnitt in %	30	29
	Median in %	30	26
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Mönchengladbach	26.672	25.473	21.450
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Mönchengladbach	20,9	19,9	16,8
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Mönchengladbach	16.610	10.625
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Mönchengladbach	13,0	8,3
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Mönchengladbach	27.079	127.909
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Mönchengladbach	21,2	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

Großstädte		Einkommensgruppe	1 Person	2 Personen	3 Personen
Anzahl	Mönchengladbach	unter 60 %	14.989	5.881	2.828
		zwischen 60 % und 80 %	11.191	7.249	2.414
		zwischen 80 % und 100 %	9.298	6.077	2.829
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

Großstädte		Einkommensgruppe	4 Personen	5 Personen
Anzahl	Mönchengladbach	unter 60 %	1.701	902
		zwischen 60 % und 80 %	3.540	605
		zwischen 80 % und 100 %	2.649	308
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Mönchengladbach	26.638	42.119	5.396
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Mönchengladbach	20,5	32,5	4,2
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Mönchengladbach	133	120	18.118
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Mönchengladbach	0,1	0,1	14,0
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Mönchengladbach	37.149	129.674
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Mönchengladbach	28,6	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Mönchengladbach gesamt	zwischen 60 % und 80 %	4.510	13.648	14.966
		unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5
			4 Personen	5 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Mönchengladbach gesamt	zwischen 60 % und 80 %	6.806	2.189	
		unter 60 %	556.209	222.852	
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628	
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874	
Anteil in %	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6	
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6	
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6	

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Mönchengladbach	zwischen 60 % und 80 %	2.534	44.652
		unter 60 %	80.286	2.584.351
	gesamt	zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Mönchengladbach	unter 60 %	9.851	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	1.580	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Mönchengladbach	unter 60 %	0,7	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Mönchengladbach	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Mönchengladbach	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Mönchengladbach	11.547	41,3	4.501	8,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Mönchengladbach	16.049	27,8	12,4
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Mühlheim an der Ruhr

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringem Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtsspezifischen Daten zu Mülheim an der Ruhr ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Mühlheim an der Ruhr

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

Großstädte		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	11.893	13.947	49.957
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	13,5	15,8	56,8
	gesamt	14,4	15,6	50,9

Großstädte		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	4.968	NaN
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	5,6	NaN
	gesamt	8,3	2,3

Großstädte		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	4.995	1.103
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	5,7	1,3
	gesamt	4,4	3,1

Großstädte		2011 oder später	gesamt
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	NaN	87.995
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	NaN	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	9.899	60.709	6.141	10.106	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	11,3	69,1	7,0	11,5	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	NaN	617	87.877
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	NaN	0,7	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	9.899	65.982	7.030
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	11,3	75,1	8,0
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	4.966	87.877
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	5,7	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

Großstädte		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	6.851	20.235	20.464
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	7,8	23,0	23,3
	gesamt	13,9	22,9	22,8

Großstädte		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	14.575	5.816	6.063
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	16,6	6,6	6,9
	gesamt	15,9	8,2	6,4

Großstädte		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	3.589	10.284	87.877
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	4,1	11,7	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

Großstädte		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	2.806	11.112	17.338
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	3,1	12,3	19,1
	gesamt	6,0	16,6	20,8

Großstädte		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	13.221	13.723
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	14,6	15,1
	gesamt	15,7	13,1

Großstädte		ab 60 m ²	gesamt
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	32.390	90.590
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	35,8	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Mühlheim an der Ruhr	1 Person	68,1	60
	2 Personen	89,9	78
	3 Personen	108,7	91
	4 Personen	113,7	100
	5+ Personen	131,8	130
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	41.150	28.994	9.208	6.438	2.086
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	46,8	33,0	10,5	7,3	2,4
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

Großstädte		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	28.941	58.935	87.877
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	32,9	67,1	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

Großstädte		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	20.783	8.158
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	23,6	9,3
	gesamt	15,5	9,1

Großstädte		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	58.173	763
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	66,2	0,9
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	1.140	802	483	1.907	3.367
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	2,0	1,4	0,8	3,3	5,9
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	10.399	14.271	9.709	6.946	2.733
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	18,2	25,0	17,0	12,2	4,8
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Mühlheim an der Ruhr	1.614	2.901	772
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Mühlheim an der Ruhr	2,8	5,1	1,4
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Mühlheim an der Ruhr	unter 10 %	2.132	4
	10 bis unter 15 %	4.240	8
	15 bis unter 20 %	7.970	14
	20 bis unter 25 %	7.910	14
	25 bis unter 30 %	9.428	17
	30 bis unter 35 %	5.640	10
	35 bis unter 40 %	5.622	10
	40 bis unter 45 %	4.957	9
	45 bis unter 55 %	4.362	8
	55 % und mehr	2.921	5
	gesamt	55.181	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Mühlheim an der Ruhr	1.732	1.503	655	1.031
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

		oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte			
Mühlheim an der Ruhr	2.096		3.468
Großstadt	2.099		3.640
keine Großstadt	2.063		3.419
gesamt	2.074		3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Mühlheim an der Ruhr	902	1.202	1.503
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Mühlheim an der Ruhr	1.804	2.104
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10%
Mühlheim an der Ruhr	unter 60 %	60,0	54	37	81
	zwischen 60 % und 80 %	67,9	63	48	89
	zwischen 80 % und 100 %	75,9	66	48	120
	zwischen 100 % und 120 %	80,5	75	52	120
	zwischen 120 % und 140 %	94,2	81	55	142
	über 140 %	110,1	100	60	163
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10%
Mühlheim an der Ruhr	unter 60 %	42,7	40	21	65
	zwischen 60 % und 80 %	47,6	46	26	70
	zwischen 80 % und 100 %	53,2	50	28	80
	zwischen 100 % und 120 %	48,8	42	25	77
	zwischen 120 % und 140 %	56,4	51	27	90
	über 140 %	63,8	55	30	105
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Mühlheim an der Ruhr	unter 60 %	6,71	6,84
	zwischen 60 % und 80 %	6,76	6,71
	zwischen 80 % und 100 %	6,76	6,86
	zwischen 100 % und 120 %	6,70	6,85
	zwischen 120 % und 140 %	6,76	6,81
	über 140 %	7,26	6,93
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Mühlheim an der Ruhr	unter 60 %	7,88	8,15
	zwischen 60 % und 80 %	8,14	8,29
	zwischen 80 % und 100 %	8,15	8.375,00
	zwischen 100 % und 120 %	8,04	8,36
	zwischen 120 % und 140 %	8,02	8,16
	über 140 %	8,66	8,44
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10%
Mühlheim an der Ruhr	unter 60 %	44,10	42	31	60
	zwischen 60 % und 80 %	33,61	34	24	45
	zwischen 80 % und 100 %	26,66	26	16	38
	zwischen 100 % und 120 %	21,89	22	13	30
	zwischen 120 % und 140 %	20,24	19	14	27
	über 140 %	17,62	16	11	25
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10%
Mühlheim an der Ruhr	unter 60 %	51,47	49	33	72
	zwischen 60 % und 80 %	40,53	40	29	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,21	31	21	47
	zwischen 100 % und 120 %	26,26	27	17	36
	zwischen 120 % und 140 %	23,76	22	16	34
	über 140 %	21,19	19	12	34
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einkommenshaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Mühlheim an der Ruhr	Anzahl	5.226	26.370	7.835	15.751
	Durchschnitt in %	37,0	32,9	26,6	22,2
	Median in %	33	32	24	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
Großstädte			
Mühlheim an der Ruhr	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	30	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
		Anzahl	gesamt	2.649.895
Anteil in %	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
		Anzahl	gesamt
Anteil in %	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
		Anzahl	gesamt
Anteil in %	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	gesamt	unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	gesamt	unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

				6+ Personen	gesamt
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	gesamt	unter 60 %		80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %		156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %		126.074	1.644.996
Anteil in %	gesamt	unter 60 %		3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %		4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %		7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

```
E:\Anaconda3\lib\site-packages\pandas\core\indexing.py:979: FutureWarning:
Passing list-likes to .loc or [] with any missing label will raise
KeyError in the future, you can use .reindex() as an alternative.
```

See the documentation here:

```
https://pandas.pydata.org/pandas-docs/stable/indexing.html#deprecate-loc-reindex-listlike
return self._getitem_nested_tuple(tup)
```

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Mühlheim an der Ruhr	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		
	Haushalte	UV-Grad in %	Anteil Bestand in %
Großstädte			
Mühlheim an der Ruhr	NaN	NaN	NaN
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil München

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen ([Tabelle 4.6](#)) und Einkommensklassen ([Tabelle 4.7](#)) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen ([Tabelle 1.8](#)) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen ([Tabelle 1.9](#)).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen ([Tabelle 3.3](#)) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen ([Tabelle 3.6](#)) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringem Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu [„Wohnverhältnissen in Deutschland“](#). Working paper 63 beantwortet die Frage: [„Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“](#) und Working paper 93 thematisierte [„Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?“](#) In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu München ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von München

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	München	74.808	66.160	452.752
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	München	9,5	8,4	57,6
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	München	75.629	22.058
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	München	9,6	2,8
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	München	37.178	42.708
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	München	4,7	5,4
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	München	14.914	786.206
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	München	1,9	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	München	254.594	319.390	35.885	163.055	425
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	München	32,5	40,8	4,6	20,8	0,1
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	München	4.075	6.238	783.662
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	München	0,5	0,8	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	München	254.594	439.240	48.389
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	München	32,5	56,0	6,2
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	München	41.439	783.662
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	München	5,3	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	München	162.149	173.952	165.167
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	München	20,7	22,2	21,1
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	München	121.571	61.418	39.419
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	München	15,5	7,8	5,0
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	München	15.570	44.417	783.662
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	München	2,0	5,7	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	München	65.349	149.849	181.264
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	München	8,0	18,4	22,2
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	München	116.982	89.575
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	München	14,4	11,0
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	München	212.140	815.159
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	München	26,0	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
München	1 Person	56,1	53
	2 Personen	79,7	73
	3 Personen	88,8	80
	4 Personen	98,3	90
	5+ Personen	113,7	100
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	München	375.425	242.886	76.802	62.554	25.995
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	München	47,9	31,0	9,8	8,0	3,3
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	München	179.490	604.172	783.662
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	München	22,9	77,1	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	München	63.008	116.482
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	München	8,0	14,9
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	München	576.334	27.838
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	München	73,5	3,6
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	München	2.703	1.826	1.641	2.846	4.867
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	München	0,5	0,3	0,3	0,5	0,9
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	München	5.391	6.666	10.223	11.390	14.142
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	München	1,0	1,2	1,8	2,0	2,5
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	München	14.262	171.146	315.671		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	München	2,5	30,4	56,1		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
München	unter 10 %	20.282	4
	10 bis unter 15 %	54.352	10
	15 bis unter 20 %	81.951	15
	20 bis unter 25 %	90.220	17
	25 bis unter 30 %	75.681	14
	30 bis unter 35 %	61.710	11
	35 bis unter 40 %	45.532	8
	40 bis unter 45 %	31.035	6
	45 bis unter 55 %	39.496	7
	55 % und mehr	41.991	8
	gesamt	542.250	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	München	384.443	233.367	70.526
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	München	23.115	8.778	2.602
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	München	52.308	15.621
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	München	1.130	1.431
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
München	2.232	1.873	707	1.280
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
München	2.662	4.778
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
München	1.124	1.498	1.873
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
München	2.248	2.622
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	München	78.342	88.926	99.291
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	München	9,9	11,2	12,5
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	München	102.775	87.134
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	München	13,0	11,0
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	München	336.854	793.321
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	München	42,5	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
München	unter 60 %		53,5	52	18	85
	zwischen 60 % und 80 %		60,9	59	30	93
	zwischen 80 % und 100 %		65,8	62	34	100
	zwischen 100 % und 120 %		67,5	64	35	100
	zwischen 120 % und 140 %		71,0	66	36	110
	über 140 %		83,3	75	45	135
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
München	unter 60 %	35,9	30	14	66
	zwischen 60 % und 80 %	39,2	34	17	68
	zwischen 80 % und 100 %	41,9	36	20	72
	zwischen 100 % und 120 %	43,2	38	21	72
	zwischen 120 % und 140 %	44,3	39	22	72
	über 140 %	49,9	45	25	80
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
München	unter 60 %	11,10	10,80
	zwischen 60 % und 80 %	10,64	10,50
	zwischen 80 % und 100 %	10,48	10,51
	zwischen 100 % und 120 %	10,67	10,59
	zwischen 120 % und 140 %	10,85	10,61
	über 140 %	11,00	10,78
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
München	unter 60 %	12,22	12,25
	zwischen 60 % und 80 %	11,89	11,89
	zwischen 80 % und 100 %	11,73	11,89
	zwischen 100 % und 120 %	11,94	12,04
	zwischen 120 % und 140 %	12,13	12,16
	über 140 %	12,31	12,26
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
München	unter 60 %	54,80	49	26	99
	zwischen 60 % und 80 %	40,32	38	23	61
	zwischen 80 % und 100 %	34,82	33	21	53
	zwischen 100 % und 120 %	29,47	28	17	44
	zwischen 120 % und 140 %	26,24	25	16	38
	über 140 %	19,75	19	10	30
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
München	unter 60 %	61,31	56	34	99
	zwischen 60 % und 80 %	46,19	43	27	68
	zwischen 80 % und 100 %	39,55	38	24	59
	zwischen 100 % und 120 %	33,34	32	20	49
	zwischen 120 % und 140 %	29,81	28	18	43
	über 140 %	22,37	21	12	34
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
München	Anzahl	75.545	228.093	116.334	122.278
	Durchschnitt in %	34,0	33,0	26,9	24,3
	Median in %	29	29	23	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
München	Durchschnitt in %	37	28
	Median in %	34	24
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	München	78.342	88.926	99.291
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	München	9,9	11,2	12,5
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	München	102.775	87.134
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	München	13,0	11,0
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	München	336.854	793.321
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	München	42,5	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	München	unter 60 %	56.178	13.021	3.729
		zwischen 60 % und 80 %	51.396	20.453	6.959
		zwischen 80 % und 100 %	53.784	27.070	8.016
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	München	unter 60 %	2.403	2.183
		zwischen 60 % und 80 %	6.705	2.341
		zwischen 80 % und 100 %	7.929	1.930
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	München	27.452	79.651	198.907
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	München	3,8	10,9	27,2
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	München	120.422	33.566	138.798
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	München	16,5	4,6	19,0
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	München	132.404	731.201
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	München	18,1	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	München	unter 60 %	9.502	5.074	6.584
		zwischen 60 % und 80 %	23.568	17.169	18.857
		zwischen 80 % und 100 %	31.954	50.001	57.208
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	München	unter 60 %	32,5	17,4	22,5
		zwischen 60 % und 80 %	29,0	21,2	23,2
		zwischen 80 % und 100 %	15,6	24,5	28,0
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	München	unter 60 %	3.827	2.465
		zwischen 60 % und 80 %	14.890	5.167
		zwischen 80 % und 100 %	44.150	15.594
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	München	unter 60 %	13,1	8,4
		zwischen 60 % und 80 %	18,3	6,4
		zwischen 80 % und 100 %	21,6	7,6
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	München	unter 60 %	1.768	29.220
		zwischen 60 % und 80 %	1.510	81.161
		zwischen 80 % und 100 %	5.427	204.334
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	München	unter 60 %	6,0	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	1,9	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	2,7	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	München	unter 60 %	36.385	4.634	0	
		zwischen 60 % und 80 %	15.388	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	3.173	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	München	unter 60 %	0,7	0,4	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,4	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,1	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	München	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	München	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
München	50.241	60,0	25.469	20,6	3.173	3,9
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
München	78.882	35,1	10,8
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Münster

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringem Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Münster ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Münster

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Münster	8.418	18.900	99.511
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Münster	5,0	11,2	58,7
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Münster	15.268	2.007
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Münster	9,0	1,2
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Münster	8.814	12.625
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Münster	5,2	7,5
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Münster	3.854	169.396
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Münster	2,3	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Münster	21.070	110.107	4.812	29.700	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Münster	12,4	65,0	2,8	17,5	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Münster	NaN	2.638	169.396
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Münster	NaN	1,6	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Münster	21.070	123.736	20.916
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Münster	12,4	73,0	12,3
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Münster	3.675	169.396
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Münster	2,2	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Münster	21.923	29.981	32.256
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Münster	12,9	17,7	19,0
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Münster	34.176	13.406	12.736
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Münster	20,2	7,9	7,5
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Münster	8.933	15.985	169.396
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Münster	5,3	9,4	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Münster	7.235	29.118	36.012
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Münster	4,1	16,6	20,5
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Münster	27.592	19.264
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Münster	15,7	11,0
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Münster	56.100	175.320
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Münster	32,0	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Münster	1 Person	64,4	60
	2 Personen	90,4	80
	3 Personen	101,0	90
	4 Personen	106,2	92
	5+ Personen	126,4	122
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Münster	74.379	55.809	16.812	16.480	5.917
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Münster	43,9	32,9	9,9	9,7	3,5
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Münster	43.254	126.142	169.396
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Münster	25,6	74,5	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Münster	31.441	11.814
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Münster	18,6	7,0
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Münster	113.304	12.838
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Münster	66,9	7,6
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Münster	838	513	2.586	2.915	4.646
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Münster	0,8	0,5	2,4	2,7	4,3
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Münster	9.452	17.667	13.838	9.819	14.147
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Münster	8,7	16,3	12,8	9,1	13,1
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Münster	9.869	14.492	7.372
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Münster	9,1	13,4	6,8
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Münster	unter 10 %	4.213	4
	10 bis unter 15 %	10.475	10
	15 bis unter 20 %	14.851	14
	20 bis unter 25 %	17.782	17
	25 bis unter 30 %	14.089	14
	30 bis unter 35 %	12.083	12
	35 bis unter 40 %	8.030	8
	40 bis unter 45 %	7.155	7
	45 bis unter 55 %	7.512	7
	55 % und mehr	6.378	6
	gesamt	102.567	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Münster	86.629	49.555	11.576
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Münster	7.210	2.867	1.153
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Münster	11.044	2.506
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Münster	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Münster	1.805	1.501	551	967
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Münster	2.243	3.938
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Münster	901	1.201	1.501
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Münster	1.801	2.101
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Münster	35.252	26.340	23.598
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Münster	20,4	15,2	13,7
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Münster	22.279	14.927
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Münster	12,9	8,6
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Münster	50.439	172.835
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Münster	29,2	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Münster	unter 60 %	65,1	65	28	100
	zwischen 60 % und 80 %	72,6	70	40	118
	zwischen 80 % und 100 %	79,9	75	45	125
	zwischen 100 % und 120 %	80,8	73	46	126
	zwischen 120 % und 140 %	85,3	78	50	134
	über 140 %	101,4	90	55	150
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Münster	unter 60 %	34,7	30	20	55
	zwischen 60 % und 80 %	43,8	38	20	72
	zwischen 80 % und 100 %	50,5	46	24	82
	zwischen 100 % und 120 %	51,4	47	27	80
	zwischen 120 % und 140 %	52,6	48	30	80
	über 140 %	61,8	56	30	100
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Münster	unter 60 %	8,19	8,04
	zwischen 60 % und 80 %	7,54	7,32
	zwischen 80 % und 100 %	7,68	7,45
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,18
	zwischen 120 % und 140 %	7,70	7,69
	über 140 %	7,80	7,65
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Münster	unter 60 %	9,49	9,33
	zwischen 60 % und 80 %	8,75	8,77
	zwischen 80 % und 100 %	9,08	9,23
	zwischen 100 % und 120 %	9,04	8,89
	zwischen 120 % und 140 %	9,04	8,84
	über 140 %	9,21	9,19
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Münster	unter 60 %	46,43	43	22	81
	zwischen 60 % und 80 %	33,08	33	20	46
	zwischen 80 % und 100 %	30,01	29	20	43
	zwischen 100 % und 120 %	24,82	23	16	34
	zwischen 120 % und 140 %	23,17	22	15	33
	über 140 %	17,01	17	10	26
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Münster	unter 60 %	61,45	57	36	99
	zwischen 60 % und 80 %	41,68	39	25	58
	zwischen 80 % und 100 %	35,33	34	24	50
	zwischen 100 % und 120 %	29,50	29	19	41
	zwischen 120 % und 140 %	27,22	27	18	36
	über 140 %	20,20	19	12	30
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Münster	Anzahl	6.809	53.150	10.738	31.871
	Durchschnitt in %	42,3	31,0	28,0	23,6
	Median in %	34	28	27	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Münster	Durchschnitt in %	31	29
	Median in %	30	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Münster	35.252	26.340	23.598
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Münster	20,4	15,2	13,7
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Münster	22.279	14.927
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Münster	12,9	8,6
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Münster	50.439	172.835
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Münster	29,2	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Münster	unter 60 %	27.205	4.996	1.950
		zwischen 60 % und 80 %	15.101	7.076	1.615
		zwischen 80 % und 100 %	12.872	6.894	1.695
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Münster	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	1.863	679
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Münster	19.597	43.094	17.583
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Münster	13,3	29,3	11,9
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Münster	5.298	231	21.763
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Münster	3,6	0,2	14,8
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Münster	39.674	147.241
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Münster	26,9	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Münster	unter 60 %	2.861	3.759	3.964
		zwischen 60 % und 80 %	5.073	10.521	14.598
		zwischen 80 % und 100 %	5.189	6.309	3.447
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Münster	unter 60 %	13,4	17,7	18,6
		zwischen 60 % und 80 %	11,0	22,8	31,7
		zwischen 80 % und 100 %	26,9	32,8	17,9
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Münster	unter 60 %	6.454	2.560
		zwischen 60 % und 80 %	9.545	3.357
		zwischen 80 % und 100 %	2.292	346
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Münster	unter 60 %	30,3	12,0
		zwischen 60 % und 80 %	20,7	7,3
		zwischen 80 % und 100 %	11,9	1,8
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Münster	unter 60 %	1.676	21.273
		zwischen 60 % und 80 %	3.002	46.097
		zwischen 80 % und 100 %	1.673	19.257
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Münster	unter 60 %	7,9	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	6,5	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	8,7	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe				
Anzahl	Münster	unter 60 %	21.393	649	0	
		zwischen 60 % und 80 %	6.342	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Münster	unter 60 %	0,8	0,1	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,5	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Münster	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Münster	unter 60 %	NaN	NaN	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Münster	24.179	NaN	9.113	28,9	0	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Münster	33.292	NaN	22,6
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Neuss

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Neuss ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Neuss

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Neuss	4.241	7.164	43.574
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Neuss	5,6	9,5	57,6
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Neuss	6.254	3.352
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Neuss	8,3	4,4
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Neuss	5.953	4.227
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Neuss	7,9	5,6
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Neuss	890	75.655
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Neuss	1,2	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Neuss	3.071	57.865	4.162	8.565	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Neuss	4,1	76,6	5,5	11,3	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Neuss	NaN	1.498	75.532
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Neuss	NaN	2,0	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Neuss	3.071	57.758	11.362
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Neuss	4,1	76,5	15,0
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Neuss	3.341	75.532
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Neuss	4,4	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Neuss	6.870	10.025	16.164
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Neuss	9,1	13,3	21,4
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Neuss	16.670	5.986	6.306
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Neuss	22,1	7,9	8,3
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Neuss	3.441	10.070	75.532
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Neuss	4,6	13,3	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Neuss	3.186	12.289	15.411
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Neuss	4,1	15,9	19,9
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Neuss	13.046	10.999
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Neuss	16,8	14,2
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Neuss	22.523	77.454
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Neuss	29,1	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Neuss	1 Person	68,4	60
	2 Personen	95,0	80
	3 Personen	106,5	87
	4 Personen	117,8	110
	5+ Personen	132,2	128
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Neuss	27.299	28.022	8.738	7.564	3.909
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Neuss	36,1	37,1	11,6	10,0	5,2
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Neuss	30.487	45.045	75.532
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Neuss	40,4	59,6	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Neuss	22.031	8.456
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Neuss	29,2	11,2
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Neuss	NaN	NaN
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Neuss	NaN	NaN
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Neuss	NaN	0	NaN	839	1.406
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Neuss	NaN	0,0	NaN	1,9	3,2
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Neuss	2.913	4.873	6.208	10.413	6.869
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Neuss	6,7	11,2	14,3	23,9	15,8
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Neuss	3.236	3.800	2.739		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Neuss	7,4	8,7	6,3		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Neuss	unter 10 %	1.934	5
	10 bis unter 15 %	1.944	5
	15 bis unter 20 %	5.894	14
	20 bis unter 25 %	6.278	15
	25 bis unter 30 %	5.276	13
	30 bis unter 35 %	5.282	13
	35 bis unter 40 %	4.416	11
	40 bis unter 45 %	4.003	10
	45 bis unter 55 %	3.263	8
	55 % und mehr	3.509	8
	gesamt	41.798	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Neuss	23.768	27.201	9.028
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Neuss	4.324	1.405	640
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Neuss	7.281	2.460
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Neuss	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Neuss	1.913	1.623	611	1.116
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Neuss	2.312	3.793
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Neuss	974	1.298	1.623
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Neuss	1.948	2.272
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Neuss	10.856	11.280	10.964
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Neuss	14,1	14,7	14,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Neuss	11.147	8.096
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Neuss	14,5	10,5
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Neuss	24.487	76.830
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Neuss	31,9	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Neuss	unter 60 %	62,6	57	40	90
	zwischen 60 % und 80 %	74,5	72	45	100
	zwischen 80 % und 100 %	85,0	78	55	130
	zwischen 100 % und 120 %	86,0	78	49	130
	zwischen 120 % und 140 %	91,0	80	50	136
	über 140 %	116,4	105	65	185
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Neuss	unter 60 %	41,1	40	22	66
	zwischen 60 % und 80 %	44,0	40	20	74
	zwischen 80 % und 100 %	45,8	40	24	70
	zwischen 100 % und 120 %	50,0	44	25	80
	zwischen 120 % und 140 %	50,1	45	27	85
	über 140 %	60,4	50	30	105
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Neuss	unter 60 %	7,48	7,70
	zwischen 60 % und 80 %	7,52	7,69
	zwischen 80 % und 100 %	7,68	7,69
	zwischen 100 % und 120 %	7,90	7,79
	zwischen 120 % und 140 %	7,87	7,81
	über 140 %	8,26	7,89
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Neuss	unter 60 %	8,70	8,73
	zwischen 60 % und 80 %	8,82	8,89
	zwischen 80 % und 100 %	8,89	8,86
	zwischen 100 % und 120 %	9,15	8,99
	zwischen 120 % und 140 %	9,09	9,19
	über 140 %	9,57	9,31
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Neuss	unter 60 %	53,67	47	33	85
	zwischen 60 % und 80 %	34,85	35	24	45
	zwischen 80 % und 100 %	31,22	31	19	43
	zwischen 100 % und 120 %	25,65	24	16	37
	zwischen 120 % und 140 %	22,44	23	12	34
	über 140 %	17,40	17	9	25
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Neuss	unter 60 %	61,45	59	38	96
	zwischen 60 % und 80 %	40,92	40	31	54
	zwischen 80 % und 100 %	35,96	36	21	51
	zwischen 100 % und 120 %	29,80	29	19	41
	zwischen 120 % und 140 %	26,11	26	15	37
	über 140 %	20,52	21	14	28
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Neuss	Anzahl	3.218	16.736	9.304	12.540
	Durchschnitt in %	41,4	36,5	31,1	24,5
	Median in %	41	34	30	23
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Neuss	Durchschnitt in %	33	32
	Median in %	32	28
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Neuss	10.856	11.280	10.964
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Neuss	14,1	14,7	14,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Neuss	11.147	8.096
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Neuss	14,5	10,5
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Neuss	24.487	76.830
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Neuss	31,9	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Neuss	unter 60 %	6.254	2.352	965
		zwischen 60 % und 80 %	4.621	3.383	1.171
		zwischen 80 % und 100 %	3.278	4.566	1.580
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Neuss	unter 60 %	815	358
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Neuss	7.652	22.406	9.012
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Neuss	9,8	28,6	11,5
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Neuss	1.563	130	14.128
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Neuss	2,0	0,2	18,0
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Neuss	23.423	78.315
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Neuss	29,9	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Neuss	unter 60 %	391	1.416	1.813
		zwischen 60 % und 80 %	1.954	5.108	8.831
		zwischen 80 % und 100 %	3.082	2.067	2.057
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Neuss	unter 60 %	5,0	18,0	23,0
		zwischen 60 % und 80 %	8,3	21,7	37,5
		zwischen 80 % und 100 %	32,1	21,5	21,4
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Neuss	unter 60 %	2.928	1.104
		zwischen 60 % und 80 %	5.098	1.416
		zwischen 80 % und 100 %	1.546	261
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Neuss	unter 60 %	37,1	14,0
		zwischen 60 % und 80 %	21,6	6,0
		zwischen 80 % und 100 %	16,1	2,7
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Neuss	unter 60 %	233	7.885
		zwischen 60 % und 80 %	1.162	23.568
		zwischen 80 % und 100 %	593	9.606
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Neuss	unter 60 %	3,0	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,9	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	6,2	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Neuss	unter 60 %	4.871	677	0
		zwischen 60 % und 80 %	752	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Neuss	unter 60 %	0,8	0,3	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Neuss	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Neuss	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

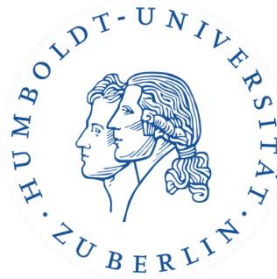
Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Neuss	6.323	55,8	1.902	NaN	0	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Neuss	8.225	NaN	10,5
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Nürnberg

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Nürnberg ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Nürnberg

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Nürnberg	21.227	46.948	146.085
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Nürnberg	7,8	17,3	53,7
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Nürnberg	20.806	9.224
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Nürnberg	7,7	3,4
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Nürnberg	13.098	11.275
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Nürnberg	4,8	4,1
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Nürnberg	3.234	271.897
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Nürnberg	1,2	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Nürnberg	78.296	135.346	10.361	44.933	600
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Nürnberg	28,8	49,9	3,8	16,6	0,2
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Nürnberg	1.377	558	271.471
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Nürnberg	0,5	0,2	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Nürnberg	78.296	147.010	27.944
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Nürnberg	28,8	54,2	10,3
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Nürnberg	18.221	271.471
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Nürnberg	6,7	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Nürnberg	33.149	60.154	68.697
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Nürnberg	12,2	22,2	25,3
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Nürnberg	45.730	18.830	20.574
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Nürnberg	16,8	6,9	7,6
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Nürnberg	9.716	14.622	271.471
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Nürnberg	3,6	5,4	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Nürnberg	19.773	47.185	63.408
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Nürnberg	7,1	17,0	22,8
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Nürnberg	36.290	33.495
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Nürnberg	13,1	12,1
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Nürnberg	77.593	277.744
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Nürnberg	27,9	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Nürnberg	1 Person	61,4	59
	2 Personen	83,4	75
	3 Personen	86,5	79
	4 Personen	104,7	94
	5+ Personen	95,7	90
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Nürnberg	115.083	91.985	34.010	20.271	10.121
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Nürnberg	42,4	33,9	12,5	7,5	3,7
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Nürnberg	75.326	196.145	271.471
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Nürnberg	27,8	72,2	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Nürnberg	37.640	37.686
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Nürnberg	13,9	13,9
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Nürnberg	176.798	19.347
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Nürnberg	65,1	7,1
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Nürnberg	1.838	1.823	3.059	4.628	6.763
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Nürnberg	1,1	1,1	1,9	2,8	4,1
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Nürnberg	9.793	11.679	28.147	30.613	21.129
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Nürnberg	6,0	7,1	17,1	18,6	12,9
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Nürnberg	13.538	17.811	13.416		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Nürnberg	8,2	10,8	8,2		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Nürnberg	unter 10 %	6.920	4
	10 bis unter 15 %	14.398	9
	15 bis unter 20 %	23.247	15
	20 bis unter 25 %	23.024	14
	25 bis unter 30 %	21.964	14
	30 bis unter 35 %	19.601	12
	35 bis unter 40 %	14.341	9
	40 bis unter 45 %	12.838	8
	45 bis unter 55 %	15.020	9
	55 % und mehr	8.391	5
	gesamt	159.744	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Nürnberg	127.564	72.499	27.177
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Nürnberg	13.431	6.637	2.229
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Nürnberg	16.570	5.671
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Nürnberg	714	1.548
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Nürnberg	1.669	1.459	512	957
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Nürnberg	2.066	3.483
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Nürnberg	875	1.167	1.459
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Nürnberg	1.751	2.043
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		Großstädte		
		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Nürnberg	58.448	43.606	38.719
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Nürnberg	21,3	15,9	14,1
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		Großstädte	
		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Nürnberg	37.562	28.181
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Nürnberg	13,7	10,3
	gesamt	13,1	9,8

		Großstädte	
		über 140 %	gesamt
Anzahl	Nürnberg	67.523	274.040
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Nürnberg	24,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Nürnberg	unter 60 %	61,2	60	27	92
	zwischen 60 % und 80 %	67,8	64	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	75,1	70	48	110
	zwischen 100 % und 120 %	78,3	72	48	120
	zwischen 120 % und 140 %	83,7	78	50	130
	über 140 %	92,5	84	55	140
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Nürnberg	unter 60 %	38,4	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	43,4	40	21	69
	zwischen 80 % und 100 %	44,8	40	20	72
	zwischen 100 % und 120 %	45,0	40	22	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,1	40	25	80
	über 140 %	55,7	50	29	90
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Nürnberg	unter 60 %	7,71	7,68
	zwischen 60 % und 80 %	7,73	7,64
	zwischen 80 % und 100 %	7,67	7,58
	zwischen 100 % und 120 %	7,85	7,60
	zwischen 120 % und 140 %	7,88	7,73
	über 140 %	8,18	7,95
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Nürnberg	unter 60 %	8,76	8,94
	zwischen 60 % und 80 %	8,68	8,73
	zwischen 80 % und 100 %	8,73	8,81
	zwischen 100 % und 120 %	8,88	8,91
	zwischen 120 % und 140 %	9,01	9,00
	über 140 %	9,26	9,25
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Nürnberg	unter 60 %	45,15	42	25	70
	zwischen 60 % und 80 %	34,71	34	22	49
	zwischen 80 % und 100 %	28,20	27	17	43
	zwischen 100 % und 120 %	23,98	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,54	21	14	30
	über 140 %	17,54	17	10	27
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Nürnberg	unter 60 %	53,66	49	32	95
	zwischen 60 % und 80 %	39,50	39	25	54
	zwischen 80 % und 100 %	32,51	31	19	47
	zwischen 100 % und 120 %	27,04	26	17	39
	zwischen 120 % und 140 %	24,47	24	16	34
	über 140 %	19,91	19	12	30
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Nürnberg	Anzahl	23.631	66.222	33.663	36.228
	Durchschnitt in %	38,7	31,4	27,9	22,9
	Median in %	37	29	25	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Nürnberg	Durchschnitt in %	33	29
	Median in %	32	26
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Nürnberg	58.448	43.606	38.719
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Nürnberg	21,3	15,9	14,1
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Nürnberg	37.562	28.181
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Nürnberg	13,7	10,3
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Nürnberg	67.523	274.040
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Nürnberg	24,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Nürnberg	unter 60 %	38.401	10.597	4.404
		zwischen 60 % und 80 %	24.135	11.854	4.209
		zwischen 80 % und 100 %	18.273	11.569	4.443
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Nürnberg	unter 60 %	2.538	2.125
		zwischen 60 % und 80 %	1.575	1.217
		zwischen 80 % und 100 %	3.267	749
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Nürnberg	40.081	74.578	27.907
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Nürnberg	15,6	29,0	10,8
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Nürnberg	3.224	646	56.769
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Nürnberg	1,3	0,3	22,1
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Nürnberg	54.086	257.292
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Nürnberg	21,0	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Nürnberg	unter 60 %	5.383	8.487	12.816
		zwischen 60 % und 80 %	8.230	24.200	26.427
		zwischen 80 % und 100 %	7.820	12.126	5.485
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Nürnberg	unter 60 %	12,8	20,2	30,5
		zwischen 60 % und 80 %	10,7	31,4	34,3
		zwischen 80 % und 100 %	25,6	39,8	18,0
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Nürnberg	unter 60 %	10.884	2.510
		zwischen 60 % und 80 %	11.919	3.802
		zwischen 80 % und 100 %	1.938	538
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Nürnberg	unter 60 %	25,9	6,0
		zwischen 60 % und 80 %	15,5	4,9
		zwischen 80 % und 100 %	6,4	1,8
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Nürnberg	unter 60 %	1.997	42.078
		zwischen 60 % und 80 %	2.510	77.088
		zwischen 80 % und 100 %	2.592	30.499
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Nürnberg	unter 60 %	4,7	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	3,3	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	8,5	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Nürnberg	unter 60 %	26.793	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	6.130	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Nürnberg	unter 60 %	0,8	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,3	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Nürnberg	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Nürnberg	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Nürnberg	31.420	51,8	11.177	17,4	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Nürnberg	42.597	37,3	16,6
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Oberhausen

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu [„Wohnverhältnissen in Deutschland“](#). Working paper 63 beantwortet die Frage: [„Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“](#) und Working paper 93 thematisierte [„Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?“](#) In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Oberhausen ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Oberhausen

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Oberhausen	11.946	14.814	55.259
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Oberhausen	11,8	14,7	54,7
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Oberhausen	10.102	2.554
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Oberhausen	10,0	2,5
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Oberhausen	2.146	3.112
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Oberhausen	2,1	3,1
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Oberhausen	1.037	100.970
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Oberhausen	1,0	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Oberhausen	36.033	51.858	1.021	9.508	1.131
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Oberhausen	35,7	51,4	1,0	9,4	1,1
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Oberhausen	NaN	NaN	100.970
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Oberhausen	NaN	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Oberhausen	36.033	60.215	3.021
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Oberhausen	35,7	59,6	3,0
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Oberhausen	1.701	100.970
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Oberhausen	1,7	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Oberhausen	7.596	23.409	18.574
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Oberhausen	7,5	23,2	18,4
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Oberhausen	19.719	10.451	9.843
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Oberhausen	19,5	10,4	9,7
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Oberhausen	4.508	6.870	100.970
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Oberhausen	4,5	6,8	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Oberhausen	4.435	15.362	21.762
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Oberhausen	4,2	14,7	20,8
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Oberhausen	17.334	14.754
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Oberhausen	16,5	14,1
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Oberhausen	31.137	104.784
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Oberhausen	29,7	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Oberhausen	1 Person	67,6	60
	2 Personen	86,5	80
	3 Personen	95,0	90
	4 Personen	105,5	104
	5+ Personen	119,6	110
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Großstädte						
Anzahl	Oberhausen	41.711	34.157	12.218	9.674	3.209
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Oberhausen	41,3	33,8	12,1	9,6	3,2
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Oberhausen	35.409	65.561	100.970
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Oberhausen	35,0	65,0	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Oberhausen	23.461	11.948
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Oberhausen	23,2	11,8
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Oberhausen	64.074	1.487
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Oberhausen	63,5	1,5
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Oberhausen	2.373	NaN	3.297	6.257	9.758
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Oberhausen	3,7	NaN	5,2	9,9	15,4
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Oberhausen	12.130	10.846	8.330	4.234	2.800
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Oberhausen	19,1	17,1	13,1	6,7	4,4
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Oberhausen	1.218	689	NaN
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Oberhausen	1,9	1,1	NaN
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Oberhausen	unter 10 %	2.751	4
	10 bis unter 15 %	4.762	8
	15 bis unter 20 %	10.040	16
	20 bis unter 25 %	10.706	18
	25 bis unter 30 %	9.808	16
	30 bis unter 35 %	8.165	13
	35 bis unter 40 %	5.780	10
	40 bis unter 45 %	4.828	8
	45 bis unter 55 %	2.519	4
	55 % und mehr	1.492	2
	gesamt	60.850	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Oberhausen	38.454	31.671	11.656
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Oberhausen	6.041	2.722	1.370
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Oberhausen	8.874	2.055
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Oberhausen	1.163	675
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Oberhausen	1.570	1.390	618	980
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Oberhausen	1.917	3.096
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Oberhausen	834	1.112	1.390
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Oberhausen	1.668	1.946
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Oberhausen	20.190	18.842	19.106
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Oberhausen	19,3	18,0	18,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Oberhausen	14.406	10.761
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Oberhausen	13,8	10,3
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Oberhausen	21.377	104.681
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Oberhausen	20,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Oberhausen	unter 60 %	64,4	60	37	97
	zwischen 60 % und 80 %	69,3	63	45	100
	zwischen 80 % und 100 %	77,4	73	50	110
	zwischen 100 % und 120 %	88,2	84	53	130
	zwischen 120 % und 140 %	94,7	86	55	143
	über 140 %	105,8	100	70	150
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Oberhausen	unter 60 %	41,9	36	20	64
	zwischen 60 % und 80 %	47,6	43	24	74
	zwischen 80 % und 100 %	47,5	42	24	80
	zwischen 100 % und 120 %	51,0	42	24	90
	zwischen 120 % und 140 %	56,1	45	28	100
	über 140 %	56,4	50	30	90
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Oberhausen	unter 60 %	6,31	6,22
	zwischen 60 % und 80 %	6,24	6,32
	zwischen 80 % und 100 %	6,23	6,41
	zwischen 100 % und 120 %	6,18	6,30
	zwischen 120 % und 140 %	6,30	6,45
	über 140 %	6,09	6,23
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Oberhausen	unter 60 %	7,64	7,44
	zwischen 60 % und 80 %	7,57	7,64
	zwischen 80 % und 100 %	7,48	7,70
	zwischen 100 % und 120 %	7,49	7,58
	zwischen 120 % und 140 %	7,70	7,66
	über 140 %	7,45	7,51
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Oberhausen	unter 60 %	38,70	37	26	50
	zwischen 60 % und 80 %	29,85	30	19	41
	zwischen 80 % und 100 %	24,23	23	16	36
	zwischen 100 % und 120 %	20,76	20	13	29
	zwischen 120 % und 140 %	19,35	19	11	28
	über 140 %	14,46	15	7	22
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Oberhausen	unter 60 %	47,79	46	31	70
	zwischen 60 % und 80 %	36,21	36	25	49
	zwischen 80 % und 100 %	29,02	28	18	42
	zwischen 100 % und 120 %	24,98	24	16	34
	zwischen 120 % und 140 %	23,51	22	15	34
	über 140 %	17,83	18	8	26
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Oberhausen	Anzahl	4.948	26.006	7.395	22.501
	Durchschnitt in %	28,6	31,7	25,8	21,5
	Median in %	30	31	25	20
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
Großstädte			
Oberhausen	Durchschnitt in %	28	26
	Median in %	26	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Oberhausen	20.190	18.842	19.106
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Oberhausen	19,3	18,0	18,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Oberhausen	14.406	10.761
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Oberhausen	13,8	10,3
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Oberhausen	21.377	104.681
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Oberhausen	20,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Oberhausen	unter 60 %	11.133	4.112	1.943
		zwischen 60 % und 80 %	10.393	4.967	1.602
		zwischen 80 % und 100 %	8.535	5.915	2.407
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Oberhausen	unter 60 %	1.586	731
		zwischen 60 % und 80 %	1.570	295
		zwischen 80 % und 100 %	1.980	192
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Oberhausen	28.430	27.871	3.588
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Oberhausen	26,7	26,1	3,4
	gesamt	19,1	28,6	11,6
		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Oberhausen	0	0	18.892
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Oberhausen	0,0	0,0	17,7
	gesamt	2,9	0,6	14,9
		sonstige	gesamt	
Großstädte				
Anzahl	Oberhausen	27.848	106.629	
	gesamt	2.919.777	13.091.823	
Anteil in %	Oberhausen	26,1	100,0	
	gesamt	22,3	100,0	

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Oberhausen	unter 60 %	1.076	6.962	8.877
		zwischen 60 % und 80 %	3.947	13.263	5.788
		zwischen 80 % und 100 %	2.272	1.076	120
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Oberhausen	unter 60 %	3,6	23,0	29,3
		zwischen 60 % und 80 %	13,5	45,2	19,7
		zwischen 80 % und 100 %	58,1	27,5	3,1
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Oberhausen	unter 60 %	8.035	3.480
		zwischen 60 % und 80 %	4.298	575
		zwischen 80 % und 100 %	120	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Oberhausen	unter 60 %	26,5	11,5
		zwischen 60 % und 80 %	14,7	2,0
		zwischen 80 % und 100 %	3,1	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Oberhausen	unter 60 %	1.847	30.277
		zwischen 60 % und 80 %	1.450	29.321
		zwischen 80 % und 100 %	323	3.911
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Oberhausen	unter 60 %	6,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,9	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	8,2	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Oberhausen	unter 60 %	5.940	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	754	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Oberhausen	unter 60 %	0,6	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,1	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Oberhausen	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Oberhausen	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Oberhausen	7.980	36,2	3.423	5,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Oberhausen	11.403	25,6	10,7
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Offenbach am Main

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadspezifischen Daten zu Offenbach am Main ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Offenbach am Main

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Offenbach am Main	7.038	4.392	32.486
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Offenbach am Main	12,7	7,9	58,7
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Offenbach am Main	4.486	1.146
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Offenbach am Main	8,1	2,1
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Offenbach am Main	2.733	3.052
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Offenbach am Main	4,9	5,5
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Offenbach am Main	0	55.332
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Offenbach am Main	0,0	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Offenbach am Main	8.828	35.519	2.364	7.760	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Offenbach am Main	16,1	64,6	4,3	14,1	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Offenbach am Main	NaN	NaN	54.959
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Offenbach am Main	NaN	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Offenbach am Main	8.828	34.083	9.686
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Offenbach am Main	16,1	62,0	17,6
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Offenbach am Main	2.363	54.959
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Offenbach am Main	4,3	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Offenbach am Main	5.138	13.598	14.596
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Offenbach am Main	9,3	24,7	26,6
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Offenbach am Main	9.652	4.539	2.926
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Offenbach am Main	17,6	8,3	5,3
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Offenbach am Main	990	3.519	54.959
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Offenbach am Main	1,8	6,4	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Offenbach am Main	6.680	10.592	11.480
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Offenbach am Main	11,5	18,3	19,8
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Offenbach am Main	7.604	6.308
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Offenbach am Main	13,1	10,9
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Offenbach am Main	15.177	57.841
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Offenbach am Main	26,2	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Offenbach am Main	1 Person	64,1	58
	2 Personen	79,3	72
	3 Personen	80,4	73
	4 Personen	98,9	84
	5+ Personen	104,6	90
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Offenbach am Main	20.591	15.433	8.549	6.918	3.467
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Offenbach am Main	37,5	28,1	15,6	12,6	6,3
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

Großstädte		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Anzahl	Offenbach am Main	12.708	42.251	54.959
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Offenbach am Main	23,1	76,9	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

Großstädte		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Anzahl	Offenbach am Main	6.380	6.327
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Offenbach am Main	11,6	11,5
	gesamt	15,5	9,1

Großstädte		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Anzahl	Offenbach am Main	40.369	1.882
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Offenbach am Main	73,5	3,4
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Offenbach am Main	686	377	0	364	783
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Offenbach am Main	1,8	1,0	0,0	0,9	2,0
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Offenbach am Main	662	1.925	2.687	5.868	9.773
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Offenbach am Main	1,7	4,9	6,9	15,0	24,9
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Offenbach am Main	9.561	5.123	1.363		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Offenbach am Main	24,4	13,1	3,5		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Offenbach am Main	unter 10 %	1.562	4
	10 bis unter 15 %	2.457	6
	15 bis unter 20 %	5.454	14
	20 bis unter 25 %	4.776	12
	25 bis unter 30 %	6.748	18
	30 bis unter 35 %	4.805	12
	35 bis unter 40 %	3.971	10
	40 bis unter 45 %	2.746	7
	45 bis unter 55 %	3.976	10
	55 % und mehr	2.074	5
	gesamt	38.568	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Offenbach am Main	20.592	13.056	7.374
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Offenbach am Main	3.320	1.819	960
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Offenbach am Main	5.369	1.699
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Offenbach am Main	1.472	660
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Offenbach am Main	1.692	1.384	630	950
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Offenbach am Main	1.934	3.477
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Offenbach am Main	830	1.107	1.384
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Offenbach am Main	1.661	1.938
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Offenbach am Main	11.760	10.258	9.625
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Offenbach am Main	20,9	18,2	17,1
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Offenbach am Main	7.287	5.882
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Offenbach am Main	12,9	10,4
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Offenbach am Main	11.507	56.320
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Offenbach am Main	20,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (m
Offenbach am Main	unter 60 %	62,8	60	35	91
	zwischen 60 % und 80 %	70,3	65	46	97
	zwischen 80 % und 100 %	77,2	71	50	103
	zwischen 100 % und 120 %	76,0	70	55	100
	zwischen 120 % und 140 %	84,8	76	52	125
	über 140 %	98,3	85	50	160
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (m
Offenbach am Main	unter 60 %	33,2	30	15	59
	zwischen 60 % und 80 %	38,3	32	17	62
	zwischen 80 % und 100 %	42,4	38	18	70
	zwischen 100 % und 120 %	44,2	38	22	70
	zwischen 120 % und 140 %	49,9	45	22	87
	über 140 %	55,2	49	24	90
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Offenbach am Main	unter 60 %	8,12	8,25
	zwischen 60 % und 80 %	8,21	8,29
	zwischen 80 % und 100 %	8,01	8,39
	zwischen 100 % und 120 %	8,22	8,45
	zwischen 120 % und 140 %	8,07	8,35
	über 140 %	7,68	8,26
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Offenbach am Main	unter 60 %	9,36	9,67
	zwischen 60 % und 80 %	9,53	9,67
	zwischen 80 % und 100 %	9,34	9,76
	zwischen 100 % und 120 %	9,81	9,95
	zwischen 120 % und 140 %	9,48	9,76
	über 140 %	9,08	9,71
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (m
Offenbach am Main	unter 60 %	43,91	41	28	62
	zwischen 60 % und 80 %	34,97	33	21	48
	zwischen 80 % und 100 %	27,65	26	16	39
	zwischen 100 % und 120 %	25,66	25	16	35
	zwischen 120 % und 140 %	22,69	23	13	31
	über 140 %	15,32	16	6	26
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Offenbach am Main	unter 60 %	50,95	50	33	68
	zwischen 60 % und 80 %	41,40	40	27	59
	zwischen 80 % und 100 %	33,64	33	19	46
	zwischen 100 % und 120 %	30,42	30	19	42
	zwischen 120 % und 140 %	26,83	27	18	41
	über 140 %	18,72	18	9	29
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Eiipersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Offenbach am Main	Anzahl	6.284	11.121	15.232	5.932
	Durchschnitt in %	39,5	31,0	28,4	24,7
	Median in %	38	29	27	24
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
Großstädte			
Offenbach am Main	Durchschnitt in %	33	30
	Median in %	32	28
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Offenbach am Main	11.760	10.258	9.625
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Offenbach am Main	20,9	18,2	17,1
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Offenbach am Main	7.287	5.882
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Offenbach am Main	12,9	10,4
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Offenbach am Main	11.507	56.320
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Offenbach am Main	20,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

Großstädte		Einkommensgruppe	1 Person	2 Personen	3 Personen
Anzahl	Offenbach am Main	unter 60 %	5.519	2.330	1.276
		zwischen 60 % und 80 %	3.905	2.355	2.098
		zwischen 80 % und 100 %	3.763	2.612	1.407
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

Großstädte		Einkommensgruppe	4 Personen	5 Personen
Anzahl	Offenbach am Main	unter 60 %	1.526	812
		zwischen 60 % und 80 %	1.550	276
		zwischen 80 % und 100 %	1.175	478
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Offenbach am Main	4.868	19.057	11.894
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Offenbach am Main	8,8	34,3	21,4
	gesamt	19,1	28,6	11,6
		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Offenbach am Main	1.626	217	8.458
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Offenbach am Main	2,9	0,4	15,2
	gesamt	2,9	0,6	14,9
		sonstige	gesamt	
Großstädte				
Anzahl	Offenbach am Main	9.474	55.595	
	gesamt	2.919.777	13.091.823	
Anteil in %	Offenbach am Main	17,0	100,0	
	gesamt	22,3	100,0	

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

				1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe				
Anzahl	Offenbach am Main	unter 60 %		434	1.193	1.553
		zwischen 60 % und 80 %		1.171	4.448	7.242
		zwischen 80 % und 100 %		1.410	5.866	3.448
	gesamt	unter 60 %		254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %		546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %		462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Offenbach am Main	unter 60 %		8,3	22,9	29,9
		zwischen 60 % und 80 %		6,0	22,9	37,4
		zwischen 80 % und 100 %		11,1	46,4	27,2
	gesamt	unter 60 %		9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %		14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %		28,1	32,5	18,5

				4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Offenbach am Main	unter 60 %		1.144	544
		zwischen 60 % und 80 %		4.811	1.385
		zwischen 80 % und 100 %		845	325
	gesamt	unter 60 %		556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %		612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %		159.301	58.874
Anteil in %	Offenbach am Main	unter 60 %		22,0	10,5
		zwischen 60 % und 80 %		24,8	7,1
		zwischen 80 % und 100 %		6,7	2,6
	gesamt	unter 60 %		21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %		15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %		9,7	3,6

Großstädte		Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Offenbach am Main	unter 60 %	330	5.198
		zwischen 60 % und 80 %	325	19.382
		zwischen 80 % und 100 %	759	12.653
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Offenbach am Main	unter 60 %	6,3	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	1,7	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	6,0	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Offenbach am Main	unter 60 %	3.803	461	102
		zwischen 60 % und 80 %	1.620	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Offenbach am Main	unter 60 %	0,7	0,2	0,1
		zwischen 60 % und 80 %	0,5	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Offenbach am Main	unter 60 %	504	298
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Offenbach am Main	unter 60 %	0,4	0,4
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Offenbach am Main	6.264	49,0	2.192	18,3	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Offenbach am Main	8.456	31,5	15,2
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Oldenburg

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu [„Wohnverhältnissen in Deutschland“](#). Working paper 63 beantwortet die Frage: [„Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“](#) und Working paper 93 thematisierte [„Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?“](#) In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Oldenburg ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Oldenburg

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Oldenburg	4.781	14.513	36.587
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Oldenburg	5,3	16,0	40,4
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Oldenburg	10.402	3.316
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Oldenburg	11,5	3,7
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Oldenburg	12.624	6.132
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Oldenburg	13,9	6,8
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Oldenburg	2.173	90.528
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Oldenburg	2,4	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Oldenburg	1.336	84.632	969	1.603	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Oldenburg	1,5	93,5	1,1	1,8	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Oldenburg	555	1.434	90.528
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Oldenburg	0,6	1,6	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Oldenburg	NaN	80.703	8.284
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Oldenburg	NaN	89,1	9,2
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Oldenburg	NaN	90.528
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Oldenburg	NaN	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Oldenburg	12.918	12.324	16.036
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Oldenburg	14,3	13,6	17,7
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Oldenburg	15.562	8.946	7.646
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Oldenburg	17,2	9,9	8,4
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Oldenburg	4.226	12.869	90.528
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Oldenburg	4,7	14,2	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Oldenburg	2.501	10.160	19.911
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Oldenburg	2,7	11,1	21,8
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Oldenburg	13.637	11.412
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Oldenburg	14,9	12,5
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Oldenburg	33.740	91.361
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Oldenburg	36,9	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Oldenburg	1 Person	66,3	60
	2 Personen	102,5	85
	3 Personen	106,6	100
	4 Personen	127,6	125
	5+ Personen	137,9	150
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Oldenburg	43.294	27.031	11.365	5.834	3.003
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Oldenburg	47,8	29,9	12,6	6,4	3,3
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
		Großstädte		
Anzahl	Oldenburg	32.799	57.729	90.528
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Oldenburg	36,3	63,8	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
		Großstädte	
Anzahl	Oldenburg	24.782	8.018
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Oldenburg	27,4	8,9
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
		Großstädte	
Anzahl	Oldenburg	54.909	2.820
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Oldenburg	60,7	3,1
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Oldenburg	1.032	979	1.932	2.097	6.246
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Oldenburg	1,9	1,8	3,6	4,0	11,8
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Oldenburg	12.929	9.298	5.943	3.296	3.149
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Oldenburg	24,4	17,5	11,2	6,2	5,9
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Oldenburg	2.269	2.382	1.510		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Oldenburg	4,3	4,5	2,8		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Oldenburg	unter 10 %	2.105	4
	10 bis unter 15 %	4.120	8
	15 bis unter 20 %	6.004	12
	20 bis unter 25 %	8.382	16
	25 bis unter 30 %	7.874	16
	30 bis unter 35 %	6.120	12
	35 bis unter 40 %	4.178	8
	40 bis unter 45 %	3.505	7
	45 bis unter 55 %	4.770	9
	55 % und mehr	3.784	7
	gesamt	50.843	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Oldenburg	40.030	25.400	7.554
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Oldenburg	6.290	1.552	1.565
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Oldenburg	5.532	1.168
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Oldenburg	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Oldenburg	1.687	1.423	597	950
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Oldenburg	2.085	3.482
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Oldenburg	854	1.138	1.423
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Oldenburg	1.708	1.992
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Oldenburg	19.005	13.686	14.998
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Oldenburg	21,2	15,3	16,7
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Oldenburg	11.313	8.781
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Oldenburg	12,6	9,8
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Oldenburg	21.808	89.590
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Oldenburg	24,3	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Oldenburg	unter 60 %		60,2	53	30	92
	zwischen 60 % und 80 %		80,0	70	42	130
	zwischen 80 % und 100 %		86,8	80	50	140
	zwischen 100 % und 120 %		92,1	83	55	140
	zwischen 120 % und 140 %		102,6	92	60	155
	über 140 %		112,3	105	60	174
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Oldenburg	unter 60 %	41,6	39	23	65
	zwischen 60 % und 80 %	48,6	40	25	85
	zwischen 80 % und 100 %	56,7	50	27	95
	zwischen 100 % und 120 %	56,3	48	30	92
	zwischen 120 % und 140 %	63,1	60	33	100
	über 140 %	63,3	60	32	100
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Oldenburg	unter 60 %	6,86	6,67
	zwischen 60 % und 80 %	6,58	6,35
	zwischen 80 % und 100 %	6,69	6,39
	zwischen 100 % und 120 %	6,57	6,55
	zwischen 120 % und 140 %	6,75	6,55
	über 140 %	6,70	6,62
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

		Durchschnitt	Median
Großstädte	Einkommensgruppe		
Oldenburg	unter 60 %	8,20	8,33
	zwischen 60 % und 80 %	7,94	7,96
	zwischen 80 % und 100 %	8,04	7,89
	zwischen 100 % und 120 %	7,93	8,06
	zwischen 120 % und 140 %	8,03	7,95
	über 140 %	8,19	8,13
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Oldenburg	unter 60 %	42,61	42	25	63
	zwischen 60 % und 80 %	31,38	30	20	46
	zwischen 80 % und 100 %	28,31	28	17	39
	zwischen 100 % und 120 %	24,39	24	13	34
	zwischen 120 % und 140 %	20,72	21	13	28
	über 140 %	14,96	14	7	23
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Oldenburg	unter 60 %	52,43	51	32	79
	zwischen 60 % und 80 %	37,74	35	25	53
	zwischen 80 % und 100 %	33,97	33	21	47
	zwischen 100 % und 120 %	29,87	31	18	41
	zwischen 120 % und 140 %	25,01	25	16	33
	über 140 %	18,30	18	11	29
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Oldenburg	Anzahl	3.205	29.228	3.709	14.701
	Durchschnitt in %	30,6	33,0	24,6	25,7
	Median in %	31	31	23	22
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Oldenburg	Durchschnitt in %	34	29
	Median in %	33	26
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Oldenburg	19.005	13.686	14.998
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Oldenburg	21,2	15,3	16,7
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Oldenburg	11.313	8.781
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Oldenburg	12,6	9,8
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Oldenburg	21.808	89.590
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Oldenburg	24,3	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Oldenburg	unter 60 %	14.027	2.664	1.310
		zwischen 60 % und 80 %	6.887	3.646	1.868
		zwischen 80 % und 100 %	8.521	3.630	1.972
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Oldenburg	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	792	493
		zwischen 80 % und 100 %	670	204
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Oldenburg	17.482	21.845	3.517
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Oldenburg	20,3	25,4	4,1
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Oldenburg	389	195	13.764
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Oldenburg	0,5	0,2	16,0
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Oldenburg	28.727	85.918
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Oldenburg	33,4	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Oldenburg	unter 60 %	2.474	2.470	5.412
		zwischen 60 % und 80 %	5.407	6.186	5.482
		zwischen 80 % und 100 %	1.953	980	487
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Oldenburg	unter 60 %	13,3	13,3	29,2
		zwischen 60 % und 80 %	23,1	26,4	23,4
		zwischen 80 % und 100 %	47,5	23,8	11,8
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Oldenburg	unter 60 %	5.477	1.650
		zwischen 60 % und 80 %	3.553	1.218
		zwischen 80 % und 100 %	97	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Oldenburg	unter 60 %	29,5	8,9
		zwischen 60 % und 80 %	15,2	5,2
		zwischen 80 % und 100 %	2,4	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Oldenburg	unter 60 %	1.063	18.545
		zwischen 60 % und 80 %	1.566	23.411
		zwischen 80 % und 100 %	599	4.116
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Oldenburg	unter 60 %	5,7	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	6,7	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	14,6	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Oldenburg	unter 60 %	9.478	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Oldenburg	unter 60 %	0,7	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Oldenburg	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Oldenburg	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Oldenburg	10.911	NaN	294	0,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Oldenburg	11.205	NaN	13,0
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Osnabrück

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Osnabrück ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Osnabrück

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Osnabrück	4.187	14.637	50.926
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Osnabrück	4,8	16,6	57,8
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Osnabrück	5.261	3.532
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Osnabrück	6,0	4,0
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Osnabrück	6.650	2.360
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Osnabrück	7,6	2,7
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Osnabrück	489	88.042
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Osnabrück	0,6	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Osnabrück	773	69.849	3.760	12.902	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Osnabrück	0,9	79,3	4,3	14,7	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Osnabrück	NaN	542	88.042
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Osnabrück	NaN	0,6	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Osnabrück	NaN	68.048	17.807
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Osnabrück	NaN	77,3	20,2
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Osnabrück	NaN	88.042
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Osnabrück	NaN	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Osnabrück	9.555	16.332	15.934
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Osnabrück	10,9	18,6	18,1
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Osnabrück	17.557	7.714	6.368
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Osnabrück	19,9	8,8	7,2
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Osnabrück	4.299	10.283	88.042
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Osnabrück	4,9	11,7	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Osnabrück	3.457	14.329	13.872
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Osnabrück	3,9	16,0	15,5
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Osnabrück	12.909	12.966
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Osnabrück	14,4	14,5
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Osnabrück	31.908	89.440
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Osnabrück	35,7	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Osnabrück	1 Person	64,1	60
	2 Personen	104,6	90
	3 Personen	109,3	90
	4 Personen	107,8	100
	5+ Personen	147,0	130
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Osnabrück	41.109	25.903	9.806	8.091	3.133
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Osnabrück	46,7	29,4	11,1	9,2	3,6
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
		Großstädte		
Anzahl	Osnabrück	28.310	59.732	88.042
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Osnabrück	32,2	67,8	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
		Großstädte	
Anzahl	Osnabrück	19.800	8.510
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Osnabrück	22,5	9,7
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
		Großstädte	
Anzahl	Osnabrück	57.666	2.067
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Osnabrück	65,5	2,3
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Osnabrück	1.001	830	1.810	4.562	7.843
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Osnabrück	1,8	1,5	3,2	8,1	14,0
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Osnabrück	11.032	9.738	6.790	3.908	1.883
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Osnabrück	19,7	17,4	12,1	7,0	3,4
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Osnabrück	1.911	3.088	1.716		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Osnabrück	3,4	5,5	3,1		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Osnabrück	unter 10 %	2.085	4
	10 bis unter 15 %	2.592	5
	15 bis unter 20 %	8.944	16
	20 bis unter 25 %	9.261	17
	25 bis unter 30 %	9.423	17
	30 bis unter 35 %	6.723	12
	35 bis unter 40 %	4.881	9
	40 bis unter 45 %	3.222	6
	45 bis unter 55 %	4.257	8
	55 % und mehr	2.844	5
	gesamt	54.232	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Osnabrück	39.445	23.219	6.191
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Osnabrück	5.346	2.084	1.412
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Osnabrück	5.582	1.945
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Osnabrück	852	416
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Osnabrück	1.808	1.379	562	953
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Osnabrück	2.051	3.779
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Osnabrück	827	1.103	1.379
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Osnabrück	1.655	1.931
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Osnabrück	18.789	14.877	15.048
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Osnabrück	21,7	17,2	17,4
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Osnabrück	9.797	6.692
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Osnabrück	11,3	7,7
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Osnabrück	21.291	86.493
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Osnabrück	24,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Osnabrück	unter 60 %		63,5	60	30	100
	zwischen 60 % und 80 %		71,0	65	40	112
	zwischen 80 % und 100 %		80,7	76	50	122
	zwischen 100 % und 120 %		91,3	83	55	130
	zwischen 120 % und 140 %		93,7	85	56	137
	über 140 %		125,7	106	65	200
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Osnabrück	unter 60 %	38,4	33	20	60
	zwischen 60 % und 80 %	46,3	42	24	70
	zwischen 80 % und 100 %	51,6	46	25	85
	zwischen 100 % und 120 %	54,5	50	28	84
	zwischen 120 % und 140 %	57,5	56	28	88
	über 140 %	70,1	62	37	116
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Osnabrück	unter 60 %	6,91	6,75
	zwischen 60 % und 80 %	6,79	6,69
	zwischen 80 % und 100 %	6,51	6,39
	zwischen 100 % und 120 %	6,30	6,51
	zwischen 120 % und 140 %	6,65	6,47
	über 140 %	6,41	6,18
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Osnabrück	unter 60 %	8,04	7,93
	zwischen 60 % und 80 %	7,89	7,89
	zwischen 80 % und 100 %	7,57	7,62
	zwischen 100 % und 120 %	7,43	7,69
	zwischen 120 % und 140 %	7,85	7,67
	über 140 %	7,63	7,48
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Osnabrück	unter 60 %	39,58	38	21	62
	zwischen 60 % und 80 %	31,88	31	20	45
	zwischen 80 % und 100 %	27,27	26	18	37
	zwischen 100 % und 120 %	22,47	22	15	33
	zwischen 120 % und 140 %	20,77	20	15	27
	über 140 %	15,84	17	8	22
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Osnabrück	unter 60 %	51,61	48	29	88
	zwischen 60 % und 80 %	38,16	37	26	54
	zwischen 80 % und 100 %	32,18	30	22	43
	zwischen 100 % und 120 %	27,77	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	18	33
	über 140 %	19,27	20	11	27
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Osnabrück	Anzahl	5.606	28.646	8.972	11.007
	Durchschnitt in %	37,6	29,8	28,9	23,7
	Median in %	37	28	25	23
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Osnabrück	Durchschnitt in %	33	28
	Median in %	32	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Osnabrück	18.789	14.877	15.048
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Osnabrück	21,7	17,2	17,4
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Osnabrück	9.797	6.692
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Osnabrück	11,3	7,7
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Osnabrück	21.291	86.493
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Osnabrück	24,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

Großstädte		Einkommensgruppe	1 Person	2 Personen	3 Personen
Anzahl	Osnabrück	unter 60 %	12.384	2.994	983
		zwischen 60 % und 80 %	8.871	3.116	983
		zwischen 80 % und 100 %	7.825	4.506	1.334
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

Großstädte		Einkommensgruppe	4 Personen	5 Personen
Anzahl	Osnabrück	unter 60 %	1.655	493
		zwischen 60 % und 80 %	1.383	518
		zwischen 80 % und 100 %	1.088	180
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Osnabrück	24.869	17.240	3.392
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Osnabrück	27,9	19,4	3,8
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Osnabrück	616	103	12.965
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Osnabrück	0,7	0,1	14,6
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Osnabrück	29.881	89.065
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Osnabrück	33,5	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Osnabrück	unter 60 %	2.661	4.848	5.851
		zwischen 60 % und 80 %	3.072	6.631	4.211
		zwischen 80 % und 100 %	1.752	1.042	103
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Osnabrück	unter 60 %	9,9	18,1	21,9
		zwischen 60 % und 80 %	16,0	34,6	22,0
		zwischen 80 % und 100 %	50,1	29,8	2,9
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Osnabrück	unter 60 %	8.246	3.262
		zwischen 60 % und 80 %	2.275	1.051
		zwischen 80 % und 100 %	187	308
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Osnabrück	unter 60 %	30,8	12,2
		zwischen 60 % und 80 %	11,9	5,5
		zwischen 80 % und 100 %	5,4	8,8
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Osnabrück	unter 60 %	1.908	26.777
		zwischen 60 % und 80 %	1.927	19.166
		zwischen 80 % und 100 %	103	3.495
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Osnabrück	unter 60 %	7,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	10,1	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	2,9	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe				
Anzahl	Osnabrück	unter 60 %	7.060	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	1.989	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Osnabrück	unter 60 %	0,6	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,3	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Osnabrück	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Osnabrück	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Osnabrück	8.843	43,4	3.986	16,3	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Osnabrück	12.830	32,8	14,4
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Paderborn

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Paderborn ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Paderborn

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Paderborn	3.156	7.158	36.279
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Paderborn	4,8	10,8	54,9
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Paderborn	7.422	3.816
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Paderborn	11,2	5,8
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Paderborn	4.154	3.427
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Paderborn	6,3	5,2
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Paderborn	633	66.045
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Paderborn	1,0	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Paderborn	886	52.776	6.197	4.071	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Paderborn	1,3	79,9	9,4	6,2	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Paderborn	700	1.415	66.045
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Paderborn	1,1	2,1	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Paderborn	886	53.899	4.638
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Paderborn	1,3	81,6	7,0
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Paderborn	6.622	66.045
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Paderborn	10,0	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Paderborn	6.083	8.785	10.994
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Paderborn	9,2	13,3	16,6
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Paderborn	10.260	7.611	6.169
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Paderborn	15,5	11,5	9,3
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Paderborn	4.088	12.056	66.045
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Paderborn	6,2	18,3	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Paderborn	3.171	10.925	11.731
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Paderborn	4,7	16,0	17,2
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Paderborn	10.041	7.682
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Paderborn	14,7	11,3
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Paderborn	24.564	68.113
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Paderborn	36,1	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Paderborn	1 Person	69,7	65
	2 Personen	99,7	90
	3 Personen	114,7	100
	4 Personen	124,6	120
	5+ Personen	139,9	120
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Paderborn	24.162	21.634	6.978	8.136	5.135
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Paderborn	36,6	32,8	10,6	12,3	7,8
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Paderborn	27.430	38.614	66.045
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Paderborn	41,6	58,5	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Paderborn	23.352	4.078
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Paderborn	35,4	6,2
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Paderborn	36.110	2.504
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Paderborn	54,7	3,8
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Paderborn	714	615	2.378	5.596	6.387
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Paderborn	2,1	1,8	6,9	16,2	18,5
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Paderborn	7.412	3.140	3.236	1.648	1.150
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Paderborn	21,5	9,1	9,4	4,8	3,3
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Paderborn	752	NaN	NaN		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Paderborn	2,2	NaN	NaN		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Paderborn	unter 10 %	2.181	6
	10 bis unter 15 %	3.710	11
	15 bis unter 20 %	4.134	12
	20 bis unter 25 %	4.927	15
	25 bis unter 30 %	5.274	16
	30 bis unter 35 %	3.457	10
	35 bis unter 40 %	2.651	8
	40 bis unter 45 %	3.398	10
	45 bis unter 55 %	2.056	6
	55 % und mehr	1.549	5
	gesamt	33.338	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Paderborn	24.333	20.668	6.826
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Paderborn	2.486	1.327	0
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Paderborn	6.753	3.275
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Paderborn	838	0
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Paderborn	1.700	1.405	591	978
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Paderborn	2.054	3.510
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Paderborn	843	1.124	1.405
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Paderborn	1.686	1.967
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
		Anzahl	Paderborn	13.881
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Paderborn	20,9	16,3	16,9
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
		Anzahl	Paderborn
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Paderborn	11,8	9,6
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
		Anzahl	Paderborn
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Paderborn	24,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Paderborn	unter 60 %	69,7	64	35	110
	zwischen 60 % und 80 %	85,0	75	50	137
	zwischen 80 % und 100 %	94,7	90	52	140
	zwischen 100 % und 120 %	100,4	90	55	160
	zwischen 120 % und 140 %	110,5	110	55	160
	über 140 %	116,8	115	60	180
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Paderborn	unter 60 %	40,5	36	20	67
	zwischen 60 % und 80 %	44,8	40	22	70
	zwischen 80 % und 100 %	52,3	48	23	86
	zwischen 100 % und 120 %	56,0	46	25	90
	zwischen 120 % und 140 %	53,2	47	22	95
	über 140 %	61,9	60	32	95
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Paderborn	unter 60 %	6,64	6,21
	zwischen 60 % und 80 %	6,04	6,30
	zwischen 80 % und 100 %	6,23	6,27
	zwischen 100 % und 120 %	5,08	5,78
	zwischen 120 % und 140 %	5,76	5,87
	über 140 %	5,84	5,89
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte		Durchschnitt	Median
	Einkommensgruppe		
Paderborn	unter 60 %	7,79	7,40
	zwischen 60 % und 80 %	7,19	7,44
	zwischen 80 % und 100 %	7,50	7,46
	zwischen 100 % und 120 %	6,08	6,82
	zwischen 120 % und 140 %	7,09	6,97
	über 140 %	7,12	7,22
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Paderborn	unter 60 %	44,72	41	26	83
	zwischen 60 % und 80 %	29,18	31	18	42
	zwischen 80 % und 100 %	25,45	25	16	37
	zwischen 100 % und 120 %	19,69	20	1	36
	zwischen 120 % und 140 %	18,33	17	NaN	NaN
	über 140 %	13,40	14	5	20
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Paderborn	unter 60 %	53,04	50	30	95
	zwischen 60 % und 80 %	34,65	35	23	50
	zwischen 80 % und 100 %	30,72	30	20	41
	zwischen 100 % und 120 %	23,83	24	2	44
	zwischen 120 % und 140 %	22,01	21	NaN	NaN
	über 140 %	15,98	16	7	23
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Paderborn	Anzahl	4.288	14.144	6.230	8.676
	Durchschnitt in %	29,6	31,0	23,5	29,1
	Median in %	29	28	24	24
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Paderborn	Durchschnitt in %	28	29
	Median in %	27	26
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Paderborn	13.881	10.869	11.272
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Paderborn	20,9	16,3	16,9
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Paderborn	7.860	6.407
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Paderborn	11,8	9,6
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Paderborn	16.215	66.505
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Paderborn	24,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Paderborn	unter 60 %	8.278	3.951	543
		zwischen 60 % und 80 %	4.195	4.211	985
		zwischen 80 % und 100 %	4.262	3.772	841
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Paderborn	unter 60 %	727	0
		zwischen 60 % und 80 %	357	583
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Paderborn	20.868	10.799	1.674
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Paderborn	29,9	15,5	2,4
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Paderborn	104	163	10.387
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Paderborn	0,1	0,2	14,9
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Paderborn	25.800	69.796
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Paderborn	37,0	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Paderborn	unter 60 %	1.896	3.927	5.732
		zwischen 60 % und 80 %	2.253	3.791	3.198
		zwischen 80 % und 100 %	1.348	0	326
gesamt		unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Paderborn	unter 60 %	8,8	18,2	26,6
		zwischen 60 % und 80 %	18,7	31,5	26,6
		zwischen 80 % und 100 %	80,5	0,0	19,5
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Paderborn	unter 60 %	5.709	3.605
		zwischen 60 % und 80 %	1.394	163
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
gesamt		unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Paderborn	unter 60 %	26,5	16,7
		zwischen 60 % und 80 %	11,6	1,4
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Paderborn	unter 60 %	670	21.539
		zwischen 60 % und 80 %	1.234	12.034
		zwischen 80 % und 100 %	0	1.674
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Paderborn	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	10,3	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe				
Anzahl	Paderborn	unter 60 %	3.606	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Paderborn	unter 60 %	0,5	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Paderborn	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	222	
		zwischen 80 % und 100 %	0	654	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Paderborn	unter 60 %	0,0	NaN	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,6	
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Paderborn	5.339	30,7	1.014	3,1	654	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		
	Haushalte	UV-Grad in %	Anteil Bestand in %
Paderborn	7.006	NaN	10,0
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Pforzheim

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Pforzheim ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Pforzheim

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Pforzheim	3.715	8.743	35.024
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Pforzheim	6,1	14,4	57,8
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Pforzheim	7.287	NaN
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Pforzheim	12,0	NaN
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Pforzheim	1.769	2.519
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Pforzheim	2,9	4,2
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Pforzheim	NaN	60.586
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Pforzheim	NaN	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Pforzheim	17.951	23.149	1.259	16.033	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Pforzheim	29,6	38,2	2,1	26,5	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Pforzheim	NaN	1.370	60.586
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Pforzheim	NaN	2,3	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Pforzheim	17.951	34.582	6.243
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Pforzheim	29,6	57,1	10,3
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Pforzheim	1.810	60.586
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Pforzheim	3,0	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Pforzheim	6.948	11.354	10.159
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Pforzheim	11,5	18,7	16,8
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Pforzheim	11.911	6.444	6.316
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Pforzheim	19,7	10,6	10,4
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Pforzheim	1.604	5.850	60.586
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Pforzheim	2,6	9,7	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Pforzheim	4.290	9.045	11.189
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Pforzheim	6,9	14,6	18,0
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Pforzheim	10.656	8.314
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Pforzheim	17,2	13,4
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Pforzheim	18.508	62.002
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Pforzheim	29,8	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Pforzheim	1 Person	64,6	58
	2 Personen	95,1	85
	3 Personen	106,1	90
	4 Personen	105,4	108
	5+ Personen	115,5	114
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Pforzheim	26.072	19.048	8.034	4.818	2.614
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Pforzheim	43,0	31,4	13,3	8,0	4,3
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Pforzheim	21.241	39.345	60.586
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Pforzheim	35,1	64,9	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Pforzheim	12.724	8.518
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Pforzheim	21,0	14,1
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Pforzheim	38.048	1.296
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Pforzheim	62,8	2,1
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Pforzheim	NaN	NaN	1.369	1.916	2.689
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Pforzheim	NaN	NaN	3,7	5,2	7,2
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Pforzheim	5.930	9.391	4.536	3.440	2.156
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Pforzheim	16,0	25,3	12,2	9,3	5,8
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Pforzheim	1.130	2.459	1.531		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Pforzheim	3,0	6,6	4,1		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Pforzheim	unter 10 %	1.671	5
	10 bis unter 15 %	2.040	6
	15 bis unter 20 %	6.429	18
	20 bis unter 25 %	6.894	19
	25 bis unter 30 %	4.250	12
	30 bis unter 35 %	4.799	13
	35 bis unter 40 %	3.078	8
	40 bis unter 45 %	2.562	7
	45 bis unter 55 %	2.414	7
	55 % und mehr	2.141	6
	gesamt	36.279	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Pforzheim	25.200	18.821	7.184
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Pforzheim	2.710	610	NaN
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Pforzheim	3.898	1.807
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Pforzheim	564	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Pforzheim	1.722	1.485	640	1.078
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Pforzheim	2.052	3.643
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Pforzheim	891	1.188	1.485
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Pforzheim	1.782	2.079
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Pforzheim	10.191	8.738	11.998
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Pforzheim	16,6	14,2	19,6
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Pforzheim	9.898	5.702
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Pforzheim	16,1	9,3
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Pforzheim	14.805	61.331
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Pforzheim	24,1	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Pforzheim	unter 60 %		57,9	54	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		73,0	67	46	110
	zwischen 80 % und 100 %		78,6	75	45	115
	zwischen 100 % und 120 %		85,1	80	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		88,7	85	58	135
	über 140 %		115,4	100	62	190
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Pforzheim	unter 60 %	38,1	37	17	57
	zwischen 60 % und 80 %	46,8	45	19	72
	zwischen 80 % und 100 %	50,0	45	27	90
	zwischen 100 % und 120 %	47,7	42	25	75
	zwischen 120 % und 140 %	52,1	42	28	84
	über 140 %	62,6	50	29	102
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Pforzheim	unter 60 %	7,03	6,91
	zwischen 60 % und 80 %	6,78	6,58
	zwischen 80 % und 100 %	6,90	6,82
	zwischen 100 % und 120 %	6,86	6,72
	zwischen 120 % und 140 %	7,39	6,93
	über 140 %	7,12	6,66
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte		Durchschnitt	Median
	Einkommensgruppe		
Pforzheim	unter 60 %	8,12	7,80
	zwischen 60 % und 80 %	7,93	7,88
	zwischen 80 % und 100 %	8,03	8,10
	zwischen 100 % und 120 %	7,95	7,81
	zwischen 120 % und 140 %	8,50	8,34
	über 140 %	8,25	8,12
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Pforzheim	unter 60 %	42,45	40	25	67
	zwischen 60 % und 80 %	32,29	33	19	46
	zwischen 80 % und 100 %	27,07	25	15	41
	zwischen 100 % und 120 %	21,56	21	13	30
	zwischen 120 % und 140 %	20,87	21	16	28
	über 140 %	17,61	16	9	25
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Pforzheim	unter 60 %	49,85	48	31	76
	zwischen 60 % und 80 %	38,09	38	23	51
	zwischen 80 % und 100 %	33,37	32	20	53
	zwischen 100 % und 120 %	26,36	25	18	39
	zwischen 120 % und 140 %	24,05	23	16	32
	über 140 %	20,46	19	11	29
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Pforzheim	Anzahl	6.950	13.820	6.731	8.777
	Durchschnitt in %	32,6	32,0	24,9	23,6
	Median in %	32	30	22	22
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
Großstädte			
Pforzheim	Durchschnitt in %	33	28
	Median in %	30	24
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Pforzheim	10.191	8.738	11.998
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Pforzheim	16,6	14,2	19,6
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Pforzheim	9.898	5.702
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Pforzheim	16,1	9,3
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Pforzheim	14.805	61.331
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Pforzheim	24,1	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Pforzheim	unter 60 %	6.430	1.709	756
		zwischen 60 % und 80 %	4.641	1.792	729
		zwischen 80 % und 100 %	6.698	2.823	1.245
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Pforzheim	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	720	718
		zwischen 80 % und 100 %	784	175
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Pforzheim	12.824	14.919	3.274
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Pforzheim	21,6	25,2	5,5
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Pforzheim	377	0	11.502
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Pforzheim	0,6	0,0	19,4
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Pforzheim	16.353	59.250
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Pforzheim	27,6	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Pforzheim	unter 60 %	758	2.147	3.159
		zwischen 60 % und 80 %	2.269	6.092	3.661
		zwischen 80 % und 100 %	1.632	885	122
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Pforzheim	unter 60 %	5,6	16,0	23,5
		zwischen 60 % und 80 %	13,7	36,9	22,2
		zwischen 80 % und 100 %	46,2	25,1	3,5
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Pforzheim	unter 60 %	4.767	1.994
		zwischen 60 % und 80 %	2.394	504
		zwischen 80 % und 100 %	508	127
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Pforzheim	unter 60 %	35,5	14,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,5	3,0
		zwischen 80 % und 100 %	14,4	3,6
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Pforzheim	unter 60 %	610	13.434
		zwischen 60 % und 80 %	1.606	16.525
		zwischen 80 % und 100 %	254	3.529
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Pforzheim	unter 60 %	4,5	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	9,7	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,2	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Pforzheim	unter 60 %	3.993	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Pforzheim	unter 60 %	0,7	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Pforzheim	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Pforzheim	unter 60 %	NaN	NaN	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Pforzheim	4.824	NaN	1.701	0,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Pforzheim	6.525	NaN	11,0
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Potsdam

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadspezifischen Daten zu Potsdam ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Potsdam

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Potsdam	8.454	14.671	22.872
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Potsdam	10,0	17,4	27,2
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Potsdam	13.709	2.218
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Potsdam	16,3	2,6
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Potsdam	13.386	7.794
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Potsdam	15,9	9,3
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Potsdam	1.078	84.182
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Potsdam	1,3	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Potsdam	52.290	28.254	909	1.171	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Potsdam	62,3	33,7	1,1	1,4	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Potsdam	NaN	744	83.914
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Potsdam	NaN	0,9	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Potsdam	52.290	27.192	4.088
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Potsdam	62,3	32,4	4,9
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Potsdam	344	83.914
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Potsdam	0,4	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Potsdam	9.270	23.277	23.362
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Potsdam	11,0	27,7	27,8
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Potsdam	9.860	7.962	5.297
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Potsdam	11,8	9,5	6,3
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Potsdam	1.476	3.410	83.914
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Potsdam	1,8	4,1	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Potsdam	3.543	16.404	26.029
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Potsdam	4,1	19,0	30,1
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Potsdam	10.564	10.314
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Potsdam	12,2	11,9
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Potsdam	19.486	86.339
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Potsdam	22,6	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Potsdam	1 Person	57,0	57
	2 Personen	76,6	68
	3 Personen	84,4	76
	4 Personen	99,9	100
	5+ Personen	118,2	112
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Potsdam	32.133	32.743	9.878	6.827	2.333
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Potsdam	38,3	39,0	11,8	8,1	2,8
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Potsdam	11.142	72.772	83.914
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Potsdam	13,2	86,7	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Potsdam	8.843	2.299
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Potsdam	10,5	2,7
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Potsdam	70.899	1.873
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Potsdam	84,5	2,2
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Potsdam	NaN	NaN	1.873	2.218	4.215
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Potsdam	NaN	NaN	2,7	3,2	6,1
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Potsdam	8.196	9.110	11.286	6.164	7.033
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Potsdam	11,8	13,1	16,2	8,9	10,1
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Potsdam	4.310	9.272	5.083		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Potsdam	6,2	13,3	7,3		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Potsdam	unter 10 %	1.550	2
	10 bis unter 15 %	5.650	8
	15 bis unter 20 %	10.165	15
	20 bis unter 25 %	11.632	18
	25 bis unter 30 %	10.014	15
	30 bis unter 35 %	5.990	9
	35 bis unter 40 %	5.112	8
	40 bis unter 45 %	5.694	9
	45 bis unter 55 %	4.446	7
	55 % und mehr	5.851	9
	gesamt	66.104	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Potsdam	33.509	29.402	7.688
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Potsdam	3.554	1.845	1.632
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Potsdam	5.459	1.655
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Potsdam	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Potsdam	1.661	1.452	537	1.029
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Potsdam	1.964	3.494
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Potsdam	871	1.162	1.452
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Potsdam	1.742	2.033
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Potsdam	16.769	13.346	15.085
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Potsdam	19,7	15,7	17,7
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Potsdam	12.699	8.615
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Potsdam	14,9	10,1
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Potsdam	18.703	85.217
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Potsdam	21,9	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Potsdam	unter 60 %	57,6	60	36	75
	zwischen 60 % und 80 %	62,9	60	36	85
	zwischen 80 % und 100 %	69,8	63	48	100
	zwischen 100 % und 120 %	74,2	65	52	105
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	76	48	120
	über 140 %	92,4	90	60	130
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Potsdam	unter 60 %	36,8	34	23	55
	zwischen 60 % und 80 %	41,6	36	24	65
	zwischen 80 % und 100 %	42,8	36	22	67
	zwischen 100 % und 120 %	43,0	36	24	70
	zwischen 120 % und 140 %	44,4	39	25	71
	über 140 %	48,4	43	27	75
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Potsdam	unter 60 %	7,37	7,18
	zwischen 60 % und 80 %	7,47	7,31
	zwischen 80 % und 100 %	7,41	7,02
	zwischen 100 % und 120 %	7,48	7,30
	zwischen 120 % und 140 %	7,77	7,67
	über 140 %	8,46	8,64
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

		Durchschnitt	Median
Großstädte	Einkommensgruppe		
Potsdam	unter 60 %	8,37	8,34
	zwischen 60 % und 80 %	8,76	8,71
	zwischen 80 % und 100 %	8,61	8,12
	zwischen 100 % und 120 %	8,64	8,39
	zwischen 120 % und 140 %	8,95	9,06
	über 140 %	9,69	10,00
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Potsdam	unter 60 %	50,00	45	31	80
	zwischen 60 % und 80 %	33,23	32	21	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,18	26	17	38
	zwischen 100 % und 120 %	22,80	21	14	31
	zwischen 120 % und 140 %	21,17	21	12	28
	über 140 %	17,54	17	10	26
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Potsdam	unter 60 %	59,63	53	38	99
	zwischen 60 % und 80 %	39,39	39	25	54
	zwischen 80 % und 100 %	31,41	29	20	44
	zwischen 100 % und 120 %	26,79	25	17	37
	zwischen 120 % und 140 %	24,04	23	14	33
	über 140 %	19,60	19	11	29
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Potsdam	Anzahl	1.237	30.175	4.274	30.418
	Durchschnitt in %	32,7	35,9	35,2	24,3
	Median in %	31	32	35	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Potsdam	Durchschnitt in %	31	30
	Median in %	29	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Potsdam	16.769	13.346	15.085
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Potsdam	19,7	15,7	17,7
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Potsdam	12.699	8.615
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Potsdam	14,9	10,1
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Potsdam	18.703	85.217
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Potsdam	21,9	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Potsdam	unter 60 %	10.597	3.545	1.955
		zwischen 60 % und 80 %	7.329	4.037	1.175
		zwischen 80 % und 100 %	6.708	5.625	1.312
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Potsdam	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	1.051	390
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Potsdam	18.440	28.885	10.008
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Potsdam	22,3	34,9	12,1
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Potsdam	2.871	0	6.723
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Potsdam	3,5	0,0	8,1
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Potsdam	15.927	82.854
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Potsdam	19,2	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Potsdam	unter 60 %	1.838	3.077	9.127
		zwischen 60 % und 80 %	3.282	12.180	9.017
		zwischen 80 % und 100 %	1.743	4.205	1.941
gesamt		unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Potsdam	unter 60 %	9,9	16,6	49,2
		zwischen 60 % und 80 %	10,9	40,3	29,8
		zwischen 80 % und 100 %	15,1	36,5	16,9
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Potsdam	unter 60 %	3.380	1.018
		zwischen 60 % und 80 %	2.457	1.948
		zwischen 80 % und 100 %	1.048	1.071
gesamt		unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Potsdam	unter 60 %	18,2	5,5
		zwischen 60 % und 80 %	8,1	6,4
		zwischen 80 % und 100 %	9,1	9,3
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Potsdam	unter 60 %	114	18.554
		zwischen 60 % und 80 %	1.337	30.222
		zwischen 80 % und 100 %	1.508	11.517
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Potsdam	unter 60 %	0,6	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,4	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	13,1	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Potsdam	unter 60 %	8.101	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	2.016	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Potsdam	unter 60 %	0,8	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,3	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Potsdam	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Potsdam	unter 60 %	NaN	NaN	
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Potsdam	8.345	NaN	2.714	NaN	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Potsdam	11.059	NaN	13,3
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Recklinghausen

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadspezifischen Daten zu Recklinghausen ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Recklinghausen

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Recklinghausen	8.450	8.173	27.620
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Recklinghausen	15,4	14,9	50,4
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Recklinghausen	5.987	2.127
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Recklinghausen	10,9	3,9
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Recklinghausen	1.583	813
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Recklinghausen	2,9	1,5
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Recklinghausen	0	54.753
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Recklinghausen	0,0	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Recklinghausen	15.916	33.339	1.500	2.803	604
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Recklinghausen	29,1	60,9	2,7	5,1	1,1
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Recklinghausen	0	591	54.753
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Recklinghausen	0,0	1,1	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Recklinghausen	15.916	30.835	6.560
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Recklinghausen	29,1	56,3	12,0
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Recklinghausen	1.442	54.753
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Recklinghausen	2,6	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Recklinghausen	3.955	11.438	11.884
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Recklinghausen	7,2	20,9	21,7
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Recklinghausen	7.989	6.015	5.297
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Recklinghausen	14,6	11,0	9,7
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Recklinghausen	2.308	5.867	54.753
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Recklinghausen	4,2	10,7	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Recklinghausen	1.418	7.584	10.184
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Recklinghausen	2,5	13,3	17,9
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Recklinghausen	9.522	7.947
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Recklinghausen	16,7	14,0
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Recklinghausen	20.276	56.931
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Recklinghausen	35,6	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Recklinghausen	1 Person	69,2	64
	2 Personen	91,0	80
	3 Personen	112,3	105
	4 Personen	107,3	94
	5+ Personen	112,8	117
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Recklinghausen	21.984	21.552	6.313	3.503	1.401
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Recklinghausen	40,2	39,4	11,5	6,4	2,6
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

Großstädte		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Anzahl	Recklinghausen	18.939	35.814	54.753
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Recklinghausen	34,6	65,4	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

Großstädte		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Anzahl	Recklinghausen	14.581	4.358
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Recklinghausen	26,6	8,0
	gesamt	15,5	9,1

Großstädte		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Anzahl	Recklinghausen	35.082	732
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Recklinghausen	64,1	1,3
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Recklinghausen	806	819	1.823	3.130	5.538
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Recklinghausen	2,3	2,4	5,2	9,0	15,9
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Recklinghausen	10.687	6.305	2.625	1.664	585
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Recklinghausen	30,7	18,1	7,5	4,8	1,7
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Recklinghausen	NaN	NaN	0
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Recklinghausen	NaN	NaN	0,0
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Recklinghausen	unter 10 %	564	2
	10 bis unter 15 %	3.357	10
	15 bis unter 20 %	4.213	13
	20 bis unter 25 %	7.132	22
	25 bis unter 30 %	4.518	14
	30 bis unter 35 %	2.980	9
	35 bis unter 40 %	3.274	10
	40 bis unter 45 %	2.030	6
	45 bis unter 55 %	2.283	7
	55 % und mehr	1.698	5
	gesamt	32.050	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Recklinghausen	19.284	20.255	6.242
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Recklinghausen	3.714	1.733	608
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Recklinghausen	3.198	1.084
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Recklinghausen	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Recklinghausen	1.631	1.473	575	933
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Recklinghausen	2.046	3.342
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Recklinghausen	884	1.178	1.473
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Recklinghausen	1.768	2.062
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Recklinghausen	12.667	8.422	7.704
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Recklinghausen	22,3	14,8	13,6
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Recklinghausen	8.981	5.436
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Recklinghausen	15,8	9,6
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Recklinghausen	13.619	56.829
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Recklinghausen	24,0	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Recklinghausen	unter 60 %	64,3	58	43	94
	zwischen 60 % und 80 %	72,6	65	52	120
	zwischen 80 % und 100 %	82,5	75	53	120
	zwischen 100 % und 120 %	86,1	76	55	139
	zwischen 120 % und 140 %	92,5	88	56	135
	über 140 %	105,8	100	60	154
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Recklinghausen	unter 60 %	42,8	41	22	65
	zwischen 60 % und 80 %	44,3	38	21	71
	zwischen 80 % und 100 %	54,6	49	26	86
	zwischen 100 % und 120 %	52,1	47	26	82
	zwischen 120 % und 140 %	55,0	52	33	83
	über 140 %	58,2	55	33	90
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Recklinghausen	unter 60 %	6,12	6,25
	zwischen 60 % und 80 %	6,07	6,04
	zwischen 80 % und 100 %	6,08	6,16
	zwischen 100 % und 120 %	6,15	6,40
	zwischen 120 % und 140 %	6,48	6,47
	über 140 %	6,37	6,18
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Recklinghausen	unter 60 %	7,20	7,26
	zwischen 60 % und 80 %	7,27	7,28
	zwischen 80 % und 100 %	7,48	7,49
	zwischen 100 % und 120 %	7,41	7,69
	zwischen 120 % und 140 %	7,72	8,00
	über 140 %	7,69	7,67
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Recklinghausen	unter 60 %	42,25	40	24	60
	zwischen 60 % und 80 %	29,72	29	18	41
	zwischen 80 % und 100 %	26,03	24	17	38
	zwischen 100 % und 120 %	21,29	21	14	30
	zwischen 120 % und 140 %	21,23	22	14	28
	über 140 %	16,34	16	10	23
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Recklinghausen	unter 60 %	49,62	47	30	74
	zwischen 60 % und 80 %	35,33	35	24	49
	zwischen 80 % und 100 %	31,89	30	22	44
	zwischen 100 % und 120 %	25,47	25	16	35
	zwischen 120 % und 140 %	25,15	26	17	31
	über 140 %	19,04	17	13	27
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Recklinghausen	Anzahl	2.857	13.686	5.207	10.299
	Durchschnitt in %	39,3	30,7	28,9	23,0
	Median in %	38	27	28	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
Großstädte			
Recklinghausen	Durchschnitt in %	29	29
	Median in %	28	24
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Recklinghausen	12.667	8.422	7.704
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Recklinghausen	22,3	14,8	13,6
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Recklinghausen	8.981	5.436
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Recklinghausen	15,8	9,6
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Recklinghausen	13.619	56.829
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Recklinghausen	24,0	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

Großstädte		Einkommensgruppe	1 Person	2 Personen	3 Personen
Anzahl	Recklinghausen	unter 60 %	6.501	3.971	1.186
		zwischen 60 % und 80 %	3.083	3.650	913
		zwischen 80 % und 100 %	3.727	2.554	481
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

Großstädte		Einkommensgruppe	4 Personen	5 Personen
Anzahl	Recklinghausen	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	367	326
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Recklinghausen	18.750	9.957	2.166
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Recklinghausen	32,3	17,2	3,7
	gesamt	19,1	28,6	11,6
		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Recklinghausen	0	0	9.209
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Recklinghausen	0,0	0,0	15,9
	gesamt	2,9	0,6	14,9
		sonstige	gesamt	
Großstädte				
Anzahl	Recklinghausen	17.911	57.993	
	gesamt	2.919.777	13.091.823	
Anteil in %	Recklinghausen	30,9	100,0	
	gesamt	22,3	100,0	

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Recklinghausen gesamt	zwischen 60 % und 80 %	1.444	3.003	2.513
		unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
Anteil in %	gesamt	zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
		unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Recklinghausen gesamt	zwischen 60 % und 80 %	2.287	710
		unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
Anteil in %	gesamt	zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
		unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Recklinghausen	zwischen 60 % und 80 %	1.291	11.249
		unter 60 %	80.286	2.584.351
	gesamt	zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Recklinghausen	unter 60 %	4.453	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Recklinghausen	unter 60 %	0,8	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Recklinghausen	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Recklinghausen	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Recklinghausen	5.319	NaN	0	0,0	0	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Recklinghausen	5.319	NaN	9,2
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Regensburg

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu [„Wohnverhältnissen in Deutschland“](#). Working paper 63 beantwortet die Frage: [„Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“](#) und Working paper 93 thematisierte [„Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?“](#) In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Regensburg ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Regensburg

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Regensburg	14.418	6.542	45.738
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Regensburg	13,6	6,1	43,0
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Regensburg	10.412	3.646
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Regensburg	9,8	3,4
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Regensburg	11.357	7.118
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Regensburg	10,7	6,7
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Regensburg	7.161	106.391
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Regensburg	6,7	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Regensburg	4.003	75.986	2.568	19.978	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Regensburg	3,8	71,5	2,4	18,8	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Regensburg	837	2.908	106.279
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Regensburg	0,8	2,7	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Regensburg	4.003	96.564	1.661
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Regensburg	3,8	90,9	1,6
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Regensburg	4.051	106.279
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Regensburg	3,8	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Regensburg	24.795	21.733	23.946
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Regensburg	23,3	20,4	22,5
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Regensburg	14.837	9.952	4.517
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Regensburg	14,0	9,4	4,2
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Regensburg	2.324	4.176	106.279
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Regensburg	2,2	3,9	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Regensburg	12.225	20.049	24.133
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Regensburg	11,4	18,7	22,6
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Regensburg	14.970	12.131
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Regensburg	14,0	11,3
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Regensburg	23.495	107.003
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Regensburg	22,0	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Regensburg	1 Person	55,1	54
	2 Personen	77,5	73
	3 Personen	82,1	75
	4 Personen	104,7	100
	5+ Personen	65,1	71
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Regensburg	48.189	34.049	13.882	5.912	4.247
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Regensburg	45,3	32,0	13,1	5,6	4,0
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Regensburg	21.474	84.805	106.279
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Regensburg	20,2	79,8	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Regensburg	8.496	12.978
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Regensburg	8,0	12,2
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Regensburg	77.074	7.730
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Regensburg	72,5	7,3
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Regensburg	1.534	615	483	1.559	1.991
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Regensburg	2,1	0,8	0,7	2,2	2,7
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Regensburg	4.092	4.891	4.509	8.287	9.661
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Regensburg	5,6	6,7	6,2	11,4	13,3
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Regensburg	9.601	12.584	12.667
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Regensburg	13,2	17,4	17,5
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Regensburg	unter 10 %	6.946	10
	10 bis unter 15 %	6.944	10
	15 bis unter 20 %	9.946	14
	20 bis unter 25 %	12.369	17
	25 bis unter 30 %	6.704	9
	30 bis unter 35 %	9.518	13
	35 bis unter 40 %	6.005	8
	40 bis unter 45 %	3.417	5
	45 bis unter 55 %	6.231	9
	55 % und mehr	4.080	6
	gesamt	72.160	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Regensburg	57.220	23.032	6.650
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Regensburg	4.386	403	NaN
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Regensburg	4.188	1.112
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Regensburg	NaN	0
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Regensburg	1.866	1.539	514	885
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Regensburg	2.329	4.237
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Regensburg	923	1.231	1.539
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Regensburg	1.847	2.155
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
		Anzahl	Regensburg gesamt	24.430 2.649.895
Anteil in %	Regensburg gesamt	25,0 19,4	10,3 16,4	12,7 15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
		Anzahl	Regensburg gesamt
Anteil in %	Regensburg gesamt	12,5 13,1	9,1 9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
		Anzahl	Regensburg gesamt
Anteil in %	Regensburg gesamt	30,4 25,6	100,0 100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Regensburg	unter 60 %	47,0	42	16	80
	zwischen 60 % und 80 %	62,5	60	36	90
	zwischen 80 % und 100 %	68,8	66	40	100
	zwischen 100 % und 120 %	69,4	68	40	100
	zwischen 120 % und 140 %	78,6	73	46	117
	über 140 %	90,5	82	54	140
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Regensburg	unter 60 %	29,4	28	9	50
	zwischen 60 % und 80 %	40,1	35	18	65
	zwischen 80 % und 100 %	43,6	39	20	75
	zwischen 100 % und 120 %	44,5	40	24	68
	zwischen 120 % und 140 %	46,7	40	26	67
	über 140 %	54,6	50	26	92
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Regensburg	unter 60 %	8,41	8,44
	zwischen 60 % und 80 %	7,96	8,15
	zwischen 80 % und 100 %	7,81	7,71
	zwischen 100 % und 120 %	8,34	8,41
	zwischen 120 % und 140 %	8,52	8,39
	über 140 %	9,14	8,79
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Regensburg	unter 60 %	9,40	9,36
	zwischen 60 % und 80 %	8,92	9,13
	zwischen 80 % und 100 %	8,80	8,62
	zwischen 100 % und 120 %	9,50	9,57
	zwischen 120 % und 140 %	9,67	9,59
	über 140 %	10,22	9,94
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Regensburg	unter 60 %	35,73	36	11	58
	zwischen 60 % und 80 %	32,29	33	11	51
	zwischen 80 % und 100 %	27,87	26	18	42
	zwischen 100 % und 120 %	25,52	25	14	38
	zwischen 120 % und 140 %	23,16	21	14	36
	über 140 %	17,80	18	8	30
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Regensburg	unter 60 %	53,25	49	26	96
	zwischen 60 % und 80 %	40,87	38	25	60
	zwischen 80 % und 100 %	32,81	31	21	47
	zwischen 100 % und 120 %	29,60	28	19	44
	zwischen 120 % und 140 %	27,64	25	17	39
	über 140 %	20,53	20	10	32
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Regensburg	Anzahl	8.064	43.576	7.255	13.265
	Durchschnitt in %	25,7	29,9	26,6	21,2
	Median in %	23	28	23	20
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
Großstädte			
Regensburg	Durchschnitt in %	35	26
	Median in %	33	23
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Regensburg	24.430	10.055	12.437
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Regensburg	25,0	10,3	12,7
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Regensburg	12.177	8.913
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Regensburg	12,5	9,1
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Regensburg	29.692	97.703
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Regensburg	30,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

Großstädte		Einkommensgruppe	1 Person	2 Personen	3 Personen
Anzahl	Regensburg	unter 60 %	22.112	1.249	769
		zwischen 60 % und 80 %	6.754	1.837	959
		zwischen 80 % und 100 %	7.405	3.125	704
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

Großstädte		Einkommensgruppe	4 Personen	5 Personen
Anzahl	Regensburg	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	226	280
		zwischen 80 % und 100 %	862	341
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Regensburg	11.519	20.873	9.932
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Regensburg	15,6	28,2	13,4
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Regensburg	2.673	1.169	16.603
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Regensburg	3,6	1,6	22,4
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Regensburg	11.271	74.040
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Regensburg	15,2	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe				
Anzahl	Regensburg	unter 60 %	2.756	2.923	1.921	
		zwischen 60 % und 80 %	5.345	4.465	6.514	
		zwischen 80 % und 100 %	3.212	3.758	1.587	
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671	
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172	
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079	
	Anteil in %	Regensburg	unter 60 %	23,3	24,7	16,2
			zwischen 60 % und 80 %	25,1	21,0	30,6
			zwischen 80 % und 100 %	28,6	33,5	14,1
gesamt		unter 60 %	9,9	24,1	32,8	
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6	
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5	

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Regensburg	unter 60 %	2.293	1.625
		zwischen 60 % und 80 %	3.591	957
		zwischen 80 % und 100 %	790	585
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Regensburg	unter 60 %	19,3	13,7
		zwischen 60 % und 80 %	16,9	4,5
		zwischen 80 % und 100 %	7,0	5,2
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Regensburg	unter 60 %	334	11.853
		zwischen 60 % und 80 %	418	21.291
		zwischen 80 % und 100 %	1.284	11.216
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Regensburg	unter 60 %	2,8	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	2,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	11,4	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Regensburg	unter 60 %	17.320	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	342	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Regensburg	unter 60 %	0,8	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,1	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Regensburg	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Regensburg	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Regensburg	18.353	NaN	0	0,0	342	3,3
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Regensburg	18.695	NaN	25,2
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Remscheid

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Remscheid ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Remscheid

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Remscheid	6.312	7.030	33.135
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Remscheid	11,8	13,1	61,9
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Remscheid	2.430	457
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Remscheid	4,5	0,9
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Remscheid	2.029	1.399
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Remscheid	3,8	2,6
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Remscheid	730	53.520
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Remscheid	1,4	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Remscheid	905	37.408	3.002	10.872	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Remscheid	1,7	70,2	5,6	20,4	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Remscheid	NaN	NaN	53.264
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Remscheid	NaN	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Remscheid	905	42.959	7.751
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Remscheid	1,7	80,7	14,6
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Remscheid	1.649	53.264
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Remscheid	3,1	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Remscheid	5.490	12.960	10.453
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Remscheid	10,3	24,3	19,6
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Remscheid	9.191	5.199	3.551
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Remscheid	17,3	9,8	6,7
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Remscheid	1.692	4.728	53.264
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Remscheid	3,2	8,9	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Remscheid	3.341	9.517	9.752
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Remscheid	6,2	17,5	18,0
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Remscheid	9.098	8.564
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Remscheid	16,8	15,8
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Remscheid	14.012	54.284
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Remscheid	25,8	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Remscheid	1 Person	61,6	55
	2 Personen	92,1	80
	3 Personen	86,4	78
	4 Personen	128,2	104
	5+ Personen	116,1	89
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Remscheid	21.695	17.617	6.009	5.514	2.428
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Remscheid	40,7	33,1	11,3	10,4	4,6
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Remscheid	17.836	35.428	53.264
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Remscheid	33,5	66,5	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Remscheid	12.719	5.116
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Remscheid	23,9	9,6
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Remscheid	34.944	484
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Remscheid	65,6	0,9
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Remscheid	326	NaN	727	2.407	4.270
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Remscheid	0,9	NaN	2,1	7,0	12,4
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Remscheid	6.504	9.419	5.129	3.021	1.023
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Remscheid	18,9	27,4	14,9	8,8	3,0
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Remscheid	631	313	NaN		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Remscheid	1,8	0,9	NaN		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Remscheid	unter 10 %	2.083	6
	10 bis unter 15 %	1.929	6
	15 bis unter 20 %	6.676	20
	20 bis unter 25 %	5.420	16
	25 bis unter 30 %	5.021	15
	30 bis unter 35 %	3.912	12
	35 bis unter 40 %	3.787	11
	40 bis unter 45 %	2.397	7
	45 bis unter 55 %	1.036	3
	55 % und mehr	1.118	3
	gesamt	33.377	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

und der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Remscheid	18.895	17.644	4.894
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Remscheid	3.202	1.339	1.228
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Remscheid	4.883	1.565
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Remscheid	430	0
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Remscheid	1.618	1.412	639	974
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Remscheid	1.905	3.246
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Remscheid	847	1.130	1.412
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Remscheid	1.694	1.977
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Remscheid	10.955	9.435	9.140
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Remscheid	20,3	17,4	16,9
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Remscheid	7.933	5.652
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Remscheid	14,7	10,5
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Remscheid	10.966	54.080
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Remscheid	20,3	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Remscheid	unter 60 %		62,0	58	38	88
	zwischen 60 % und 80 %		76,9	71	49	120
	zwischen 80 % und 100 %		80,9	75	50	120
	zwischen 100 % und 120 %		77,8	73	45	120
	zwischen 120 % und 140 %		85,1	73	46	115
	über 140 %		118,8	102	60	180
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Remscheid	unter 60 %	41,6	40	20	61
	zwischen 60 % und 80 %	42,0	38	19	70
	zwischen 80 % und 100 %	45,4	39	25	76
	zwischen 100 % und 120 %	47,4	46	24	72
	zwischen 120 % und 140 %	50,5	46	23	84
	über 140 %	59,1	52	30	100
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Remscheid	unter 60 %	6,40	6,55
	zwischen 60 % und 80 %	6,38	6,43
	zwischen 80 % und 100 %	6,46	6,53
	zwischen 100 % und 120 %	6,77	6,80
	zwischen 120 % und 140 %	6,39	6,61
	über 140 %	6,65	6,83
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte		Durchschnitt	Median
	Einkommensgruppe		
Remscheid	unter 60 %	7,97	8,15
	zwischen 60 % und 80 %	7,95	8,07
	zwischen 80 % und 100 %	7,73	7,77
	zwischen 100 % und 120 %	8,26	8,26
	zwischen 120 % und 140 %	7,92	8,07
	über 140 %	7,95	8,13
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Remscheid	unter 60 %	41,12	38	27	63
	zwischen 60 % und 80 %	27,79	28	17	38
	zwischen 80 % und 100 %	24,06	23	15	35
	zwischen 100 % und 120 %	21,02	20	14	28
	zwischen 120 % und 140 %	18,09	17	11	28
	über 140 %	14,29	15	6	22
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Remscheid	unter 60 %	50,61	47	33	75
	zwischen 60 % und 80 %	36,77	37	23	48
	zwischen 80 % und 100 %	30,21	28	22	43
	zwischen 100 % und 120 %	25,78	25	17	36
	zwischen 120 % und 140 %	22,57	21	15	33
	über 140 %	17,09	17	9	26
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Remscheid	Anzahl	2.362	14.789	7.655	8.572
	Durchschnitt in %	33,0	29,4	22,4	25,1
	Median in %	28	28	21	24
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Remscheid	Durchschnitt in %	28	27
	Median in %	25	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Remscheid	10.955	9.435	9.140
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Remscheid	20,3	17,4	16,9
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Remscheid	7.933	5.652
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Remscheid	14,7	10,5
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Remscheid	10.966	54.080
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Remscheid	20,3	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Remscheid	unter 60 %	5.791	2.827	1.331
		zwischen 60 % und 80 %	3.780	3.090	927
		zwischen 80 % und 100 %	3.467	3.153	1.363
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Remscheid	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	1.035	602
		zwischen 80 % und 100 %	977	160
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Remscheid	11.704	19.476	2.751
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Remscheid	20,0	33,4	4,7
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Remscheid	0	0	9.865
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Remscheid	0,0	0,0	16,9
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Remscheid	14.595	58.391
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Remscheid	25,0	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Remscheid	unter 60 %	717	4.790	3.115
		zwischen 60 % und 80 %	2.631	6.235	6.820
		zwischen 80 % und 100 %	1.554	841	120
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Remscheid	unter 60 %	6,0	40,2	26,1
		zwischen 60 % und 80 %	13,2	31,3	34,2
		zwischen 80 % und 100 %	54,3	29,4	4,2
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Remscheid	unter 60 %	2.500	582
		zwischen 60 % und 80 %	2.875	915
		zwischen 80 % und 100 %	237	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Remscheid	unter 60 %	21,0	4,9
		zwischen 60 % und 80 %	14,4	4,6
		zwischen 80 % und 100 %	8,3	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Remscheid	unter 60 %	225	11.929
		zwischen 60 % und 80 %	469	19.945
		zwischen 80 % und 100 %	112	2.864
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Remscheid	unter 60 %	1,9	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	2,4	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	3,9	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Remscheid	unter 60 %	3.746	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Remscheid	unter 60 %	0,7	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Remscheid	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Remscheid	unter 60 %	NaN	NaN	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Remscheid	4.612	NaN	315	0,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Remscheid	4.927	NaN	8,4
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Reutlingen

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu [„Wohnverhältnissen in Deutschland“](#). Working paper 63 beantwortet die Frage: [„Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“](#) und Working paper 93 thematisierte [„Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?“](#) In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Reutlingen ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Reutlingen

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Reutlingen	5.916	5.766	28.354
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Reutlingen	11,3	11,0	54,2
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Reutlingen	4.513	2.062
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Reutlingen	8,6	3,9
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Reutlingen	3.290	1.975
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Reutlingen	6,3	3,8
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Reutlingen	470	52.345
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Reutlingen	0,9	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Reutlingen	10.207	27.835	1.867	9.630	341
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Reutlingen	19,6	53,4	3,6	18,5	0,7
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Reutlingen	1.668	622	52.170
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Reutlingen	3,2	1,2	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Reutlingen	10.207	36.377	815
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Reutlingen	19,6	69,7	1,6
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Reutlingen	4.771	52.170
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Reutlingen	9,1	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Reutlingen	5.555	6.201	6.639
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Reutlingen	10,6	11,9	12,7
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Reutlingen	11.661	8.120	6.700
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Reutlingen	22,4	15,6	12,8
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Reutlingen	1.370	5.924	52.170
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Reutlingen	2,6	11,4	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Reutlingen	4.459	7.152	11.786
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Reutlingen	8,2	13,2	21,8
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Reutlingen	8.044	6.777
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Reutlingen	14,9	12,5
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Reutlingen	15.946	54.163
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Reutlingen	29,4	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Reutlingen	1 Person	71,3	67
	2 Personen	94,4	88
	3 Personen	97,9	92
	4 Personen	105,8	110
	5+ Personen	118,9	115
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Reutlingen	18.033	16.098	9.829	5.647	2.563
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Reutlingen	34,6	30,9	18,8	10,8	4,9
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
		Großstädte		
Anzahl	Reutlingen	25.847	26.322	52.170
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Reutlingen	49,6	50,5	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
		Großstädte	
Anzahl	Reutlingen	19.966	5.882
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Reutlingen	38,3	11,3
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
		Großstädte	
Anzahl	Reutlingen	23.316	3.007
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Reutlingen	44,7	5,8
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Reutlingen	1.044	NaN	996	2.025	1.333
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Reutlingen	4,8	NaN	4,6	9,4	6,2
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Reutlingen	784	3.242	2.346	3.331	2.310
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Reutlingen	3,6	15,0	10,9	15,4	10,7
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Reutlingen	2.056	1.836	NaN		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Reutlingen	9,5	8,5	NaN		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Reutlingen	unter 10 %	1.677	8
	10 bis unter 15 %	1.976	10
	15 bis unter 20 %	2.707	13
	20 bis unter 25 %	2.961	14
	25 bis unter 30 %	2.470	12
	30 bis unter 35 %	3.331	16
	35 bis unter 40 %	1.665	8
	40 bis unter 45 %	598	3
	45 bis unter 55 %	2.005	10
	55 % und mehr	1.430	7
	gesamt	20.820	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Reutlingen	18.153	16.168	7.579
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Reutlingen	2.955	961	1.003
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Reutlingen	4.408	1.872
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Reutlingen	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Reutlingen	1.754	1.561	533	1.035
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Reutlingen	2.108	3.457
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Reutlingen	937	1.249	1.561
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Reutlingen	1.873	2.185
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Reutlingen	9.498	7.393	8.110
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Reutlingen	17,8	13,8	15,2
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Reutlingen	7.806	6.516
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Reutlingen	14,6	12,2
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Reutlingen	14.100	53.423
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Reutlingen	26,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Reutlingen	unter 60 %		69,0	63	37	109
	zwischen 60 % und 80 %		75,0	70	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		87,6	89	52	116
	zwischen 100 % und 120 %		93,7	90	62	120
	zwischen 120 % und 140 %		103,1	100	62	145
	über 140 %		105,4	100	55	160
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Reutlingen	unter 60 %	38,3	33	19	72
	zwischen 60 % und 80 %	46,4	38	19	85
	zwischen 80 % und 100 %	51,7	42	25	100
	zwischen 100 % und 120 %	51,2	44	22	98
	zwischen 120 % und 140 %	55,0	50	29	100
	über 140 %	54,1	48	28	90
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Reutlingen	unter 60 %	6,90	6,98
	zwischen 60 % und 80 %	6,42	7,38
	zwischen 80 % und 100 %	6,68	7,53
	zwischen 100 % und 120 %	7,17	7,32
	zwischen 120 % und 140 %	6,31	6,80
	über 140 %	6,88	7,29
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte		Durchschnitt	Median
	Einkommensgruppe		
Reutlingen	unter 60 %	8,32	8,19
	zwischen 60 % und 80 %	7,71	8,44
	zwischen 80 % und 100 %	7,87	8,44
	zwischen 100 % und 120 %	8,37	8,48
	zwischen 120 % und 140 %	7,41	7,70
	über 140 %	8,08	8,71
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Reutlingen	unter 60 %	42,63	39	24	67
	zwischen 60 % und 80 %	28,11	30	5	49
	zwischen 80 % und 100 %	25,54	25	14	42
	zwischen 100 % und 120 %	25,37	26	15	35
	zwischen 120 % und 140 %	20,63	23	NaN	NaN
	über 140 %	15,21	15	6	23
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Reutlingen	unter 60 %	55,65	50	33	99
	zwischen 60 % und 80 %	33,30	35	8	54
	zwischen 80 % und 100 %	29,47	29	14	50
	zwischen 100 % und 120 %	28,78	29	18	43
	zwischen 120 % und 140 %	23,45	25	NaN	NaN
	über 140 %	17,43	18	8	25
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Reutlingen	Anzahl	3.416	5.911	6.790	4.703
	Durchschnitt in %	28,9	33,6	26,7	25,5
	Median in %	30	29	25	23
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Reutlingen	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	30	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Reutlingen	9.498	7.393	8.110
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Reutlingen	17,8	13,8	15,2
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Reutlingen	7.806	6.516
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Reutlingen	14,6	12,2
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Reutlingen	14.100	53.423
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Reutlingen	26,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Reutlingen	unter 60 %	6.015	1.248	1.286
		zwischen 60 % und 80 %	2.772	2.896	918
		zwischen 80 % und 100 %	2.754	2.974	1.337
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Reutlingen	unter 60 %	400	550
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	799	211
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Reutlingen	6.229	9.730	2.946
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Reutlingen	12,5	19,5	5,9
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Reutlingen	247	124	15.736
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Reutlingen	0,5	0,2	31,5
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Reutlingen	14.913	49.926
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Reutlingen	29,9	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Reutlingen	unter 60 %	870	1.257	1.245
		zwischen 60 % und 80 %	1.468	2.482	1.983
		zwischen 80 % und 100 %	1.359	989	124
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Reutlingen	unter 60 %	13,2	19,1	18,9
		zwischen 60 % und 80 %	13,6	23,0	18,4
		zwischen 80 % und 100 %	44,2	32,2	4,0
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Reutlingen	unter 60 %	1.676	1.181
		zwischen 60 % und 80 %	2.328	1.468
		zwischen 80 % und 100 %	227	247
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Reutlingen	unter 60 %	25,4	17,9
		zwischen 60 % und 80 %	21,6	13,6
		zwischen 80 % und 100 %	7,4	8,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Reutlingen	unter 60 %	356	6.585
		zwischen 60 % und 80 %	1.063	10.793
		zwischen 80 % und 100 %	129	3.075
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Reutlingen	unter 60 %	5,4	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	9,8	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	4,2	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe				
Anzahl	Reutlingen	unter 60 %	3.344	2	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Reutlingen	unter 60 %	0,6	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Reutlingen	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Reutlingen	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Reutlingen	4.346	39,1	824	NaN	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Reutlingen	5.170	NaN	10,4
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Rostock

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Rostock ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Rostock

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Rostock	7.737	25.856	45.247
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Rostock	6,7	22,3	39,0
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Rostock	20.925	3.717
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Rostock	18,1	3,2
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Rostock	3.960	5.769
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Rostock	3,4	5,0
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Rostock	2.710	115.923
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Rostock	2,3	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Rostock	82.460	29.654	602	871	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Rostock	71,1	25,6	0,5	0,8	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Rostock	NaN	2.019	115.923
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Rostock	NaN	1,7	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Rostock	82.460	24.956	6.452
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Rostock	71,1	21,5	5,6
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Rostock	2.056	115.923
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Rostock	1,8	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Rostock	22.412	39.402	29.914
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Rostock	19,3	34,0	25,8
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Rostock	7.278	5.519	5.314
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Rostock	6,3	4,8	4,6
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Rostock	2.698	3.386	115.923
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Rostock	2,3	2,9	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Rostock	7.751	22.792	28.560
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Rostock	6,7	19,7	24,6
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Rostock	24.250	16.650
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Rostock	20,9	14,4
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Rostock	15.920	115.923
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Rostock	13,7	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Rostock	1 Person	52,0	49
	2 Personen	72,0	64
	3 Personen	82,1	72
	4 Personen	93,6	86
	5+ Personen	104,1	109
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Rostock	52.313	42.378	12.851	6.251	2.130
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Rostock	45,1	36,6	11,1	5,4	1,8
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Rostock	16.858	99.065	115.923
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Rostock	14,6	85,5	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Rostock	11.792	5.067
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Rostock	10,2	4,4
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Rostock	93.738	5.326
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Rostock	80,9	4,6
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Rostock	NaN	NaN	1.821	3.713	6.100
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Rostock	NaN	NaN	1,9	4,0	6,5
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Rostock	18.867	18.616	14.088	7.721	9.472
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Rostock	20,2	19,9	15,1	8,3	10,1
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Rostock	3.859	6.500	1.903		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Rostock	4,1	7,0	2,0		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Rostock	unter 10 %	2.220	2
	10 bis unter 15 %	7.045	8
	15 bis unter 20 %	13.917	15
	20 bis unter 25 %	17.278	19
	25 bis unter 30 %	16.008	18
	30 bis unter 35 %	11.126	12
	35 bis unter 40 %	8.094	9
	40 bis unter 45 %	5.244	6
	45 bis unter 55 %	5.791	6
	55 % und mehr	4.242	5
	gesamt	90.964	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Rostock	48.473	39.567	9.123
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Rostock	6.941	1.765	1.882
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Rostock	5.211	1.119
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Rostock	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Rostock	1.440	1.264	561	930
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Rostock	1.717	2.952
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Rostock	758	1.011	1.264
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Rostock	1.517	1.770
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Rostock	25.646	25.800	20.976
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Rostock	22,3	22,5	18,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Rostock	15.868	8.478
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Rostock	13,8	7,4
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Rostock	18.100	114.869
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Rostock	15,8	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Rostock	unter 60 %		52,8	48	35	72
	zwischen 60 % und 80 %		61,0	57	44	80
	zwischen 80 % und 100 %		63,7	60	45	95
	zwischen 100 % und 120 %		66,9	62	43	100
	zwischen 120 % und 140 %		73,2	64	43	118
	über 140 %		88,9	80	48	137
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Rostock	unter 60 %	36,4	36	17	55
	zwischen 60 % und 80 %	40,8	37	23	60
	zwischen 80 % und 100 %	41,5	39	23	62
	zwischen 100 % und 120 %	41,1	36	22	62
	zwischen 120 % und 140 %	42,8	39	25	64
	über 140 %	47,2	45	27	67
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Rostock	unter 60 %	7,12	6,94
	zwischen 60 % und 80 %	6,93	6,75
	zwischen 80 % und 100 %	7,03	6,84
	zwischen 100 % und 120 %	7,20	7,00
	zwischen 120 % und 140 %	7,52	7,17
	über 140 %	7,47	7,07
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Rostock	unter 60 %	8,20	8,05
	zwischen 60 % und 80 %	7,98	7,95
	zwischen 80 % und 100 %	8,09	7.875,00
	zwischen 100 % und 120 %	8,33	8,20
	zwischen 120 % und 140 %	8,54	8,36
	über 140 %	8,61	8,33
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Rostock	unter 60 %	43,82	42	29	61
	zwischen 60 % und 80 %	30,81	29	22	40
	zwischen 80 % und 100 %	24,66	24	16	35
	zwischen 100 % und 120 %	20,84	20	13	28
	zwischen 120 % und 140 %	19,02	18	12	29
	über 140 %	14,98	15	8	21
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Rostock	unter 60 %	51,24	47	35	74
	zwischen 60 % und 80 %	35,28	33	25	46
	zwischen 80 % und 100 %	28,38	28	19	38
	zwischen 100 % und 120 %	24,05	24	14	32
	zwischen 120 % und 140 %	21,50	20	14	33
	über 140 %	17,40	17	11	25
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Rostock	Anzahl	2.916	46.797	4.454	36.798
	Durchschnitt in %	36,1	32,8	21,3	23,3
	Median in %	30	30	20	22
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Rostock	Durchschnitt in %	29	28
	Median in %	26	26
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Rostock	25.646	25.800	20.976
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Rostock	22,3	22,5	18,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Rostock	15.868	8.478
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Rostock	13,8	7,4
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Rostock	18.100	114.869
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Rostock	15,8	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Rostock	unter 60 %	17.898	4.543	1.767
		zwischen 60 % und 80 %	12.722	9.566	2.210
		zwischen 80 % und 100 %	9.754	8.345	2.032
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Rostock	unter 60 %	1.250	188
		zwischen 60 % und 80 %	881	421
		zwischen 80 % und 100 %	757	88
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Rostock	39.233	41.710	11.851
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Rostock	31,4	33,4	9,5
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Rostock	1.871	125	12.350
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Rostock	1,5	0,1	9,9
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Rostock	17.748	124.888
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Rostock	14,2	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Rostock	unter 60 %	2.111	15.059	17.189
		zwischen 60 % und 80 %	8.099	19.461	11.093
		zwischen 80 % und 100 %	8.358	1.746	1.622
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Rostock	unter 60 %	5,3	37,8	43,1
		zwischen 60 % und 80 %	19,0	45,6	26,0
		zwischen 80 % und 100 %	68,4	14,3	13,3
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Rostock	unter 60 %	3.903	971
		zwischen 60 % und 80 %	2.432	624
		zwischen 80 % und 100 %	125	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Rostock	unter 60 %	9,8	2,4
		zwischen 60 % und 80 %	5,7	1,5
		zwischen 80 % und 100 %	1,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Rostock	unter 60 %	615	39.848
		zwischen 60 % und 80 %	980	42.689
		zwischen 80 % und 100 %	374	12.225
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Rostock	unter 60 %	1,5	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	2,3	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	3,1	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe				
Anzahl	Rostock	unter 60 %	14.193	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Rostock	unter 60 %	0,8	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Rostock	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	132	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Rostock	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	1,7	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Rostock	15.199	58,1	0	0,0	132	0,7
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Rostock	15.331	22,9	12,3
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Saarbrücken

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Saarbrücken ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Saarbrücken

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Saarbrücken	18.097	17.565	48.613
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Saarbrücken	18,8	18,2	50,5
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Saarbrücken	7.014	346
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Saarbrücken	7,3	0,4
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Saarbrücken	2.817	1.194
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Saarbrücken	2,9	1,2
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Saarbrücken	669	96.315
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Saarbrücken	0,7	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Saarbrücken	23.207	54.895	1.842	13.948	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Saarbrücken	24,1	57,0	1,9	14,5	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Saarbrücken	1.094	NaN	96.315
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Saarbrücken	1,1	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Saarbrücken	23.207	62.038	8.695
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Saarbrücken	24,1	64,4	9,0
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Saarbrücken	2.375	96.315
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Saarbrücken	2,5	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Saarbrücken	11.149	17.552	17.121
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Saarbrücken	11,6	18,2	17,8
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Saarbrücken	18.377	9.826	7.749
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Saarbrücken	19,1	10,2	8,0
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Saarbrücken	2.642	11.900	96.315
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Saarbrücken	2,7	12,4	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Saarbrücken	3.271	11.092	16.107
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Saarbrücken	3,4	11,4	16,5
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Saarbrücken	16.595	13.559
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Saarbrücken	17,0	13,9
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Saarbrücken	36.821	97.445
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Saarbrücken	37,8	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Saarbrücken	1 Person	70,7	60
	2 Personen	97,5	85
	3 Personen	111,6	100
	4 Personen	120,5	100
	5+ Personen	121,1	100
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Saarbrücken	47.967	29.439	8.858	7.242	2.810
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Saarbrücken	49,8	30,6	9,2	7,5	2,9
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Saarbrücken	35.931	60.385	96.315
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Saarbrücken	37,3	62,7	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Saarbrücken	27.947	7.984
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Saarbrücken	29,0	8,3
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Saarbrücken	57.172	3.213
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Saarbrücken	59,4	3,3
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Saarbrücken	883	1.346	2.303	6.737	11.209
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Saarbrücken	1,6	2,4	4,1	11,9	19,9
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Saarbrücken	11.456	8.020	4.581	3.775	2.162
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Saarbrücken	20,3	14,2	8,1	6,7	3,8
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Saarbrücken	1.165	1.903	916
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Saarbrücken	2,1	3,4	1,6
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Saarbrücken	unter 10 %	1.668	3
	10 bis unter 15 %	4.805	9
	15 bis unter 20 %	7.384	14
	20 bis unter 25 %	7.500	14
	25 bis unter 30 %	8.246	15
	30 bis unter 35 %	5.576	10
	35 bis unter 40 %	6.751	12
	40 bis unter 45 %	4.709	9
	45 bis unter 55 %	3.455	6
	55 % und mehr	4.146	8
	gesamt	54.241	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Saarbrücken	40.099	27.166	7.326
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Saarbrücken	10.517	2.168	1.185
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Saarbrücken	5.289	1.521
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Saarbrücken	1.244	725
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Saarbrücken	1.624	1.377	527	872
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Saarbrücken	1.985	3.440
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Saarbrücken	826	1.102	1.377
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Saarbrücken	1.652	1.928
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Saarbrücken	26.243	14.531	13.051
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Saarbrücken	27,0	14,9	13,4
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Saarbrücken	11.773	9.557
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Saarbrücken	12,1	9,8
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Saarbrücken	22.085	97.240
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Saarbrücken	22,7	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Saarbrücken	unter 60 %	65,4	57	38	100
	zwischen 60 % und 80 %	76,3	75	43	120
	zwischen 80 % und 100 %	85,7	79	50	120
	zwischen 100 % und 120 %	94,3	80	60	150
	zwischen 120 % und 140 %	91,5	82	55	140
	über 140 %	118,0	100	60	200
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Saarbrücken	unter 60 %	47,5	43	22	75
	zwischen 60 % und 80 %	50,4	43	23	90
	zwischen 80 % und 100 %	54,9	50	26	100
	zwischen 100 % und 120 %	59,9	52	26	105
	zwischen 120 % und 140 %	59,8	60	32	100
	über 140 %	68,3	60	32	118
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Saarbrücken	unter 60 %	6,61	6,26
	zwischen 60 % und 80 %	6,46	6,11
	zwischen 80 % und 100 %	6,43	6,23
	zwischen 100 % und 120 %	5,92	5,99
	zwischen 120 % und 140 %	6,29	6,26
	über 140 %	6,34	6,14
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Saarbrücken	unter 60 %	7,95	7,71
	zwischen 60 % und 80 %	7,95	7,77
	zwischen 80 % und 100 %	7,95	7,81
	zwischen 100 % und 120 %	7,42	7,44
	zwischen 120 % und 140 %	7,78	7,76
	über 140 %	7,66	7,69
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Saarbrücken	unter 60 %	43,28	39	26	69
	zwischen 60 % und 80 %	31,52	29	22	44
	zwischen 80 % und 100 %	25,95	25	16	37
	zwischen 100 % und 120 %	20,73	20	14	30
	zwischen 120 % und 140 %	19,79	19	13	26
	über 140 %	14,85	14	8	23
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Saarbrücken	unter 60 %	54,43	48	35	93
	zwischen 60 % und 80 %	38,87	36	27	54
	zwischen 80 % und 100 %	32,18	30	19	46
	zwischen 100 % und 120 %	25,91	24	17	38
	zwischen 120 % und 140 %	24,38	24	16	33
	über 140 %	18,30	18	10	29
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Saarbrücken	Anzahl	8.084	26.337	7.712	12.107
	Durchschnitt in %	36,1	34,4	25,6	23,0
	Median in %	33	31	23	20
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Saarbrücken	Durchschnitt in %	34	30
	Median in %	32	27
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Saarbrücken	26.243	14.531	13.051
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Saarbrücken	27,0	14,9	13,4
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Saarbrücken	11.773	9.557
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Saarbrücken	12,1	9,8
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Saarbrücken	22.085	97.240
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Saarbrücken	22,7	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Saarbrücken	unter 60 %	18.746	4.192	878
		zwischen 60 % und 80 %	7.806	3.862	1.168
		zwischen 80 % und 100 %	6.316	4.349	1.237
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Saarbrücken	unter 60 %	1.601	687
		zwischen 60 % und 80 %	1.427	268
		zwischen 80 % und 100 %	713	384
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Saarbrücken	21.989	23.883	4.319
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Saarbrücken	21,3	23,1	4,2
	gesamt	19,1	28,6	11,6
		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Saarbrücken	228	0	20.406
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Saarbrücken	0,2	0,0	19,8
	gesamt	2,9	0,6	14,9
		sonstige	gesamt	
Großstädte				
Anzahl	Saarbrücken	32.363	103.189	
	gesamt	2.919.777	13.091.823	
Anteil in %	Saarbrücken	31,4	100,0	
	gesamt	22,3	100,0	

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Saarbrücken	unter 60 %	1.361	5.866	6.192
		zwischen 60 % und 80 %	4.897	7.147	6.258
		zwischen 80 % und 100 %	3.414	676	228
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Saarbrücken	unter 60 %	5,8	25,0	26,4
		zwischen 60 % und 80 %	19,4	28,3	24,8
		zwischen 80 % und 100 %	77,0	15,3	5,1
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Saarbrücken	unter 60 %	5.760	2.810
		zwischen 60 % und 80 %	4.783	798
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Saarbrücken	unter 60 %	24,6	12,0
		zwischen 60 % und 80 %	19,0	3,2
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

			6+ Personen	gesamt
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Saarbrücken	unter 60 %	1.449	23.439
		zwischen 60 % und 80 %	1.352	25.235
		zwischen 80 % und 100 %	114	4.433
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Saarbrücken	unter 60 %	6,2	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	5,4	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	2,6	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Saarbrücken	unter 60 %	14.525	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Saarbrücken	unter 60 %	0,9	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Saarbrücken	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Saarbrücken	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Saarbrücken	16.839	62,8	432	0,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Saarbrücken	17.271	41,8	16,7
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Siegen

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Siegen ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Siegen

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Siegen	8.835	6.421	27.294
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Siegen	17,7	12,8	54,6
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Siegen	3.079	780
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Siegen	6,2	1,6
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Siegen	2.328	1.291
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Siegen	4,7	2,6
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Siegen	0	50.028
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Siegen	0,0	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Siegen	452	33.709	2.595	11.725	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Siegen	0,9	67,4	5,2	23,4	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Siegen	841	706	50.028
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Siegen	1,7	1,4	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Siegen	452	42.371	2.962
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Siegen	0,9	84,7	5,9
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Siegen	4.243	50.028
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Siegen	8,5	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Siegen	4.198	6.376	11.759
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Siegen	8,4	12,7	23,5
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Siegen	7.381	5.342	4.874
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Siegen	14,8	10,7	9,7
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Siegen	2.099	7.998	50.028
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Siegen	4,2	16,0	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Siegen	1.797	6.747	8.521
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Siegen	3,6	13,3	16,9
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Siegen	9.371	5.563
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Siegen	18,5	11,0
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Siegen	18.548	50.547
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Siegen	36,7	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Siegen	1 Person	71,9	65
	2 Personen	99,4	90
	3 Personen	94,3	82
	4 Personen	128,2	120
	5+ Personen	141,4	135
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Siegen	19.197	18.646	5.511	5.065	1.609
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Siegen	38,4	37,3	11,0	10,1	3,2
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Siegen	23.744	26.284	50.028
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Siegen	47,5	52,5	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Siegen	18.541	5.203
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Siegen	37,1	10,4
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Siegen	23.973	2.311
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Siegen	47,9	4,6
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Siegen	704	1.025	1.658	2.870	4.212
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Siegen	3,1	4,4	7,2	12,4	18,2
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
Großstädte						
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Anzahl	Siegen	4.812	3.246	1.600	748	594
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Siegen	20,8	14,1	6,9	3,2	2,6
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
Großstädte						
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Anzahl	Siegen	710	NaN	NaN		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Siegen	3,1	NaN	NaN		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Siegen	unter 10 %	1.080	5
	10 bis unter 15 %	3.886	17
	15 bis unter 20 %	3.446	15
	20 bis unter 25 %	3.890	17
	25 bis unter 30 %	3.459	15
	30 bis unter 35 %	2.815	12
	35 bis unter 40 %	1.546	7
	40 bis unter 45 %	558	2
	45 bis unter 55 %	1.008	4
	55 % und mehr	1.567	7
	gesamt	23.255	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Siegen	18.537	17.698	5.231
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Siegen	2.105	731	NaN
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Siegen	3.827	1.133
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Siegen	0	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Siegen	1.592	1.457	549	996
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Siegen	1.920	3.253
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Siegen	874	1.166	1.457
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Siegen	1.748	2.040
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Siegen	9.347	7.808	9.523
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Siegen	18,7	15,6	19,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Siegen	8.598	4.447
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Siegen	17,2	8,9
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Siegen	10.295	50.019
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Siegen	20,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Siegen	unter 60 %		76,5	65	42	135
	zwischen 60 % und 80 %		80,6	70	50	130
	zwischen 80 % und 100 %		93,8	90	50	150
	zwischen 100 % und 120 %		101,9	92	55	160
	zwischen 120 % und 140 %		99,0	95	62	153
	über 140 %		107,6	95	60	170
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Siegen	unter 60 %	44,8	42	20	73
	zwischen 60 % und 80 %	49,8	45	21	75
	zwischen 80 % und 100 %	57,3	49	25	100
	zwischen 100 % und 120 %	57,0	50	29	110
	zwischen 120 % und 140 %	54,2	49	30	95
	über 140 %	57,2	50	27	90
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Siegen	unter 60 %	5,72	5,66
	zwischen 60 % und 80 %	6,01	6,00
	zwischen 80 % und 100 %	6,11	6,06
	zwischen 100 % und 120 %	6,15	6,07
	zwischen 120 % und 140 %	6,16	6,12
	über 140 %	6,35	6,21
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Siegen	unter 60 %	7,12	7,09
	zwischen 60 % und 80 %	7,30	7,35
	zwischen 80 % und 100 %	7,18	7,03
	zwischen 100 % und 120 %	7,18	7,00
	zwischen 120 % und 140 %	7,31	6,73
	über 140 %	7,60	7,53
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Siegen	unter 60 %	38,09	36	21	59
	zwischen 60 % und 80 %	27,36	26	16	37
	zwischen 80 % und 100 %	24,97	25	14	37
	zwischen 100 % und 120 %	21,04	19	11	30
	zwischen 120 % und 140 %	17,08	14	NaN	NaN
	über 140 %	13,38	13	7	23
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Siegen	unter 60 %	49,50	49	28	71
	zwischen 60 % und 80 %	34,23	34	24	46
	zwischen 80 % und 100 %	29,74	28	18	42
	zwischen 100 % und 120 %	24,48	23	16	34
	zwischen 120 % und 140 %	20,17	18	NaN	NaN
	über 140 %	15,89	16	8	26
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Siegen	Anzahl	2.093	9.611	5.348	6.204
	Durchschnitt in %	32,6	29,7	23,4	20,5
	Median in %	31	27	21	19
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Siegen	Durchschnitt in %	28	26
	Median in %	28	24
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Siegen	9.347	7.808	9.523
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Siegen	18,7	15,6	19,0
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Siegen	8.598	4.447
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Siegen	17,2	8,9
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Siegen	10.295	50.019
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Siegen	20,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Siegen	unter 60 %	5.783	1.696	940
		zwischen 60 % und 80 %	3.122	3.443	508
		zwischen 80 % und 100 %	3.926	3.382	1.079
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Siegen	unter 60 %	276	399
		zwischen 60 % und 80 %	734	0
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Siegen	14.284	8.310	1.641
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Siegen	26,2	15,2	3,0
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Siegen	0	0	12.529
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Siegen	0,0	0,0	22,9
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Siegen	17.854	54.618
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Siegen	32,7	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Siegen	unter 60 %	789	2.343	5.489
		zwischen 60 % und 80 %	1.989	2.368	3.021
		zwischen 80 % und 100 %	957	547	137
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Siegen	unter 60 %	5,4	16,0	37,6
		zwischen 60 % und 80 %	22,7	27,0	34,4
		zwischen 80 % und 100 %	48,9	27,9	7,0
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Siegen	unter 60 %	3.978	1.685
		zwischen 60 % und 80 %	795	137
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Siegen	unter 60 %	27,2	11,5
		zwischen 60 % und 80 %	9,1	1,6
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Siegen	unter 60 %	323	14.608
		zwischen 60 % und 80 %	460	8.770
		zwischen 80 % und 100 %	317	1.958
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Siegen	unter 60 %	2,2	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	5,2	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	16,2	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Siegen	unter 60 %	3.364	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Siegen	unter 60 %	0,7	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Siegen	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Siegen	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Siegen	4.665	46,8	0	0,0	0	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Siegen	4.665	NaN	8,5
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Solingen

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Solingen ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Solingen

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Solingen	15.912	19.149	28.908
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Solingen	20,9	25,2	38,1
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Solingen	7.259	NaN
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Solingen	9,6	NaN
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Solingen	1.321	2.774
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Solingen	1,7	3,7
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Solingen	NaN	75.951
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Solingen	NaN	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Solingen	382	59.181	3.424	10.248	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Solingen	0,5	77,9	4,5	13,5	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Solingen	1.279	NaN	75.951
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Solingen	1,7	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Solingen	382	57.581	15.098
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Solingen	0,5	75,8	19,9
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Solingen	2.890	75.951
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Solingen	3,8	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Solingen	7.076	16.829	14.674
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Solingen	9,3	22,2	19,3
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Solingen	14.490	8.684	4.127
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Solingen	19,1	11,4	5,4
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Solingen	3.656	6.415	75.951
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Solingen	4,8	8,4	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Solingen	3.066	12.743	15.059
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Solingen	3,9	16,4	19,4
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Solingen	12.284	12.087
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Solingen	15,8	15,5
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Solingen	22.502	77.740
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Solingen	28,9	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Solingen	1 Person	64,1	59
	2 Personen	92,0	83
	3 Personen	93,9	84
	4 Personen	108,0	100
	5+ Personen	126,0	100
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Solingen	31.389	23.697	11.639	6.165	3.062
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Solingen	41,3	31,2	15,3	8,1	4,0
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Solingen	24.464	51.487	75.951
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Solingen	32,2	67,8	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Solingen	17.824	6.640
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Solingen	23,5	8,7
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Solingen	51.047	440
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Solingen	67,2	0,6
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Solingen	818	472	535	1.008	2.015
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Solingen	1,6	0,9	1,1	2,0	4,0
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6

		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Solingen	9.113	18.354	6.396	4.188	3.745
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Solingen	18,2	36,6	12,8	8,4	7,5
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7

		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr
Großstädte				
Anzahl	Solingen	1.273	1.562	648
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614
Anteil in %	Solingen	2,5	3,1	1,3
	gesamt	7,2	12,5	9,5

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Solingen	unter 10 %	1.950	4
	10 bis unter 15 %	5.033	11
	15 bis unter 20 %	6.408	14
	20 bis unter 25 %	9.636	20
	25 bis unter 30 %	6.722	14
	30 bis unter 35 %	5.048	11
	35 bis unter 40 %	5.519	12
	40 bis unter 45 %	2.764	6
	45 bis unter 55 %	2.323	5
	55 % und mehr	1.676	4
	gesamt	47.079	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Solingen	28.669	23.925	10.663
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Solingen	3.669	827	1.255
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Solingen	5.495	2.114
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Solingen	438	575
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Solingen	1.714	1.530	700	1.104
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Solingen	2.066	3.360
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Solingen	918	1.224	1.530
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Solingen	1.836	2.142
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Solingen	12.030	11.085	14.051
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Solingen	15,5	14,3	18,1
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Solingen	12.147	9.045
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Solingen	15,6	11,7
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Solingen	19.274	77.631
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Solingen	24,8	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Solingen	unter 60 %		64,1	60	39	95
	zwischen 60 % und 80 %		76,5	67	50	112
	zwischen 80 % und 100 %		74,9	70	50	120
	zwischen 100 % und 120 %		84,8	80	51	135
	zwischen 120 % und 140 %		85,4	80	54	132
	über 140 %		104,0	93	55	170
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Solingen	unter 60 %	40,2	35	20	62
	zwischen 60 % und 80 %	45,4	40	20	74
	zwischen 80 % und 100 %	49,3	45	23	77
	zwischen 100 % und 120 %	48,5	42	25	77
	zwischen 120 % und 140 %	50,7	48	26	75
	über 140 %	54,9	48	30	90
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Solingen	unter 60 %	6,75	6,74
	zwischen 60 % und 80 %	6,90	6,78
	zwischen 80 % und 100 %	6,98	6,84
	zwischen 100 % und 120 %	6,49	6,75
	zwischen 120 % und 140 %	6,99	6,87
	über 140 %	6,82	6,83
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Solingen	unter 60 %	8,17	8,25
	zwischen 60 % und 80 %	8,32	8,32
	zwischen 80 % und 100 %	8,45	8,33
	zwischen 100 % und 120 %	7,80	8,11
	zwischen 120 % und 140 %	8,48	8,59
	über 140 %	8,33	8,45
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Solingen	unter 60 %	40,51	39	25	63
	zwischen 60 % und 80 %	33,23	32	22	44
	zwischen 80 % und 100 %	27,69	26	17	38
	zwischen 100 % und 120 %	21,25	21	13	31
	zwischen 120 % und 140 %	19,36	20	13	26
	über 140 %	14,65	14	9	22
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Solingen	unter 60 %	49,63	47	32	75
	zwischen 60 % und 80 %	39,52	38	27	55
	zwischen 80 % und 100 %	33,41	32	20	48
	zwischen 100 % und 120 %	25,51	26	17	38
	zwischen 120 % und 140 %	23,43	23	16	32
	über 140 %	17,88	18	11	25
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Solingen	Anzahl	5.912	18.301	9.751	13.114
	Durchschnitt in %	32,9	31,6	23,6	21,8
	Median in %	28	30	24	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Solingen	Durchschnitt in %	32	26
	Median in %	30	24
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Solingen	12.030	11.085	14.051
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Solingen	15,5	14,3	18,1
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Solingen	12.147	9.045
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Solingen	15,6	11,7
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Solingen	19.274	77.631
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Solingen	24,8	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Solingen	unter 60 %	6.434	2.224	1.788
		zwischen 60 % und 80 %	4.951	2.710	1.656
		zwischen 80 % und 100 %	6.679	4.256	2.094
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Solingen	unter 60 %	611	797
		zwischen 60 % und 80 %	1.035	422
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Solingen	12.616	24.417	5.619
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Solingen	16,6	32,2	7,4
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Solingen	237	0	12.569
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Solingen	0,3	0,0	16,6
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Solingen	20.466	75.924
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Solingen	27,0	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Solingen	unter 60 %	954	2.624	3.942
		zwischen 60 % und 80 %	2.151	8.626	6.325
		zwischen 80 % und 100 %	2.875	2.147	357
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Solingen	unter 60 %	7,2	19,9	29,9
		zwischen 60 % und 80 %	8,5	34,0	25,0
		zwischen 80 % und 100 %	44,0	32,9	5,5
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Solingen	unter 60 %	3.577	1.520
		zwischen 60 % und 80 %	5.221	2.094
		zwischen 80 % und 100 %	240	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Solingen	unter 60 %	27,1	11,5
		zwischen 60 % und 80 %	20,6	8,3
		zwischen 80 % und 100 %	3,7	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Solingen	unter 60 %	589	13.205
		zwischen 60 % und 80 %	931	25.348
		zwischen 80 % und 100 %	915	6.534
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Solingen	unter 60 %	4,5	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	3,7	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	14,0	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe				
Anzahl	Solingen	unter 60 %	3.895	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	858	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Solingen	unter 60 %	0,6	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Solingen	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Solingen	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Solingen	4.550	35,3	1.962	9,4	0	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Solingen	6.512	NaN	8,6
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Stuttgart

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadspezifischen Daten zu Stuttgart ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Stuttgart

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Stuttgart	45.588	51.934	161.824
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Stuttgart	14,5	16,5	51,4
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Stuttgart	16.990	7.070
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Stuttgart	5,4	2,2
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Stuttgart	7.778	14.645
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Stuttgart	2,5	4,6
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Stuttgart	9.263	315.092
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Stuttgart	2,9	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Stuttgart	42.971	206.667	17.313	40.355	482
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Stuttgart	13,7	65,8	5,5	12,8	0,2
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Stuttgart	3.582	2.802	314.172
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Stuttgart	1,1	0,9	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Stuttgart	42.971	172.284	56.228
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Stuttgart	13,7	54,8	17,9
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Stuttgart	42.688	314.172
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Stuttgart	13,6	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Stuttgart	46.578	56.934	77.709
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Stuttgart	14,8	18,1	24,7
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Stuttgart	60.657	25.736	14.659
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Stuttgart	19,3	8,2	4,7
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Stuttgart	8.598	23.301	314.172
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Stuttgart	2,7	7,4	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Stuttgart	34.436	65.505	59.822
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Stuttgart	10,5	19,9	18,2
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Stuttgart	40.338	34.506
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Stuttgart	12,2	10,5
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Stuttgart	94.764	329.370
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Stuttgart	28,8	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Stuttgart	1 Person	60,3	59
	2 Personen	82,1	76
	3 Personen	85,4	78
	4 Personen	102,6	89
	5+ Personen	116,6	100
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Stuttgart	132.966	91.461	45.420	30.135	14.190
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Stuttgart	42,3	29,1	14,5	9,6	4,5
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Stuttgart	84.838	229.334	314.172
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Stuttgart	27,0	73,0	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Stuttgart	33.748	51.090
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Stuttgart	10,7	16,3
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Stuttgart	217.476	11.859
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Stuttgart	69,2	3,8
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Stuttgart	3.732	2.706	1.310	3.795	3.823
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Stuttgart	1,8	1,3	0,6	1,8	1,8
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Stuttgart	6.159	7.114	11.471	12.645	29.698
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Stuttgart	3,0	3,4	5,5	6,1	14,3
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Stuttgart	34.963	53.468	36.443		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Stuttgart	16,9	25,8	17,6		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Stuttgart	unter 10 %	12.530	6
	10 bis unter 15 %	19.722	10
	15 bis unter 20 %	29.521	15
	20 bis unter 25 %	34.066	17
	25 bis unter 30 %	27.176	14
	30 bis unter 35 %	21.630	11
	35 bis unter 40 %	17.000	8
	40 bis unter 45 %	8.763	4
	45 bis unter 55 %	12.525	6
	55 % und mehr	16.173	8
	gesamt	199.106	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Stuttgart	146.254	83.533	35.778
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Stuttgart	11.706	5.040	1.942
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Stuttgart	25.333	8.396
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Stuttgart	1.270	1.019
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Stuttgart	1.992	1.680	526	1.058
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Stuttgart	2.398	4.278
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Stuttgart	1.008	1.344	1.680
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Stuttgart	2.016	2.352
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Stuttgart	58.404	37.204	39.145
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Stuttgart	18,2	11,6	12,2
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Stuttgart	38.622	36.074
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Stuttgart	12,1	11,3
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Stuttgart	110.823	320.271
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Stuttgart	34,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Stuttgart	unter 60 %	59,4	62	20	87
	zwischen 60 % und 80 %	65,9	65	37	95
	zwischen 80 % und 100 %	68,9	67	36	99
	zwischen 100 % und 120 %	73,9	70	46	105
	zwischen 120 % und 140 %	79,3	74	50	120
	über 140 %	94,6	83	53	150
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Stuttgart	unter 60 %	35,1	27	15	68
	zwischen 60 % und 80 %	38,9	34	17	69
	zwischen 80 % und 100 %	42,8	35	20	75
	zwischen 100 % und 120 %	46,4	42	21	75
	zwischen 120 % und 140 %	44,9	40	22	74
	über 140 %	52,7	46	25	84
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Stuttgart	unter 60 %	8,54	8,67
	zwischen 60 % und 80 %	8,77	8,70
	zwischen 80 % und 100 %	8,67	8,65
	zwischen 100 % und 120 %	8,62	8,75
	zwischen 120 % und 140 %	8,56	8,72
	über 140 %	9,13	9,06
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Stuttgart	unter 60 %	9,73	10,05
	zwischen 60 % und 80 %	10,09	10,22
	zwischen 80 % und 100 %	10,08	10,20
	zwischen 100 % und 120 %	9,97	10,12
	zwischen 120 % und 140 %	9,96	10,13
	über 140 %	10,59	10,61
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Stuttgart	unter 60 %	45,39	41	14	99
	zwischen 60 % und 80 %	36,37	35	18	56
	zwischen 80 % und 100 %	29,81	29	17	42
	zwischen 100 % und 120 %	25,74	25	15	36
	zwischen 120 % und 140 %	22,41	22	12	32
	über 140 %	18,49	18	9	29
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Stuttgart	unter 60 %	58,00	55	30	99
	zwischen 60 % und 80 %	43,64	41	24	67
	zwischen 80 % und 100 %	35,09	34	22	50
	zwischen 100 % und 120 %	30,47	29	19	43
	zwischen 120 % und 140 %	26,77	26	17	38
	über 140 %	21,65	21	12	33
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Stuttgart	Anzahl	32.358	81.456	43.624	41.668
	Durchschnitt in %	32,8	31,6	26,1	24,3
	Median in %	30	27	24	21
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Stuttgart	Durchschnitt in %	33	28
	Median in %	30	24
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Stuttgart	58.404	37.204	39.145
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Stuttgart	18,2	11,6	12,2
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Stuttgart	38.622	36.074
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Stuttgart	12,1	11,3
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Stuttgart	110.823	320.271
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Stuttgart	34,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Stuttgart	unter 60 %	42.197	7.632	3.933
		zwischen 60 % und 80 %	19.207	7.978	4.049
		zwischen 80 % und 100 %	20.026	10.071	4.325
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Stuttgart	unter 60 %	2.477	847
		zwischen 60 % und 80 %	4.243	1.198
		zwischen 80 % und 100 %	3.594	1.041
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Stuttgart	26.184	70.996	56.787
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Stuttgart	9,2	24,9	19,9
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Stuttgart	13.028	2.919	59.973
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Stuttgart	4,6	1,0	21,0
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Stuttgart	55.152	285.039
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Stuttgart	19,3	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Stuttgart	unter 60 %	6.971	2.852	8.062
		zwischen 60 % und 80 %	9.494	15.190	21.296
		zwischen 80 % und 100 %	8.757	18.722	17.782
gesamt		unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Stuttgart	unter 60 %	25,3	10,3	29,2
		zwischen 60 % und 80 %	13,0	20,9	29,3
		zwischen 80 % und 100 %	14,4	30,7	29,2
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Stuttgart	unter 60 %	5.727	2.573
		zwischen 60 % und 80 %	18.720	6.296
		zwischen 80 % und 100 %	9.194	2.332
gesamt		unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Stuttgart	unter 60 %	20,8	9,3
		zwischen 60 % und 80 %	25,7	8,6
		zwischen 80 % und 100 %	15,1	3,8
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Stuttgart	unter 60 %	1.378	27.562
		zwischen 60 % und 80 %	1.794	72.790
		zwischen 80 % und 100 %	4.171	60.958
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Stuttgart	unter 60 %	5,0	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	2,5	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	6,8	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe				
Anzahl	Stuttgart	unter 60 %	28.228	2.663	0	
		zwischen 60 % und 80 %	3.581	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	78	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Stuttgart	unter 60 %	0,7	0,4	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Stuttgart	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Stuttgart	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Stuttgart	35.353	58,4	7.120	11,5	78	0,3
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Stuttgart	42.551	37,7	14,9
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Trier

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringem Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Trier ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Trier

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Trier	10.252	5.472	29.149
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Trier	17,4	9,3	49,6
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Trier	7.142	NaN
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Trier	12,1	NaN
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Trier	4.677	NaN
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Trier	8,0	NaN
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Trier	543	58.802
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Trier	0,9	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Trier	1.450	33.683	5.962	15.954	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Trier	2,5	57,3	10,1	27,1	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Trier	1.169	584	58.802
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Trier	2,0	1,0	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Trier	1.450	49.071	3.945
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Trier	2,5	83,5	6,7
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Trier	4.336	58.802
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Trier	7,4	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Trier	10.742	10.006	9.261
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Trier	18,3	17,0	15,7
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Trier	9.885	6.971	3.157
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Trier	16,8	11,9	5,4
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Trier	2.530	6.250	58.802
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Trier	4,3	10,6	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Trier	3.706	11.691	10.423
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Trier	6,1	19,2	17,1
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Trier	8.865	6.275
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Trier	14,5	10,3
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Trier	20.008	60.968
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Trier	32,8	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Trier	1 Person	61,1	59
	2 Personen	91,5	85
	3 Personen	103,1	90
	4 Personen	114,3	100
	5+ Personen	142,0	120
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Trier	27.040	20.037	6.591	3.157	1.977
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Trier	46,0	34,1	11,2	5,4	3,4
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Trier	17.787	41.015	58.802
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Trier	30,2	69,8	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Trier	13.904	3.884
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Trier	23,6	6,6
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Trier	39.840	1.174
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Trier	67,8	2,0
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Trier	505	369	849	2.520	3.966
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Trier	1,3	0,9	2,2	6,4	10,1
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Trier	5.307	5.119	5.559	3.960	1.963
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Trier	13,6	13,1	14,2	10,1	5,0
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Trier	1.411	3.502	4.062		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Trier	3,6	9,0	10,4		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Trier	unter 10 %	1.858	5
	10 bis unter 15 %	4.471	12
	15 bis unter 20 %	5.285	14
	20 bis unter 25 %	6.016	16
	25 bis unter 30 %	5.483	15
	30 bis unter 35 %	3.034	8
	35 bis unter 40 %	3.772	10
	40 bis unter 45 %	2.046	6
	45 bis unter 55 %	1.690	5
	55 % und mehr	3.130	8
	gesamt	36.784	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Trier	26.995	18.179	5.695
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Trier	2.828	1.074	425
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Trier	3.192	1.469
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Trier	0	0
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Trier	1.839	1.512	505	988
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Trier	2.391	4.254
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Trier	907	1.210	1.512
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Trier	1.814	2.117
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Trier	11.991	9.501	8.172
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Trier	20,0	15,9	13,7
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Trier	5.816	4.994
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Trier	9,7	8,3
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Trier	19.383	59.857
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Trier	32,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Trier	unter 60 %		49,9	50	16	86
	zwischen 60 % und 80 %		67,2	60	36	100
	zwischen 80 % und 100 %		79,0	75	50	120
	zwischen 100 % und 120 %		82,4	75	41	120
	zwischen 120 % und 140 %		95,9	90	50	155
	über 140 %		107,3	100	48	175
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Trier	unter 60 %	37,5	30	16	76
	zwischen 60 % und 80 %	41,9	36	20	62
	zwischen 80 % und 100 %	48,3	42	20	80
	zwischen 100 % und 120 %	49,1	45	24	80
	zwischen 120 % und 140 %	47,8	42	25	73
	über 140 %	62,8	54	26	110
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Trier	unter 60 %	8,35	7,60
	zwischen 60 % und 80 %	7,32	6,88
	zwischen 80 % und 100 %	6,70	6,52
	zwischen 100 % und 120 %	6,75	6,49
	zwischen 120 % und 140 %	6,78	6,62
	über 140 %	7,23	7,14
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Trier	unter 60 %	9,74	9,29
	zwischen 60 % und 80 %	8,72	8,55
	zwischen 80 % und 100 %	8,19	8,25
	zwischen 100 % und 120 %	8,19	7,87
	zwischen 120 % und 140 %	8,23	7,87
	über 140 %	8,56	8,67
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Trier	unter 60 %	48,17	39	20	99
	zwischen 60 % und 80 %	31,58	33	17	44
	zwischen 80 % und 100 %	25,31	25	16	36
	zwischen 100 % und 120 %	20,98	21	10	29
	zwischen 120 % und 140 %	19,03	20	12	27
	über 140 %	15,48	15	8	23
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Trier	unter 60 %	58,37	53	25	99
	zwischen 60 % und 80 %	37,87	38	24	52
	zwischen 80 % und 100 %	31,53	31	18	44
	zwischen 100 % und 120 %	26,49	28	14	38
	zwischen 120 % und 140 %	23,23	23	12	34
	über 140 %	18,16	18	9	26
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Trier	Anzahl	5.149	16.347	4.926	10.362
	Durchschnitt in %	34,8	32,5	26,2	25,0
	Median in %	22	29	23	22
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Trier	Durchschnitt in %	31	30
	Median in %	30	24
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Trier	11.991	9.501	8.172
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Trier	20,0	15,9	13,7
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Trier	5.816	4.994
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Trier	9,7	8,3
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Trier	19.383	59.857
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Trier	32,4	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Trier	unter 60 %	9.607	1.731	478
		zwischen 60 % und 80 %	4.449	3.668	686
		zwischen 80 % und 100 %	3.609	2.264	1.591
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Trier	unter 60 %	NaN	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Trier	13.160	12.599	3.688
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Trier	22,8	21,8	6,4
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Trier	741	228	9.054
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Trier	1,3	0,4	15,7
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Trier	18.229	57.700
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Trier	31,6	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Trier	unter 60 %	3.070	2.543	2.952
		zwischen 60 % und 80 %	2.229	3.422	3.403
		zwischen 80 % und 100 %	1.217	2.101	247
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Trier	unter 60 %	22,0	18,2	21,1
		zwischen 60 % und 80 %	16,7	25,7	25,5
		zwischen 80 % und 100 %	27,4	47,4	5,6
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Trier	unter 60 %	2.680	1.915
		zwischen 60 % und 80 %	2.348	1.198
		zwischen 80 % und 100 %	124	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Trier	unter 60 %	19,2	13,7
		zwischen 60 % und 80 %	17,6	9,0
		zwischen 80 % und 100 %	2,8	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

			6+ Personen	gesamt
		Großstädte	Einkommensgruppe	
Anzahl	Trier	unter 60 %	822	13.982
		zwischen 60 % und 80 %	727	13.327
		zwischen 80 % und 100 %	746	4.434
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Trier	unter 60 %	5,9	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	5,5	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	16,8	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe				
Anzahl	Trier	unter 60 %	4.481	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Trier	unter 60 %	0,5	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Trier	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Trier	unter 60 %	NaN	NaN	
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN	
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Trier	5.681	NaN	908	NaN	0	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Trier	6.590	NaN	11,4
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Ulm

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringem Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadspezifischen Daten zu Ulm ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Ulm

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Ulm	9.705	5.261	25.143
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Ulm	16,6	9,0	42,9
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Ulm	7.568	1.982
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Ulm	12,9	3,4
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Ulm	3.997	3.143
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Ulm	6,8	5,4
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Ulm	1.837	58.637
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Ulm	3,1	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Ulm	20.290	27.101	3.159	7.054	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Ulm	34,7	46,3	5,4	12,1	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Ulm	NaN	NaN	58.514
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Ulm	NaN	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Ulm	20.290	33.512	1.323
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Ulm	34,7	57,3	2,3
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Ulm	3.389	58.514
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Ulm	5,8	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Ulm	4.905	10.127	13.872
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Ulm	8,4	17,3	23,7
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Ulm	8.868	5.800	4.687
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Ulm	15,2	9,9	8,0
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Ulm	2.343	7.912	58.514
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Ulm	4,0	13,5	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Ulm	4.591	10.662	9.481
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Ulm	7,5	17,4	15,5
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Ulm	9.340	7.228
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Ulm	15,3	11,8
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Ulm	19.918	61.219
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Ulm	32,5	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Ulm	1 Person	67,6	62
	2 Personen	92,4	82
	3 Personen	98,5	89
	4 Personen	107,1	94
	5+ Personen	121,7	120
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Ulm	21.842	18.876	6.952	6.908	3.937
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Ulm	37,3	32,3	11,9	11,8	6,7
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Ulm	20.275	38.239	58.514
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Ulm	34,6	65,4	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Ulm	13.994	6.281
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Ulm	23,9	10,7
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Ulm	36.492	1.747
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Ulm	62,4	3,0
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Ulm	881	NaN	NaN	NaN	2.918
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Ulm	2,5	NaN	NaN	NaN	8,3
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Ulm	3.335	8.834	5.198	2.762	2.253
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Ulm	9,4	25,0	14,7	7,8	6,4
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Ulm	2.146	2.880	2.122		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Ulm	6,1	8,2	6,0		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Ulm	unter 10 %	3.301	10
	10 bis unter 15 %	5.419	16
	15 bis unter 20 %	3.895	11
	20 bis unter 25 %	6.224	18
	25 bis unter 30 %	5.304	15
	30 bis unter 35 %	3.497	10
	35 bis unter 40 %	1.670	5
	40 bis unter 45 %	1.761	5
	45 bis unter 55 %	2.207	6
	55 % und mehr	1.490	4
	gesamt	34.768	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Ulm	23.951	18.695	5.873
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Ulm	1.321	540	NaN
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Ulm	5.720	2.586
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Ulm	0	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Ulm	1.861	1.623	629	1.123
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Ulm	2.209	3.932
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Ulm	974	1.298	1.623
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Ulm	1.948	2.272
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Ulm	8.327	8.523	8.913
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Ulm	14,1	14,4	15,1
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Ulm	8.962	7.598
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Ulm	15,1	12,8
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Ulm	16.887	59.209
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Ulm	28,5	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Ulm	unter 60 %		66,5	62	32	100
	zwischen 60 % und 80 %		77,8	67	48	128
	zwischen 80 % und 100 %		78,9	70	42	130
	zwischen 100 % und 120 %		84,6	70	50	140
	zwischen 120 % und 140 %		97,6	91	57	158
	über 140 %		105,0	92	60	170
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Ulm	unter 60 %	35,5	32	19	57
	zwischen 60 % und 80 %	47,9	43	17	80
	zwischen 80 % und 100 %	45,7	42	20	72
	zwischen 100 % und 120 %	50,5	48	20	81
	zwischen 120 % und 140 %	47,3	42	24	73
	über 140 %	55,9	48	28	84
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Ulm	unter 60 %	6,67	6,69
	zwischen 60 % und 80 %	7,03	7,02
	zwischen 80 % und 100 %	7,22	6,90
	zwischen 100 % und 120 %	7,16	6,91
	zwischen 120 % und 140 %	6,95	6,84
	über 140 %	7,51	7,14
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Ulm	unter 60 %	8,03	8,15
	zwischen 60 % und 80 %	8,22	8,47
	zwischen 80 % und 100 %	8,53	8,35
	zwischen 100 % und 120 %	8,53	8,68
	zwischen 120 % und 140 %	8,22	8,48
	über 140 %	8,90	8,82
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Ulm	unter 60 %	40,16	34	21	67
	zwischen 60 % und 80 %	33,17	31	19	48
	zwischen 80 % und 100 %	26,56	25	13	44
	zwischen 100 % und 120 %	22,81	23	9	37
	zwischen 120 % und 140 %	19,74	21	11	29
	über 140 %	14,50	13	9	22
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Ulm	unter 60 %	58,59	52	29	99
	zwischen 60 % und 80 %	40,58	37	23	59
	zwischen 80 % und 100 %	32,75	32	20	49
	zwischen 100 % und 120 %	28,12	27	13	43
	zwischen 120 % und 140 %	23,55	25	13	33
	über 140 %	17,50	16	11	28
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Ulm	Anzahl	4.775	14.572	7.581	7.841
	Durchschnitt in %	30,6	31,0	21,6	18,8
	Median in %	25	27	22	15
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Ulm	Durchschnitt in %	30	25
	Median in %	29	22
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Ulm	8.327	8.523	8.913
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Ulm	14,1	14,4	15,1
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Ulm	8.962	7.598
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Ulm	15,1	12,8
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Ulm	16.887	59.209
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Ulm	28,5	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Ulm	unter 60 %	5.120	1.605	825
		zwischen 60 % und 80 %	4.248	1.984	520
		zwischen 80 % und 100 %	4.532	1.914	864
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Ulm	unter 60 %	777	0
		zwischen 60 % und 80 %	1.181	483
		zwischen 80 % und 100 %	626	680
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Ulm	9.933	15.504	4.894
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Ulm	17,4	27,1	8,6
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Ulm	1.159	0	10.236
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Ulm	2,0	0,0	17,9
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Ulm	15.409	57.136
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Ulm	27,0	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Ulm	unter 60 %	796	1.750	3.310
		zwischen 60 % und 80 %	1.334	4.528	6.224
		zwischen 80 % und 100 %	1.192	1.834	1.201
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Ulm	unter 60 %	7,7	16,9	32,0
		zwischen 60 % und 80 %	8,1	27,4	37,7
		zwischen 80 % und 100 %	21,1	32,4	21,2
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Ulm	unter 60 %	2.522	1.555
		zwischen 60 % und 80 %	1.963	1.455
		zwischen 80 % und 100 %	133	534
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Ulm	unter 60 %	24,4	15,0
		zwischen 60 % und 80 %	11,9	8,8
		zwischen 80 % und 100 %	2,4	9,4
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Ulm	unter 60 %	399	10.332
		zwischen 60 % und 80 %	992	16.496
		zwischen 80 % und 100 %	758	5.653
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Ulm	unter 60 %	3,9	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	6,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	13,4	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Ulm	unter 60 %	1.929	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	803	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Ulm	unter 60 %	0,4	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,3	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Ulm	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Ulm	unter 60 %	0,0	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

Großstädte	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Ulm	2.720	26,7	2.151	13,5	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

Großstädte	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Ulm	4.871	25,7	8,5
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Wiesbaden

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen ([Tabelle 4.6](#)) und Einkommensklassen ([Tabelle 4.7](#)) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen ([Tabelle 1.8](#)) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen ([Tabelle 1.9](#)).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen ([Tabelle 3.3](#)) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen ([Tabelle 3.6](#)) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringem Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Wiesbaden ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Wiesbaden

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Wiesbaden	25.148	20.218	68.036
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Wiesbaden	18,0	14,5	48,7
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Wiesbaden	10.940	2.738
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Wiesbaden	7,8	2,0
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Wiesbaden	6.864	4.849
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Wiesbaden	4,9	3,5
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Wiesbaden	855	139.648
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Wiesbaden	0,6	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Wiesbaden	9.486	101.672	5.686	21.815	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Wiesbaden	6,8	72,9	4,1	15,6	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Wiesbaden	454	NaN	139.508
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Wiesbaden	0,3	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Wiesbaden	9.486	91.130	33.725
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Wiesbaden	6,8	65,3	24,2
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Wiesbaden	5.168	139.508
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Wiesbaden	3,7	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Wiesbaden	17.344	22.546	29.926
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Wiesbaden	12,4	16,2	21,5
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Wiesbaden	26.604	11.539	10.500
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Wiesbaden	19,1	8,3	7,5
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Wiesbaden	4.506	16.545	139.508
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Wiesbaden	3,2	11,9	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Wiesbaden	8.326	20.912	26.452
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Wiesbaden	5,7	14,4	18,2
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Wiesbaden	23.398	14.244
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Wiesbaden	16,1	9,8
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Wiesbaden	51.764	145.096
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Wiesbaden	35,7	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Wiesbaden	1 Person	66,9	62
	2 Personen	93,9	80
	3 Personen	103,8	89
	4 Personen	113,7	100
	5+ Personen	106,3	92
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Wiesbaden	59.174	48.686	14.824	11.727	5.098
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Wiesbaden	42,4	34,9	10,6	8,4	3,7
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
		Großstädte		
Anzahl	Wiesbaden	42.575	96.933	139.508
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Wiesbaden	30,5	69,5	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
		Großstädte	
Anzahl	Wiesbaden	25.625	16.950
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Wiesbaden	18,4	12,1
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
		Großstädte	
Anzahl	Wiesbaden	94.575	2.358
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Wiesbaden	67,8	1,7
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Wiesbaden	NaN	NaN	541	1.448	2.022
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Wiesbaden	NaN	NaN	0,6	1,6	2,2
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Wiesbaden	3.068	3.445	3.697	8.167	19.879
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Wiesbaden	3,3	3,7	4,0	8,9	21,6
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Wiesbaden	18.448	19.046	11.293		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Wiesbaden	20,1	20,7	12,3		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Wiesbaden	unter 10 %	3.254	4
	10 bis unter 15 %	7.569	8
	15 bis unter 20 %	11.141	13
	20 bis unter 25 %	12.676	14
	25 bis unter 30 %	13.372	15
	30 bis unter 35 %	13.898	16
	35 bis unter 40 %	6.386	7
	40 bis unter 45 %	6.961	8
	45 bis unter 55 %	8.550	10
	55 % und mehr	4.744	5
	gesamt	88.551	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Wiesbaden	55.761	45.325	14.317
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Wiesbaden	7.126	3.513	1.174
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Wiesbaden	10.672	2.967
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Wiesbaden	1.119	838
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Wiesbaden	2.118	1.696	734	1.147
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Wiesbaden	2.471	4.801
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Wiesbaden	1.018	1.357	1.696
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Wiesbaden	2.035	2.374
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Wiesbaden	17.321	21.464	19.502
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Wiesbaden	12,1	15,0	13,7
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Wiesbaden	17.909	16.377
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Wiesbaden	12,5	11,5
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Wiesbaden	50.239	142.812
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Wiesbaden	35,2	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Wiesbaden	unter 60 %		62,0	54	30	100
	zwischen 60 % und 80 %		69,0	65	40	98
	zwischen 80 % und 100 %		75,1	70	42	120
	zwischen 100 % und 120 %		80,3	72	48	120
	zwischen 120 % und 140 %		86,1	80	50	130
	über 140 %		107,8	95	60	166
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Wiesbaden	unter 60 %	41,7	35	18	75
	zwischen 60 % und 80 %	44,3	40	17	75
	zwischen 80 % und 100 %	46,2	40	21	72
	zwischen 100 % und 120 %	49,5	44	22	80
	zwischen 120 % und 140 %	52,2	45	25	85
	über 140 %	60,8	56	30	98
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Wiesbaden	unter 60 %	8,79	8,64
	zwischen 60 % und 80 %	8,40	8,45
	zwischen 80 % und 100 %	8,33	8,45
	zwischen 100 % und 120 %	8,38	8,52
	zwischen 120 % und 140 %	8,34	8,55
	über 140 %	8,85	8,72
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Wiesbaden	unter 60 %	10,04	10,19
	zwischen 60 % und 80 %	9,90	10,01
	zwischen 80 % und 100 %	9,92	10,25
	zwischen 100 % und 120 %	9,94	10,26
	zwischen 120 % und 140 %	9,93	10,17
	über 140 %	10,40	10,37
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Wiesbaden	unter 60 %	47,63	45	29	79
	zwischen 60 % und 80 %	36,80	35	23	50
	zwischen 80 % und 100 %	31,64	31	19	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,15	27	15	40
	zwischen 120 % und 140 %	24,43	24	15	34
	über 140 %	19,00	18	12	30
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Wiesbaden	unter 60 %	54,34	52	34	88
	zwischen 60 % und 80 %	43,39	42	28	60
	zwischen 80 % und 100 %	37,04	36	22	54
	zwischen 100 % und 120 %	31,80	31	18	46
	zwischen 120 % und 140 %	28,89	29	17	42
	über 140 %	22,52	21	14	34
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Wiesbaden	Anzahl	10.497	35.767	17.812	24.476
	Durchschnitt in %	35,7	33,6	27,0	24,6
	Median in %	33	31	26	23
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Wiesbaden	Durchschnitt in %	32	29
	Median in %	31	27
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Wiesbaden	17.321	21.464	19.502
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Wiesbaden	12,1	15,0	13,7
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Wiesbaden	17.909	16.377
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Wiesbaden	12,5	11,5
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Wiesbaden	50.239	142.812
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Wiesbaden	35,2	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Wiesbaden	unter 60 %	11.135	3.343	1.186
		zwischen 60 % und 80 %	10.877	5.158	2.000
		zwischen 80 % und 100 %	9.164	5.544	2.414
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Wiesbaden	unter 60 %	994	261
		zwischen 60 % und 80 %	2.208	897
		zwischen 80 % und 100 %	1.608	566
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Wiesbaden	7.597	31.833	30.904
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Wiesbaden	5,7	23,7	23,0
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Wiesbaden	7.386	434	20.144
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Wiesbaden	5,5	0,3	15,0
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Wiesbaden	35.879	134.178
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Wiesbaden	26,7	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Wiesbaden	unter 60 %	1.518	1.144	2.363
		zwischen 60 % und 80 %	3.470	6.503	9.398
		zwischen 80 % und 100 %	5.397	9.809	9.278
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Wiesbaden	unter 60 %	19,5	14,7	30,3
		zwischen 60 % und 80 %	10,5	19,6	28,4
		zwischen 80 % und 100 %	15,8	28,6	27,1
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Wiesbaden	unter 60 %	2.054	518
		zwischen 60 % und 80 %	9.473	2.990
		zwischen 80 % und 100 %	4.623	1.797
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Wiesbaden	unter 60 %	26,4	6,6
		zwischen 60 % und 80 %	28,6	9,0
		zwischen 80 % und 100 %	13,5	5,2
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Wiesbaden	unter 60 %	195	7.792
		zwischen 60 % und 80 %	1.306	33.139
		zwischen 80 % und 100 %	3.355	34.259
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Wiesbaden	unter 60 %	2,5	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	3,9	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	9,8	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe				
Anzahl	Wiesbaden	unter 60 %	6.459	1.429	0	
		zwischen 60 % und 80 %	5.224	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Wiesbaden	unter 60 %	0,7	0,5	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,6	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Wiesbaden	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Wiesbaden	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Wiesbaden	10.305	55,1	6.889	28,6	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Wiesbaden	17.194	36,5	12,8
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Wolfsburg

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringem Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Wolfsburg ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Wolfsburg

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Wolfsburg	1.307	1.413	45.259
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Wolfsburg	2,2	2,4	77,3
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Wolfsburg	1.881	1.243
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Wolfsburg	3,2	2,1
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Wolfsburg	3.640	2.868
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Wolfsburg	6,2	4,9
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Wolfsburg	975	58.586
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Wolfsburg	1,7	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Wolfsburg	44.965	4.766	NaN	6.265	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Wolfsburg	76,8	8,1	NaN	10,7	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Wolfsburg	NaN	1.369	58.586
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Wolfsburg	NaN	2,3	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Wolfsburg	44.965	12.353	565
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Wolfsburg	76,8	21,1	1,0
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Wolfsburg	703	58.586
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Wolfsburg	1,2	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Wolfsburg	3.300	8.924	17.238
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Wolfsburg	5,6	15,2	29,4
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Wolfsburg	8.284	4.120	6.813
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Wolfsburg	14,1	7,0	11,6
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Wolfsburg	2.957	6.950	58.586
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Wolfsburg	5,0	11,9	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Wolfsburg	3.582	8.688	12.562
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Wolfsburg	6,0	14,5	20,9
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Wolfsburg	6.712	6.559
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Wolfsburg	11,2	10,9
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Wolfsburg	21.918	60.020
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Wolfsburg	36,5	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Wolfsburg	1 Person	72,6	65
	2 Personen	93,9	80
	3 Personen	102,3	90
	4 Personen	107,2	100
	5+ Personen	112,9	102
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Wolfsburg	21.290	20.131	9.805	4.824	2.535
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Wolfsburg	36,3	34,4	16,7	8,2	4,3
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Wolfsburg	24.559	34.026	58.586
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Wolfsburg	41,9	58,0	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Wolfsburg	17.462	7.098
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Wolfsburg	29,8	12,1
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Wolfsburg	32.775	1.251
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Wolfsburg	55,9	2,1
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Wolfsburg	864	318	446	1.786	4.121
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Wolfsburg	2,7	1,0	1,4	5,6	12,9
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Wolfsburg	6.933	7.456	1.693	2.632	3.279
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Wolfsburg	21,7	23,3	5,3	8,2	10,3
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Wolfsburg	1.208	681	538		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Wolfsburg	3,8	2,1	1,7		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Wolfsburg	unter 10 %	3.124	10
	10 bis unter 15 %	2.960	10
	15 bis unter 20 %	6.033	20
	20 bis unter 25 %	7.176	24
	25 bis unter 30 %	4.738	16
	30 bis unter 35 %	2.995	10
	35 bis unter 40 %	1.299	4
	40 bis unter 45 %	719	2
	45 bis unter 55 %	1.069	4
	55 % und mehr	395	1
	gesamt	30.509	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Wolfsburg	21.533	19.783	9.014
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Wolfsburg	651	785	502
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Wolfsburg	4.515	1.477
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Wolfsburg	NaN	NaN
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Wolfsburg	1.853	1.600	764	1.189
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Wolfsburg	2.327	3.526
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Wolfsburg	960	1.280	1.600
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Wolfsburg	1.920	2.240
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
		Anzahl	Wolfsburg	5.427
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Wolfsburg	9,2	15,0	19,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
		Anzahl	Wolfsburg
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Wolfsburg	16,2	8,7
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
		Anzahl	Wolfsburg
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Wolfsburg	31,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Wolfsburg	unter 60 %	75,5	68	42	110
	zwischen 60 % und 80 %	78,0	70	53	120
	zwischen 80 % und 100 %	81,2	72	53	120
	zwischen 100 % und 120 %	90,7	80	60	144
	zwischen 120 % und 140 %	98,2	88	57	160
	über 140 %	102,9	91	58	170
gesamt	unter 60 %	59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %	67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %	72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %	77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %	82,3	75	48	128
	über 140 %	98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Wolfsburg	unter 60 %	35,9	25	14	75
	zwischen 60 % und 80 %	49,0	45	18	75
	zwischen 80 % und 100 %	47,2	40	22	75
	zwischen 100 % und 120 %	46,6	38	24	82
	zwischen 120 % und 140 %	59,3	58	25	100
	über 140 %	59,5	55	30	102
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Wolfsburg	unter 60 %	6,89	6,71
	zwischen 60 % und 80 %	6,45	6,55
	zwischen 80 % und 100 %	6,33	6,56
	zwischen 100 % und 120 %	6,43	6,45
	zwischen 120 % und 140 %	6,65	6,58
	über 140 %	6,85	6,59
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

		Durchschnitt	Median
Großstädte	Einkommensgruppe		
Wolfsburg	unter 60 %	8,46	8,33
	zwischen 60 % und 80 %	7,97	8,28
	zwischen 80 % und 100 %	7,91	8,27
	zwischen 100 % und 120 %	8,03	8,15
	zwischen 120 % und 140 %	8,39	8,01
	über 140 %	8,61	8,36
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Wolfsburg	unter 60 %	33,92	33	14	50
	zwischen 60 % und 80 %	29,49	27	17	46
	zwischen 80 % und 100 %	22,67	22	14	32
	zwischen 100 % und 120 %	20,31	20	15	27
	zwischen 120 % und 140 %	20,98	20	12	29
	über 140 %	14,29	14	8	21
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Wolfsburg	unter 60 %	49,35	40	28	86
	zwischen 60 % und 80 %	37,17	35	23	59
	zwischen 80 % und 100 %	28,48	27	20	41
	zwischen 100 % und 120 %	24,96	24	18	34
	zwischen 120 % und 140 %	25,62	24	14	42
	über 140 %	18,05	17	11	27
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Wolfsburg	Anzahl	2.508	12.294	7.070	8.638
	Durchschnitt in %	25,7	25,1	22,8	18,2
	Median in %	29	23	21	19
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Wolfsburg	Durchschnitt in %	26	21
	Median in %	26	20
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

	Haushaltsgröße	140 % Medianeinkommen
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Wolfsburg	5.427	8.847	11.429
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Wolfsburg	9,2	15,0	19,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Wolfsburg	9.548	5.152
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Wolfsburg	16,2	8,7
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Wolfsburg	18.673	59.076
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Wolfsburg	31,6	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Wolfsburg	unter 60 %	2.038	1.307	594
		zwischen 60 % und 80 %	3.947	3.127	565
		zwischen 80 % und 100 %	4.250	4.166	1.596
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Wolfsburg	unter 60 %	418	604
		zwischen 60 % und 80 %	799	310
		zwischen 80 % und 100 %	1.092	212
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Wolfsburg	10.191	14.995	3.318
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Wolfsburg	16,8	24,7	5,5
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Wolfsburg	535	0	11.412
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Wolfsburg	0,9	0,0	18,8
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Wolfsburg	20.217	60.668
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Wolfsburg	33,3	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Wolfsburg	unter 60 %	858	749	4.755
		zwischen 60 % und 80 %	1.177	4.498	7.929
		zwischen 80 % und 100 %	428	1.606	963
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Wolfsburg	unter 60 %	7,9	6,9	43,6
		zwischen 60 % und 80 %	7,4	28,3	49,9
		zwischen 80 % und 100 %	12,1	45,2	27,1
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Wolfsburg	unter 60 %	3.273	556
		zwischen 60 % und 80 %	1.070	321
		zwischen 80 % und 100 %	321	0
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Wolfsburg	unter 60 %	30,0	5,1
		zwischen 60 % und 80 %	6,7	2,0
		zwischen 80 % und 100 %	9,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Wolfsburg	unter 60 %	711	10.902
		zwischen 60 % und 80 %	896	15.891
		zwischen 80 % und 100 %	231	3.549
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Wolfsburg	unter 60 %	6,5	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	5,6	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	6,5	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Wolfsburg	unter 60 %	0	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	1.335	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Wolfsburg	unter 60 %	0,0	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,5	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Wolfsburg	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	631
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Wolfsburg	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	4,5
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

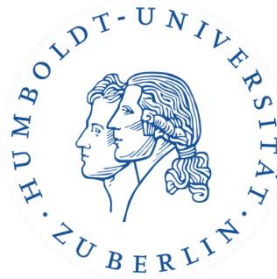
Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Wolfsburg	438	0,0	2.556	21,7	631	8,4
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Wolfsburg	3.624	20,5	6,0
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Wuppertal

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen (Tabelle 4.6) und Einkommensklassen (Tabelle 4.7) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen (Tabelle 1.8) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen (Tabelle 1.9).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen (Tabelle 3.3) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen (Tabelle 3.6) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringem Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Wuppertal ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Wuppertal

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Wuppertal	22.028	26.330	104.247
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Wuppertal	12,9	15,4	61,1
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Wuppertal	9.316	NaN
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Wuppertal	5,5	NaN
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Wuppertal	3.788	3.337
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Wuppertal	2,2	2,0
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Wuppertal	NaN	170.665
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Wuppertal	NaN	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Wuppertal	6.088	122.157	5.387	34.470	NaN
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Wuppertal	3,6	71,6	3,2	20,2	NaN
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Wuppertal	1.283	NaN	170.665
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Wuppertal	0,8	NaN	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Wuppertal	6.088	112.843	43.991
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Wuppertal	3,6	66,1	25,8
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Wuppertal	7.742	170.665
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Wuppertal	4,5	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Wuppertal	21.206	36.857	33.603
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Wuppertal	12,4	21,6	19,7
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Wuppertal	30.880	18.695	10.579
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Wuppertal	18,1	11,0	6,2
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Wuppertal	5.774	13.071	170.665
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Wuppertal	3,4	7,7	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Wuppertal	9.307	28.744	34.858
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Wuppertal	5,3	16,3	19,7
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Wuppertal	32.531	24.079
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Wuppertal	18,4	13,6
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Wuppertal	47.188	176.707
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Wuppertal	26,7	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Wuppertal	1 Person	63,8	55
	2 Personen	87,1	80
	3 Personen	90,6	85
	4 Personen	105,8	98
	5+ Personen	111,0	95
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Wuppertal	72.844	55.342	18.013	16.343	8.122
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Wuppertal	42,7	32,4	10,6	9,6	4,8
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Wuppertal	54.790	115.874	170.665
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Wuppertal	32,1	67,9	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Wuppertal	33.816	20.974
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Wuppertal	19,8	12,3
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Wuppertal	114.049	1.826
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Wuppertal	66,8	1,1
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Wuppertal	1.718	2.378	1.979	6.511	9.607
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Wuppertal	1,5	2,1	1,8	5,8	8,5
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Wuppertal	25.453	38.372	10.824	7.205	3.963
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Wuppertal	22,6	34,0	9,6	6,4	3,5
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Wuppertal	1.438	2.417	868		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Wuppertal	1,3	2,1	0,8		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Wuppertal	unter 10 %	4.408	4
	10 bis unter 15 %	8.318	8
	15 bis unter 20 %	16.970	16
	20 bis unter 25 %	19.732	18
	25 bis unter 30 %	15.595	15
	30 bis unter 35 %	11.013	10
	35 bis unter 40 %	10.727	10
	40 bis unter 45 %	6.752	6
	45 bis unter 55 %	7.933	7
	55 % und mehr	5.299	5
	gesamt	106.747	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Wuppertal	63.473	53.931	15.952
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Wuppertal	14.578	4.151	2.084
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Wuppertal	12.261	5.620
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Wuppertal	2.618	1.232
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Wuppertal	1.599	1.374	578	949
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Wuppertal	1.956	3.274
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Wuppertal	824	1.099	1.374
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Wuppertal	1.649	1.924
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Wuppertal	38.404	30.640	29.589
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Wuppertal	21,8	17,4	16,8
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Wuppertal	21.755	17.969
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Wuppertal	12,4	10,2
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Wuppertal	37.544	175.900
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Wuppertal	21,3	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Wuppertal	unter 60 %		59,9	53	35	95
	zwischen 60 % und 80 %		70,4	65	45	100
	zwischen 80 % und 100 %		77,0	72	48	110
	zwischen 100 % und 120 %		83,8	77	51	129
	zwischen 120 % und 140 %		85,4	78	51	129
	über 140 %		105,9	95	59	160
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Wuppertal	unter 60 %	38,9	37	20	56
	zwischen 60 % und 80 %	43,4	40	20	70
	zwischen 80 % und 100 %	47,5	42	22	78
	zwischen 100 % und 120 %	50,3	45	24	79
	zwischen 120 % und 140 %	50,9	44	26	80
	über 140 %	58,7	50	29	99
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Wuppertal	unter 60 %	6,52	6,61
	zwischen 60 % und 80 %	6,67	6,63
	zwischen 80 % und 100 %	6,46	6,55
	zwischen 100 % und 120 %	6,42	6,52
	zwischen 120 % und 140 %	6,51	6,65
	über 140 %	6,69	6,63
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Wuppertal	unter 60 %	8,01	8,16
	zwischen 60 % und 80 %	8,23	8,28
	zwischen 80 % und 100 %	8,01	8,26
	zwischen 100 % und 120 %	7,84	8,08
	zwischen 120 % und 140 %	8,07	8,22
	über 140 %	8,24	8,23
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Wuppertal	unter 60 %	42,08	39	26	67
	zwischen 60 % und 80 %	30,51	29	20	43
	zwischen 80 % und 100 %	24,95	24	17	35
	zwischen 100 % und 120 %	21,59	20	15	32
	zwischen 120 % und 140 %	18,49	18	13	25
	über 140 %	15,68	15	9	23
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Wuppertal	unter 60 %	52,83	49	33	89
	zwischen 60 % und 80 %	38,08	37	25	52
	zwischen 80 % und 100 %	30,96	30	20	43
	zwischen 100 % und 120 %	25,93	25	18	37
	zwischen 120 % und 140 %	23,00	22	15	33
	über 140 %	19,35	19	11	27
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Wuppertal	Anzahl	13.661	45.337	22.154	25.594
	Durchschnitt in %	38,6	31,2	25,1	22,8
	Median in %	35	29	23	20
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Wuppertal	Durchschnitt in %	29	29
	Median in %	28	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Wuppertal	38.404	30.640	29.589
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Wuppertal	21,8	17,4	16,8
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Wuppertal	21.755	17.969
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Wuppertal	12,4	10,2
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Wuppertal	37.544	175.900
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Wuppertal	21,3	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Wuppertal	unter 60 %	24.207	7.065	3.090
		zwischen 60 % und 80 %	14.606	8.420	2.896
		zwischen 80 % und 100 %	13.538	8.945	3.062
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Wuppertal	unter 60 %	2.554	1.072
		zwischen 60 % und 80 %	2.975	860
		zwischen 80 % und 100 %	2.797	1.031
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Wuppertal	38.807	55.296	10.115
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Wuppertal	21,1	30,1	5,5
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Wuppertal	711	0	32.772
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Wuppertal	0,4	0,0	17,8
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Wuppertal	46.034	183.736
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Wuppertal	25,1	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe			
Anzahl	Wuppertal	unter 60 %	3.042	10.258	10.546
		zwischen 60 % und 80 %	9.338	19.237	13.542
		zwischen 80 % und 100 %	5.849	3.431	477
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Wuppertal	unter 60 %	7,6	25,8	26,5
		zwischen 60 % und 80 %	16,0	33,0	23,2
		zwischen 80 % und 100 %	53,6	31,4	4,4
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
Großstädte		Einkommensgruppe		
Anzahl	Wuppertal	unter 60 %	8.705	6.255
		zwischen 60 % und 80 %	8.710	4.470
		zwischen 80 % und 100 %	239	119
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Wuppertal	unter 60 %	21,9	15,7
		zwischen 60 % und 80 %	14,9	7,7
		zwischen 80 % und 100 %	2,2	1,1
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Wuppertal	unter 60 %	999	39.805
		zwischen 60 % und 80 %	3.055	58.351
		zwischen 80 % und 100 %	800	10.915
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Wuppertal	unter 60 %	2,5	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	5,2	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,3	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Wuppertal	unter 60 %	17.687	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0	
gesamt		unter 60 %	1.253.534	48.426	102	
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222	
UV-Grad in %	Wuppertal	unter 60 %	0,8	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,7	0,1	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
			zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen	
		Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Wuppertal	unter 60 %	0	0	
		zwischen 60 % und 80 %	0	0	
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	
gesamt		unter 60 %	504	1.439	
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344	
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130	
UV-Grad in %	Wuppertal	unter 60 %	0,0	0,0	
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0	
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	
	gesamt		unter 60 %	0,0	0,0
			zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2	

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Wuppertal	20.011	50,5	980	0,0	0	0,0
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Wuppertal	20.991	26,1	11,4
gesamt	1.901.544	27,4	14,5



Die Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten

Stadtprofil Würzburg

Andrej Holm,* Stephan Junker**

Die Wohnsituation in deutschen Städten ist ein zentrales kommunalpolitisches Thema. Um Angebot und Nachfrage von Wohnraum besser in Übereinstimmung zu bringen, benötigen wohnungspolitische Akteure genaue Informationen über die Situation in der jeweiligen Stadt: In welchem Mietpreissegment und in welcher Wohnungsgröße gibt es eine Unterversorgung?

Die insgesamt 28 Tabellen bauen aufeinander auf und geben einen breiten Überblick zur Situation in der jeweiligen Stadt. Folgende Tabellen enthalten besonders prägnante Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung:

- Versorgungslücken: Bundesweit besteht eine Lücke von 1,9 Millionen leistbaren Wohnungen, besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Datenblätter weisen für die jeweilige Stadt die Anzahl von fehlenden bedarfsgerechten Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen ([Tabelle 4.6](#)) und Einkommensklassen ([Tabelle 4.7](#)) aus.
- Miethöhen und Mietbelastung: Die Datenblätter geben auch Auskunft über das Verhältnis von Einkommen und Mietbelastung in den untersuchten Städten. Für jede Stadt gibt es Daten zur Anzahl und zum Anteil der Haushalte in verschiedenen Mietpreisklassen nach Quadratmeterpreisen ([Tabelle 1.8](#)) und zu verschiedenen Mietbelastungsklassen ([Tabelle 1.9](#)).
- Einkommen und Mietbelastung: Ausgewertet wurden für alle untersuchten Städte auch das Verhältnis von Einkommen, Miethöhen und Mietbelastung. Die Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise (in €/m²) für die verschiedenen Einkommensklassen ([Tabelle 3.3](#)) zeigt, dass in vielen Städten nicht die Haushalte mit den geringsten Einkommen den günstigen Quadratmeterpreis zahlen. Eine Auswertung der Mietbelastung nach Einkommensklassen ([Tabelle 3.6](#)) zeigt für alle untersuchten Städte, dass Haushalte mit geringem Einkommen eine höhere Belastung als einkommensstärkere Haushalte zu tragen haben.

Die vorliegenden Auswertungen basieren auf Mikrozensusdaten von 2014, die vom Statistischen Bundesamt erhoben werden. Aktuellere Mikrozensusdaten liegen derzeit nicht vor. In die Auswertung wurden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern einbezogen. Insgesamt liegen damit Auswertungen für 77 Großstädte vor. Daten werden in der Regel für die jeweilige Stadt und den Durchschnittswert aller Großstädte angegeben.

Gerade für kleinere Großstädte sind für einige Ausprägungen nur wenige Haushalte vorhanden, so dass sie aus Datenschutzgründen nicht ausgegeben werden können und durch „NaN“ (Not a Number) gekennzeichnet sind.

Drei Berichte haben die Autoren bei der Hans-Böckler-Stiftung bereits veröffentlicht, in denen auch Auswertungen auf Städteebene enthalten waren: Aussagen über die Mietbelastungsquote fanden sich in der Studie zu „[Wohnverhältnissen in Deutschland](#)“. Working paper 63 beantwortet die Frage: „[Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?](#)“ und Working paper 93 thematisierte „[Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen?](#)“ In dem vorliegenden Stadtprofil sind die Daten aus den drei Veröffentlichungen für die jeweilige Stadt zusammengetragen worden und wurden um die stadtspezifischen Daten zu Würzburg ergänzt.

Düsseldorf, Berlin im März 2019

* Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler an der Humboldt-Universität zu Berlin.

** Stephan Junker ist Sozialwissenschaftler (M.A.) und arbeitet in Berlin.

Datenblatt von Würzburg

1 Wohnverhältnisse

1.1 Baujahr der Wohnhäuser

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Baualtersklassen

Die Intervalle der Baualtersklassen berücksichtigen gesellschaftliche Umbrüche (1918, 1945, 1990) und sind so gewählt, dass in möglichst allen Baualtersklassen genügend Fallzahlen vorhanden sind. Die Kategorie „2011 oder später“ umfasst alle bis zur Mikrozensususerhebung 2014 erfassten Baufertigstellungen.

		Vor 1919	1919 bis einschließlich 1948	1949 bis einschließlich 1978
Großstädte				
Anzahl	Würzburg	7.110	6.728	37.169
	gesamt	1.919.486	2.084.703	6.789.381
Anteil in %	Würzburg	9,0	8,5	47,0
	gesamt	14,4	15,6	50,9

		1979 bis einschließlich 1986	1987 bis einschließlich 1990
Großstädte			
Anzahl	Würzburg	12.118	6.416
	gesamt	1.108.673	303.191
Anteil in %	Würzburg	15,3	8,1
	gesamt	8,3	2,3

		1991 bis einschließlich 2000	2001 bis einschließlich 2010
Großstädte			
Anzahl	Würzburg	5.884	2.061
	gesamt	583.546	417.681
Anteil in %	Würzburg	7,4	2,6
	gesamt	4,4	3,1

		2011 oder später	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Würzburg	1.630	79.117
	gesamt	142.998	13.349.658
Anteil in %	Würzburg	2,1	100,0
	gesamt	1,1	100,0

1.2 Ausstattung der Wohnungen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Energieform und Heizungsart

		Fernwärme	Gas	Elektrizität	Heizöl	Kohle
Großstädte						
Anzahl	Würzburg	8.073	55.482	2.016	10.288	0
	gesamt	3.471.272	7.145.408	504.522	1.941.944	55.845
Anteil in %	Würzburg	10,3	71,0	2,6	13,2	0,0
	gesamt	26,1	53,7	3,8	14,6	0,4

		Holz/Holzpellets	erneuerbare Energien	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Würzburg	589	1.730	78.179
	gesamt	74.410	118.836	13.312.237
Anteil in %	Würzburg	0,8	2,2	100,0
	gesamt	0,6	0,9	100,0

		Fernheizung	Block- oder Zentralheizung	Etagenheizung
Großstädte				
Anzahl	Würzburg	8.073	44.453	18.976
	gesamt	3.471.272	7.627.816	1.662.148
Anteil in %	Würzburg	10,3	56,9	24,3
	gesamt	26,1	57,3	12,5

		Einzel- oder Mehrraumöfen	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Würzburg	6.676	78.179
	gesamt	551.000	13.312.237
Anteil in %	Würzburg	8,5	100,0
	gesamt	4,1	100,0

1.3 Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnungsgrößenklassen

		bis 45 m ²	über 45 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²
Großstädte				
Anzahl	Würzburg	13.330	19.666	13.146
	gesamt	1.848.254	3.043.973	3.032.285
Anteil in %	Würzburg	17,1	25,2	16,8
	gesamt	13,9	22,9	22,8

		über 75 bis 90 m ²	über 90 bis 105 m ²	über 105 bis 120 m ²
Großstädte				
Anzahl	Würzburg	13.016	5.921	5.848
	gesamt	2.116.302	1.089.589	848.796
Anteil in %	Würzburg	16,6	7,6	7,5
	gesamt	15,9	8,2	6,4

		über 120 bis 135 m ²	über 135 m ²	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Würzburg	1.687	5.563	78.179
	gesamt	380.326	952.712	13.312.237
Anteil in %	Würzburg	2,2	7,1	100,0
	gesamt	2,9	7,2	100,0

1.4 Wohnflächenverbrauch

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Wohnflächenkonsum je Person in m²

Die Tabelle weist die Anzahl und den Anteil von Haushalten für den individuellen Wohnflächenverbrauch je Person des Haushalts aus.

In der Gesamtheit der untersuchten Großstädte leben 833.365 Haushalte (6 %), in denen pro Person weniger als 20 m² Wohnfläche genutzt werden. Dem gegenüber stehen 3.841.121 (27,8%) Haushalte, in denen ein Wohnflächenverbrauch von mehr als 60 m² Wohnfläche pro Person festgestellt wurde.

		unter 20 m ²	20 bis unter 30 m ²	30 bis unter 40 m ²
Großstädte				
Anzahl	Würzburg	6.934	17.590	14.586
	gesamt	833.365	2.299.842	2.882.659
Anteil in %	Würzburg	8,6	21,8	18,1
	gesamt	6,0	16,6	20,8

		40 bis unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Großstädte			
Anzahl	Würzburg	11.332	9.822
	gesamt	2.172.506	1.807.586
Anteil in %	Würzburg	14,1	12,2
	gesamt	15,7	13,1

		ab 60 m ²	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Würzburg	20.366	80.630
	gesamt	3.841.121	13.837.079
Anteil in %	Würzburg	25,3	100,0
	gesamt	27,8	100,0

1.5 Wohnungsgröße nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Durchschnitt und Median der Wohnflächen in m²

Die Tabelle ermöglicht den Vergleich der mittleren Wohnflächen verschiedener Haushaltsgrößen zwischen der jeweiligen Stadt und der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte. Der Durchschnitt gibt das arithmetische Mittel aller Wohnflächen an (Summe aller erfassten Wohnflächen durch Anzahl der Haushalte), während der Median den numerischen Wert angibt, der die obere Hälfte einer Datenmenge von der unteren Hälfte teilt. Die Hälfte der Haushalte lebt also in Wohnungen, die kleiner bzw. größer als die angegebene Median-Wohnfläche für die entsprechende Haushaltsgröße ist.

Großstädte	Haushaltsgröße	Durchschnitt in m ²	Median in m ²
Würzburg	1 Person	57,2	53
	2 Personen	81,0	74
	3 Personen	90,4	80
	4 Personen	112,5	108
	5+ Personen	126,8	110
gesamt	1 Person	60,3	56
	2 Personen	84,5	75
	3 Personen	92,8	83
	4 Personen	105,5	95
	5+ Personen	114,8	100

1.6 Anzahl der Personen in der Wohnung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Anzahl der Personen in der Wohnung

Diese Tabelle gibt die Anzahl und den Anteil von Haushalten nach der Anzahl der Personen in der Wohnung an. Die Anzahl der Personen in einer Wohnung kann von der Haushaltsgröße abweichen, wenn beispielsweise mehrere Erwachsene in einer Wohngemeinschaft zusammenleben, ohne eine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden.

Großstädte		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen
Anzahl	Würzburg	34.198	23.609	11.754	6.416	2.202
	gesamt	5.922.537	4.342.308	1.532.997	1.055.701	458.694
Anteil in %	Würzburg	43,7	30,2	15,0	8,2	2,8
	gesamt	44,5	32,6	11,5	7,9	3,4

1.7 Wohneigentum und Vertragsverhältnisse

Anzahl und Anteil von Haushalten zur Miete und mit Wohneigentum

In dieser Tabelle sind die Eigentums- und Vertragsverhältnisse der Haushalte am selbst genutzten Wohnraum aufgeschlüsselt. Die Kategorien „Eigentum“ und „Miete“ werden zusätzlich differenziert. „Eigentümer des Gebäudes“ können sowohl Eigenheimbesitzende sein als auch Vermieter/innen, die in ihren Häusern eine eigene Wohnung nutzen. Die Kategorie „Untermieter(in)“ gibt Hinweise auf die Anzahl und den Anteil von atypischen und in Regel unsicheren Vertragskonstellationen in den untersuchten Großstädten.

		Eigentümer(in)	Mieter(in)	gesamt
Großstädte				
Anzahl	Würzburg	17.145	61.034	78.179
	gesamt	3.270.283	10.041.953	13.312.237
Anteil in %	Würzburg	21,9	78,0	100,0
	gesamt	24,6	75,5	100,0

		Eigentümer(in) des Gebäudes	Eigentümer(in) der Wohnung
Großstädte			
Anzahl	Würzburg	11.286	5.859
	gesamt	2.059.250	1.211.034
Anteil in %	Würzburg	14,4	7,5
	gesamt	15,5	9,1

		Hauptmieter(in)	Untermieter(in)
Großstädte			
Anzahl	Würzburg	54.042	6.992
	gesamt	9.593.604	448.349
Anteil in %	Würzburg	69,1	8,9
	gesamt	72,1	3,4

1.8 Miethöhe

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Höhe der Bruttokaltmiete in €/m² in Mietpreisklassen

Die hier aufgeführten Daten geben Auskunft darüber, wie hoch die Bruttokaltmiete von Haushalten in der jeweiligen Mietpreisklasse ist. Soll eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte auch nach Abzug der „kalten Betriebskosten“ nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden. Bei Vergleichen zu Mietspiegelwerten ist außerdem zu beachten, dass im Mikrozensus Bruttokaltmieten (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heizkosten) dargestellt werden, während die meisten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete in €/m² angeben.

Die Intervalle der Mietpreisklassen sind so gewählt, dass in möglichst allen Mietpreisklassen genügend Fallzahlen erreicht wurden. In kleineren Großstädten ist es möglich, dass für einzelne Mietpreisklassen zu wenige Fälle erfasst wurden, so dass diese wegen des Datenschutzes nicht ausgegeben werden konnten. Die Kennzeichnung „NaN“ (Not a Number) verweist auf Ausprägungen mit zu wenigen Fällen.

		0 bis 3,99 €	4 bis 4,49 €	4,5 bis 4,99 €	5 bis 5,49 €	5,5 bis 5,99 €
Großstädte						
Anzahl	Würzburg	NaN	NaN	1.659	1.368	2.314
	gesamt	119.229	100.667	186.604	398.776	705.223
Anteil in %	Würzburg	NaN	NaN	3,3	2,8	4,7
	gesamt	1,3	1,1	2,0	4,3	7,6
		6 bis 6,49 €	6,5 bis 6,99 €	7 bis 7,49 €	7,5 bis 7,99 €	8 bis 8,49 €
Großstädte						
Anzahl	Würzburg	3.860	5.779	7.712	7.188	3.719
	gesamt	1.048.061	1.197.263	1.107.132	929.475	811.299
Anteil in %	Würzburg	7,8	11,6	15,5	14,5	7,5
	gesamt	11,2	12,8	11,9	10,0	8,7
		8,5 bis 8,99 €	9 bis 10,49 €	10,5 € und mehr		
Großstädte						
Anzahl	Würzburg	2.535	7.027	5.060		
	gesamt	676.633	1.164.339	889.614		
Anteil in %	Würzburg	5,1	14,1	10,2		
	gesamt	7,2	12,5	9,5		

1.9 Mietbelastung

Anzahl und Anteil von Haushalten nach Mietbelastungsklassen für den Anteil der Bruttokaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen

Die Daten zeigen, dass 341.625 oder 4% aller Haushalte in allen 77 Großstädten weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Entsprechende Aussagen können für die jeweilige Stadt abgeleitet werden. Aus einer sozialpolitischen Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer sind. Bitte beachten: In den sozialpolitischen Diskussionen wird die Grenze Leistbarkeit als 30 Prozent der gesamten Mietkosten (bruttowarm) an den Haushaltsnettoeinkommen definiert. Die vom Mikrozensus ausgegebene Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Bruttokaltmiete. Die in der Tabelle ausgewiesenen Haushalte mit einer Mietbelastung von über 30% übersteigen daher die Grenzen der Leistbarkeit deutlich und sind als Untergrenze des sozialen Versorgungsproblems zu interpretieren.

Großstädte	Mietbelastungsquote	Anzahl	Anteil in %
Würzburg	unter 10 %	3.198	7
	10 bis unter 15 %	4.161	8
	15 bis unter 20 %	6.574	14
	20 bis unter 25 %	8.267	17
	25 bis unter 30 %	6.807	14
	30 bis unter 35 %	4.665	10
	35 bis unter 40 %	3.892	8
	40 bis unter 45 %	2.989	6
	45 bis unter 55 %	3.566	7
	55 % und mehr	4.601	9
	gesamt	48.720	100
gesamt	unter 10 %	341.625	4
	10 bis unter 15 %	768.210	9
	15 bis unter 20 %	1.376.711	15
	20 bis unter 25 %	1.511.090	17
	25 bis unter 30 %	1.349.145	15
	30 bis unter 35 %	1.068.488	12
	35 bis unter 40 %	833.641	9
	40 bis unter 45 %	604.114	7
	45 bis unter 55 %	613.055	7
	55 % und mehr	447.946	5
	gesamt	8.914.026	100

2 Einkommensverhältnisse

2.1 Transferleistungsbezug

Anzahl der Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten

Da die Angaben zum Transferleistungsbezug insbesondere für die größeren Haushalte in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der transferleistungsbeziehenden Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte („Hartz IV“ + „kein Hartz IV“ = alle Haushalte) selbst errechnet werden.

		1 Person	2 Personen	3 Personen
Großstädte				
kein Hartz IV	Würzburg	40.606	17.333	5.035
	gesamt	5.870.833	3.919.972	1.245.739
Hartz IV	Würzburg	2.765	908	NaN
	gesamt	847.061	278.948	159.451

		4 Personen	5+ Personen
Großstädte			
kein Hartz IV	Würzburg	5.015	1.382
	gesamt	857.318	275.554
Hartz IV	Würzburg	NaN	0
	gesamt	95.194	76.584

2.2 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich

Durchschnittliche monatliche Äquivalenzeinkommen in Euro

Die Werte sind berechnet für die jeweilige Großstadt, alle Großstädte, außerhalb von Großstädten und das gesamte Bundesgebiet. Dadurch lassen sich Erkenntnisse über die relative Position der jeweiligen Stadt ableiten.

Grundlage der Berechnungen sind Äquivalenzeinkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichteter errechneter Einkommenswert, der den Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung ermöglicht. Das Äquivalenzeinkommen wird errechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Der deutschlandweite Median der Äquivalenzeinkommen lag im Jahr 2014 bei 1.484 Euro. Damit verfügten 50% aller Haushalte über weniger und 50% aller Haushalte über mehr Haushaltseinkommen als 1.484 Euro. Der Median des Äquivalenzeinkommens der 77 untersuchten Großstädte liegt mit 1.457 Euro knapp unter dem bundesweiten Gesamtwert. Die Angaben für die „untersten 5%“ bzw. „untersten 25%“ geben jeweils an, wie hoch das maximale Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Gruppe ist. Bundesweit verfügen demnach die ärmsten 25% aller Haushalte über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.052 Euro. 5 Prozent aller Haushalte haben sogar ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 632 Euro. Die Angaben für die „obersten 25%“ bzw. „obersten 5%“ geben jeweils die Mindestwerte der jeweiligen Einkommen an. Bundesweit verfügen die 25 Prozent einkommensstärksten Haushalte demnach über ein Äquivalenzeinkommen von mindestens 2.074 Euro. Fünf Prozent aller Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von 3.498 Euro und mehr. Ein Vergleich der „untersten“ und „obersten“ Einkommensgruppen gibt Aufschluss über die Einkommenspolarisierung in den untersuchten Städten.

	Durchschnitt	Median	unterste 5% (max.)	unterste 25% (max.)
Großstädte				
Würzburg	1.600	1.379	454	839
Großstadt	1.739	1.457	603	989
keine Großstadt	1.732	1.497	652	1.085
gesamt	1.734	1.484	632	1.052

	oberste 25% (min.)	oberste 5% (min.)
Großstädte		
Würzburg	2.033	3.435
Großstadt	2.099	3.640
keine Großstadt	2.063	3.419
gesamt	2.074	3.498

2.3 Einkommensklassen in Bezug auf die jeweiligen Medianeinkommen

Äquivalenzeinkommensgrenzen der Einkommensklassen als Anteil am Medianeinkommen

Diese Tabelle ermöglicht einen weiteren Vergleich der Einkommensverteilungen, indem auf Grundlage der oben berechneten Medianeinkommen Einkommensklassen als Anteil des gleichen berechnet werden. Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt, gelten statistisch als arm bzw. armutsgefährdet. Die Tabelle gibt Auskunft über die relative Armutsschwelle der jeweiligen Städte.

In der Studie und allen weiteren Tabellen werden die Einkommensklassen auf Grundlage der Berechnungen des gesamten Bundesgebietes verwendet, diese sind unter „gesamt“ angegeben.

	60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen	100 % Medianeinkommen
Großstädte			
Würzburg	827	1.103	1.379
Großstadt	874	1.166	1.457
keine Großstadt	898	1.198	1.497
gesamt	890	1.187	1.484

	120 % Medianeinkommen	140 % Medianeinkommen
Großstädte		
Würzburg	1.655	1.931
Großstadt	1.748	2.040
keine Großstadt	1.796	2.096
gesamt	1.781	2.078

2.4 Haushalte nach Einkommensklassen

Anzahl und Anteil von Haushalten je Einkommensklasse in Relation zum Bundesmedianeinkommen

In der Tabelle sind die Haushaltseinkommen nach Einkommensklassen dargestellt. Nach einem EU-Standard gelten diejenigen als armutsgefährdet, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt. Die Armutsgefährdungsquote im Jahr 2014 betrug nach Angaben der Tabelle in der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte 19,4 Prozent.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Würzburg	20.393	10.341	10.544
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Würzburg	27,7	14,0	14,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Großstädte			
Anzahl	Würzburg	8.727	5.826
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Würzburg	11,8	7,9
	gesamt	13,1	9,8

		über 140 %	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Würzburg	17.839	73.670
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Würzburg	24,2	100,0
	gesamt	25,6	100,0

3 Wohnverhältnisse nach Einkommenssituation und für ausgewählte Haushaltskonstellationen

3.1 Wohnfläche nach Einkommen

Durchschnitt und Median der Wohnungsgrößen in m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte		Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Würzburg	unter 60 %		57,3	56	23	90
	zwischen 60 % und 80 %		70,0	66	42	110
	zwischen 80 % und 100 %		77,9	72	50	117
	zwischen 100 % und 120 %		81,1	76	50	120
	zwischen 120 % und 140 %		92,3	85	47	150
	über 140 %		100,9	86	48	170
gesamt	unter 60 %		59,0	55	30	90
	zwischen 60 % und 80 %		67,7	63	40	100
	zwischen 80 % und 100 %		72,8	68	45	110
	zwischen 100 % und 120 %		77,4	70	47	120
	zwischen 120 % und 140 %		82,3	75	48	128
	über 140 %		98,0	88	54	154

3.2 Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Durchschnitt und Median des Wohnflächenverbrauchs in m² je Person nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Würzburg	unter 60 %	34,5	30	18	55
	zwischen 60 % und 80 %	43,3	39	20	70
	zwischen 80 % und 100 %	50,8	50	22	88
	zwischen 100 % und 120 %	47,3	44	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,8	44	30	78
	über 140 %	56,5	50	25	95
gesamt	unter 60 %	37,8	34	18	60
	zwischen 60 % und 80 %	42,4	38	20	68
	zwischen 80 % und 100 %	45,9	41	23	72
	zwischen 100 % und 120 %	47,5	42	24	75
	zwischen 120 % und 140 %	49,6	45	25	79
	über 140 %	56,1	50	28	90

3.3 Miethöhe (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttokaltmiete in €/m² nach Einkommensklassen in Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Der Vergleich der Miethöhen (in €/m²) verweist auf eine fehlende Preiselastizität zwischen den Einkommensklassen unterhalb des Durchschnittseinkommens. In der Gesamtheit aller untersuchten Großstädte zahlen die Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens im Vergleich zu den Haushalten mit 80 < 100 Prozent des Medianeinkommens dieselben (Median-) bzw. höhere (Durchschnitts-) Mieten. Während höhere Einkommen auch höhere Mietpreise zahlen, gibt es für die Geringverdiener keine Mietabsenkung. In marktförmig organisierten Wohnungsmärkten zielen ökonomisch rationale Bewirtschaftungsstrategien auf eine mindestens durchschnittliche Ertragslage. Deshalb pegelt sich die Untergrenze der Miethöhen in der Regel auf dem Niveau der Miethöhen ein, die von Haushalten mit Durchschnittseinkommen gezahlt werden.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und die „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.). Kosten für Warmwasser und Heizung zählen nicht zu den kalten Betriebskosten und sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Würzburg	unter 60 %	7,69	7,64
	zwischen 60 % und 80 %	7,60	7,38
	zwischen 80 % und 100 %	7,27	7,21
	zwischen 100 % und 120 %	7,41	7,43
	zwischen 120 % und 140 %	7,72	7,70
	über 140 %	7,53	7,33
gesamt	unter 60 %	7,50	7,14
	zwischen 60 % und 80 %	7,44	7,17
	zwischen 80 % und 100 %	7,42	7,17
	zwischen 100 % und 120 %	7,58	7,31
	zwischen 120 % und 140 %	7,80	7,51
	über 140 %	8,34	8,10

3.4 Miethöhe (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Bruttowarmmiete in €/m² nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Bruttowarmmiete umfasst neben der Grundmiete (auch Nettokaltmiete) und den „kalten Betriebskosten“ (umlagefähige Kosten wie z.B. Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne/Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung etc.) auch die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung. Da die Bruttowarmmiete die Gesamtheit der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Wohnkosten umfasst, bildet sie die Grundlage der Leistbarkeitsberechnungen.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median
Würzburg	unter 60 %	9,03	9.125,00
	zwischen 60 % und 80 %	8,86	8,68
	zwischen 80 % und 100 %	8,64	8,46
	zwischen 100 % und 120 %	8,96	9,01
	zwischen 120 % und 140 %	9,13	8,94
	über 140 %	8,81	8,79
gesamt	unter 60 %	8,73	8,45
	zwischen 60 % und 80 %	8,69	8,50
	zwischen 80 % und 100 %	8,68	8,49
	zwischen 100 % und 120 %	8,86	8,65
	zwischen 120 % und 140 %	9,11	8,90
	über 140 %	9,66	9,47

3.5 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Würzburg	unter 60 %	42,34	39	16	78
	zwischen 60 % und 80 %	32,04	31	15	48
	zwischen 80 % und 100 %	28,12	27	18	41
	zwischen 100 % und 120 %	23,83	24	15	33
	zwischen 120 % und 140 %	21,59	22	10	31
	über 140 %	16,10	15	8	25
gesamt	unter 60 %	42,69	40	25	64
	zwischen 60 % und 80 %	32,74	32	20	47
	zwischen 80 % und 100 %	27,47	26	17	40
	zwischen 100 % und 120 %	23,63	23	15	34
	zwischen 120 % und 140 %	21,47	21	13	31
	über 140 %	17,33	17	9	26

3.6 Mietbelastungsquote (bruttowarm) nach Einkommen

Durchschnitt und Median der monatlichen Mietkostenbelastung der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Sowohl im Median als auch im Durchschnitt zeigen die Daten deutlich: je geringer das Einkommen, desto höher die Mietkostenbelastung. Bezogen auf die Leistbarkeit des Wohnens zeigen die Daten für die Gesamtheit der untersuchten Städte, dass selbst die Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen (80<100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) im Durchschnitt eine Mietkostenbelastung (32,44%) über der Leistbarkeitsgrenze aufweisen. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) müssen im Durchschnitt sogar 52,59 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Großstädte	Einkommensgruppe	Durchschnitt	Median	untere 10% (max.)	obere 10% (min.)
Würzburg	unter 60 %	58,89	54	26	99
	zwischen 60 % und 80 %	41,97	43	23	58
	zwischen 80 % und 100 %	34,10	32	22	47
	zwischen 100 % und 120 %	28,77	28	20	41
	zwischen 120 % und 140 %	25,87	26	16	39
	über 140 %	19,64	19	12	28
gesamt	unter 60 %	52,59	49	32	85
	zwischen 60 % und 80 %	38,94	38	25	55
	zwischen 80 % und 100 %	32,44	31	21	46
	zwischen 100 % und 120 %	27,83	27	18	40
	zwischen 120 % und 140 %	25,29	24	16	36
	über 140 %	20,29	19	11	30

3.7 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Hier ist zu beachten, dass nicht nach Herkunftsländern unterschieden wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einer solchen Unterscheidung der Herkunftsländer z.B. USA, England, Spanien, Türkei, Syrien, die Mietbelastungsquote für manche der Herkunftsländer deutlich höher, für andere hingegen niedriger ist.

		Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Großstädte					
Würzburg	Anzahl	6.341	26.923	5.906	9.551
	Durchschnitt in %	36,1	32,7	26,2	22,0
	Median in %	32	28	24	19
gesamt	Anzahl	919.734	3.325.227	1.404.338	2.500.490
	Durchschnitt in %	34,9	31,5	26,9	23,1
	Median in %	33	29	25	21

3.8 Mietbelastungsquote für Haushalte mit und ohne Personen ab 65 Jahren

		Haushalt mit 65+	Haushalt ohne 65+
		Großstädte	
Würzburg	Durchschnitt in %	32	30
	Median in %	32	25
gesamt	Durchschnitt in %	31	28
	Median in %	29	25

4 Soziale Wohnraumversorgung

In diesem Abschnitt zur sozialen Wohnraumversorgung wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wird zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommen differenzierte Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen bestimmt (Tabellen 4.1 bis 4.3). Anschließend wird das nach Größe und Preis differenzierte Versorgungspotential des Wohnungsbestandes in den Städten dargestellt (Tabellen 4.4 und 4.5). Aus der Differenz zwischen Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial kann die soziale Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden (Tabellen 4.6 und 4.7). Dabei werden Versorgungspotentiale von leistbaren Wohnungen mit eigentlich „zu großen“ Wohnflächen berücksichtigt.

4.1 Leistbare Mieten nach Haushaltsgröße

Leistbare Mieten sind als Bruttowarmmieten in Euro definiert, die 30 Prozent des Einkommens nicht überschreiten. Bezogen auf die Einkommensklassen und Haushaltsgrößen können die leistbaren Mieten aus den Einkommen abgeleitet werden. Die Tabelle weist jeweils für die höchsten Einkommen der jeweiligen Einkommensklassen die maximale Miethöhe (bruttowarm) aus, die den Bedingungen der Leistbarkeit entspricht.

Beispiel: Einem Zweipersonenhaushalt mit 60 Prozent des Medianeinkommens erzielt ein monatliches Nettoeinkommen in der Höhe von 1.336 Euro. Die höchste leistbare Miete (30% des Einkommens) beträgt entsprechend 401 Euro. Die Leistbarkeitsgrenze ist ein absoluter Wert und gilt unabhängig von Wohnungsgrößen und Quadratmeterpreisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird hier und bei den weiteren Berechnungen nicht nach der Zusammensetzung unterschieden. Das heißt, es wird immer die Einkommensgrenze angenommen, die gelten würde, wären alle Personen im Haushalt mindestens 14 Jahre alt. Das heißt, dass insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern die Höhe der leistbaren Miete noch niedriger angesetzt werden müsste.

		60 % Medianeinkommen	80 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	890	1.187
	2 Personen	1.336	1.781
	3 Personen	1.781	2.374
	4 Personen	2.226	2.968
	5 Personen	2.671	3.562
Höchste leistbare Miete	1 Person	267	356
	2 Personen	401	534
	3 Personen	534	712
	4 Personen	668	890
	5 Personen	801	1.068

		100 % Medianeinkommen	120 % Medianeinkommen
		Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	1.484	1.781
	2 Personen	2.226	2.671
	3 Personen	2.968	3.562
	4 Personen	3.710	4.452
	5 Personen	4.452	5.342
Höchste leistbare Miete	1 Person	445	534
	2 Personen	668	801
	3 Personen	890	1.068
	4 Personen	1.113	1.336
	5 Personen	1.336	1.603

		140 % Medianeinkommen
	Haushaltsgröße	
Höchstes Einkommen	1 Person	2.078
	2 Personen	3.116
	3 Personen	4.155
	4 Personen	5.194
	5 Personen	6.233
Höchste leistbare Miete	1 Person	623
	2 Personen	935
	3 Personen	1.247
	4 Personen	1.558
	5 Personen	1.870

4.2 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen

Anzahl und Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen gibt. In der Gesamtheit aller Städte haben 19,4 Prozent aller Haushalte (2.649.895 Haushalte) ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Großstädte		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Anzahl	Würzburg	20.393	10.341	10.544
	gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619
Anteil in %	Würzburg	27,7	14,0	14,3
	gesamt	19,4	16,4	15,6

Großstädte		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %
Anzahl	Würzburg	8.727	5.826
	gesamt	1.790.714	1.335.538
Anteil in %	Würzburg	11,8	7,9
	gesamt	13,1	9,8

Großstädte		über 140 %	gesamt
Anzahl	Würzburg	17.839	73.670
	gesamt	3.490.823	13.626.655
Anteil in %	Würzburg	24,2	100,0
	gesamt	25,6	100,0

4.3 Wohnversorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Die Tabelle weist für die untersuchten Großstädte aus, wie viele Haushalte es in den verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen gibt. In der Gesamtheit aller Städte sind z.B. 1.761.885 Haushalte Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Diese Haushalte haben einen Wohnversorgungsbedarf von 1.761.885 Wohnungen mit Wohnkosten in der Höhe von maximal 267 Euro (bruttowarm). Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich auf alle Haushalte, enthalten sind auch diejenigen, die im Eigentum leben.

Da die Angaben, insbesondere für die größeren Haushalte, in einigen Städten nicht die notwendige Fallzahlen erreichten, wurde aus datenschutzrechtlichen Überlegungen auf eine Erfassung der Gesamtzahl der Haushalte verzichtet (um eine Rückrechnung der zu kleinen Fallzahlen aus den Gesamtzahlen auszuschließen). Entsprechend gibt es keine aus dem Datensatz ableitbare Berechnung von Anteilen in den Tabellen. Für Städte mit vollständigen Fallzahlen (also ohne „NaN“) können Anteile der Haushalte auf der Basis der Summenbildung der jeweils ausgegebenen Werte selbst errechnet werden.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Würzburg	unter 60 %	17.070	2.427	380
		zwischen 60 % und 80 %	6.282	2.513	697
		zwischen 80 % und 100 %	5.693	2.453	946
gesamt		unter 60 %	1.761.885	452.808	194.839
		zwischen 60 % und 80 %	1.169.129	597.542	214.057
		zwischen 80 % und 100 %	1.064.034	646.246	215.071

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Würzburg	unter 60 %	478	0
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
gesamt		unter 60 %	138.151	68.488
		zwischen 60 % und 80 %	165.916	58.841
		zwischen 80 % und 100 %	156.009	38.113

4.4 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen

Die Tabelle gibt an, wie viele Wohnungen vom Mietpreis (in €/m²) bei einer bedarfsgerechten Belegung (1 Person bis 45m²; 2 Personen bis 60m², 3 Personen bis 75m², 4 Personen bis 90m² etc.) für welche Einkommensklassen leistbar wären. Als leistbar gelten Bruttowarmmieten, die eine Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschreiten.

Die Spalte „sonstige“ enthält leerstehende Wohnungen und Wohnungen mit einer Fläche größer als 105 m². Die Spalte „über 140 %“ enthält als einzige ebenfalls Eigentumswohnungen.

		unter 60 %	zwischen 60 % und 80 %	zwischen 80 % und 100 %
Großstädte				
Anzahl	Würzburg	12.223	17.668	6.397
	gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922
Anteil in %	Würzburg	19,0	27,5	10,0
	gesamt	19,1	28,6	11,6

		zwischen 100 % und 120 %	zwischen 120 % und 140 %	über 140 %
Großstädte				
Anzahl	Würzburg	1.892	442	11.593
	gesamt	379.436	75.002	1.950.140
Anteil in %	Würzburg	2,9	0,7	18,0
	gesamt	2,9	0,6	14,9

		sonstige	gesamt
Großstädte			
Anzahl	Würzburg	14.019	64.234
	gesamt	2.919.777	13.091.823
Anteil in %	Würzburg	21,8	100,0
	gesamt	22,3	100,0

4.5 Wohnversorgungspotential nach Miethöhe und Wohnungsgröße

Anzahl und Anteil der leistbaren Wohnungen für Haushalte nach Einkommensklassen im Bezug zum Bundesmedianeinkommen und Anzahl der Personen je Wohnung

Diese Tabelle gibt Anzahl und Anteil von leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße an.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Würzburg	unter 60 %	1.686	2.765	2.569
		zwischen 60 % und 80 %	2.541	5.317	4.529
		zwischen 80 % und 100 %	2.309	2.983	552
	gesamt	unter 60 %	254.899	622.434	847.671
		zwischen 60 % und 80 %	546.698	1.249.625	1.117.172
		zwischen 80 % und 100 %	462.764	533.903	304.079
Anteil in %	Würzburg	unter 60 %	13,3	21,9	20,3
		zwischen 60 % und 80 %	13,6	28,6	24,3
		zwischen 80 % und 100 %	33,9	43,8	8,1
	gesamt	unter 60 %	9,9	24,1	32,8
		zwischen 60 % und 80 %	14,0	32,0	28,6
		zwischen 80 % und 100 %	28,1	32,5	18,5

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Würzburg	unter 60 %	3.720	1.482
		zwischen 60 % und 80 %	3.955	1.326
		zwischen 80 % und 100 %	221	331
	gesamt	unter 60 %	556.209	222.852
		zwischen 60 % und 80 %	612.358	218.628
		zwischen 80 % und 100 %	159.301	58.874
Anteil in %	Würzburg	unter 60 %	29,4	11,7
		zwischen 60 % und 80 %	21,2	7,1
		zwischen 80 % und 100 %	3,2	4,9
	gesamt	unter 60 %	21,5	8,6
		zwischen 60 % und 80 %	15,7	5,6
		zwischen 80 % und 100 %	9,7	3,6

	Großstädte	Einkommensgruppe	6+ Personen	gesamt
Anzahl	Würzburg	unter 60 %	420	12.643
		zwischen 60 % und 80 %	951	18.619
		zwischen 80 % und 100 %	420	6.817
	gesamt	unter 60 %	80.286	2.584.351
		zwischen 60 % und 80 %	156.904	3.901.386
		zwischen 80 % und 100 %	126.074	1.644.996
Anteil in %	Würzburg	unter 60 %	3,3	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	5,1	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	6,2	100,0
	gesamt	unter 60 %	3,1	100,0
		zwischen 60 % und 80 %	4,0	100,0
		zwischen 80 % und 100 %	7,7	100,0

4.6 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse und Wohnungsgröße in Anzahl der Wohnungen

Die Tabelle gibt für alle untersuchten Städte an, wie hoch die Versorgungslücke für spezifische Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen ausfällt. Haushalte im Eigentum sind dabei herausgerechnet. Die in der Tabelle ausgewiesenen Versorgungslücken beschreiben den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf für alle Städte, die das Ziel einer sozialen Wohnversorgung zu leistbaren Mieten für alle Einkommensgruppen verfolgen. Allerdings ist zu beachten, dass Versorgungsdefizite, die sich auf größere Wohnungen beschränken, im Regelfall durch kleinere Wohnungen ausgeglichen werden können. Die hier gewählte Methode versorgt erst die kleinen Haushalte mit Wohnungen, wenn diese Wohnungen leistbar sind, auch mit Wohnungen, die auch für größere Haushalte angemessen sind. Diese Wohnungen fehlen dann für größere Haushalte. Ebenso ist zu beachten, dass ein Wert von null nicht notwendigerweise bedeutet, dass kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, sondern ebenso auf zu kleine Fallzahlen im Datensatz zurückführbar sein kann. Das ist immer dann der Fall, wenn beim Unterversorgungsgrad „NaN“ ausgewiesen wird.

			1 Person	2 Personen	3 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe			
Anzahl	Würzburg	unter 60 %	12.669	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	1.362	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	0
	gesamt	unter 60 %	1.253.534	48.426	102
		zwischen 60 % und 80 %	240.697	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0	2.222
UV-Grad in %	Würzburg	unter 60 %	0,8	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,3	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0
	gesamt	unter 60 %	0,7	0,1	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,2	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,0	0,0

			4 Personen	5 Personen
	Großstädte	Einkommensgruppe		
Anzahl	Würzburg	unter 60 %	0	0
		zwischen 60 % und 80 %	0	0
		zwischen 80 % und 100 %	0	0
	gesamt	unter 60 %	504	1.439
		zwischen 60 % und 80 %	554	1.344
		zwischen 80 % und 100 %	9.619	256.130
UV-Grad in %	Würzburg	unter 60 %	0,0	NaN
		zwischen 60 % und 80 %	NaN	NaN
		zwischen 80 % und 100 %	NaN	NaN
	gesamt	unter 60 %	0,0	0,0
		zwischen 60 % und 80 %	0,0	0,0
		zwischen 80 % und 100 %	0,0	0,2

4.7 Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen und Unterversorgungsgrad

Versorgungslücke mit leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse in Anzahl der Wohnungen und Anteil der unterversorgten Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Einkommensklasse [= UV-Grad]

Die Versorgungslücken beziffern, wie viele Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen selbst dann nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, wenn eine sozial- und bedarfsgerechte Verteilung der städtischen Wohnungsbestände erfolgen würde.

Die Versorgungslücken wurden kalkuliert, indem der Bedarf an leistbaren Wohnungen mit dem Versorgungspotential verrechnet wurde. Sollten Wohnungen vorhanden sein, die leistbar sind, aber für diese Haushaltsgröße als „zu groß“ gelten, wurden diese trotzdem verrechnet. Die Reihenfolge der Berechnung ergibt sich aus Einkommensgruppe und Haushaltsgröße aufsteigend. Unterversorgung bei höheren Einkommensgruppen ist daher in vielen Fällen auf Mangel an leistbarem Wohnraum für untere Einkommensgruppen zurückzuführen.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den bundesdeutschen Großstädten insgesamt 1.901.544 Wohnungen fehlen bzw. 27,4 Prozent aller Haushalte unterversorgt sind.

	unter 60 %		zwischen 60 % und 80 %		zwischen 80 % und 100 %	
	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %	Haushalte	UV-Grad in %
Großstädte						
Würzburg	13.593	65,3	2.633	NaN	0	NaN
gesamt	1.476.126	49,8	411.884	11,0	13.534	0,6

	alle unter 100 %		Anteil Bestand in %
	Haushalte	UV-Grad in %	
Großstädte			
Würzburg	16.226	NaN	25,3
gesamt	1.901.544	27,4	14,5