

# Wohnungsmarkt bleibt angespannt

Beinahe jeder zweite Haushalt in Großstädten hat eine problematisch hohe Mietbelastung. Über 1,5 Millionen bezahlbare Wohnungen fehlen.

4,1 Millionen Haushalte in Deutschlands Großstädten müssen mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete inklusive Nebenkosten und Heizung ausgeben. Betroffen sind 49 Prozent aller großstädtischen Haushalte mit etwa 6,5 Millionen Menschen. Dabei sind eventuelle Sozialtransfers und Wohngeld bereits berücksichtigt. Das ergibt eine neue, von der Hans-Böckler-Stiftung geförderte Studie eines Forschungsteams um den Berliner Stadtsoziologen Andrej Holm, das die neusten verfügbaren Daten aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes ausgewertet hat.

Unter Sozialwissenschaftlern und Immobilienexperten gilt eine Mietbelastungsquote oberhalb von 30 Prozent des Haushaltseinkommens insbesondere bei Haushalten mit niedrigem Einkommen als problematisch. Auch viele Vermieter ziehen hier eine Grenze, weil sie zweifeln, dass Mieter sich unter diesen Umständen ihre Wohnung dauerhaft leisten können. Gut ein Viertel der Haushalte – 2,2 Millionen – in den 77 deutschen Großstädten müssen sogar mindestens 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufwenden, knapp 12 Prozent oder fast eine Million Haushalte sogar mehr als die Hälfte.

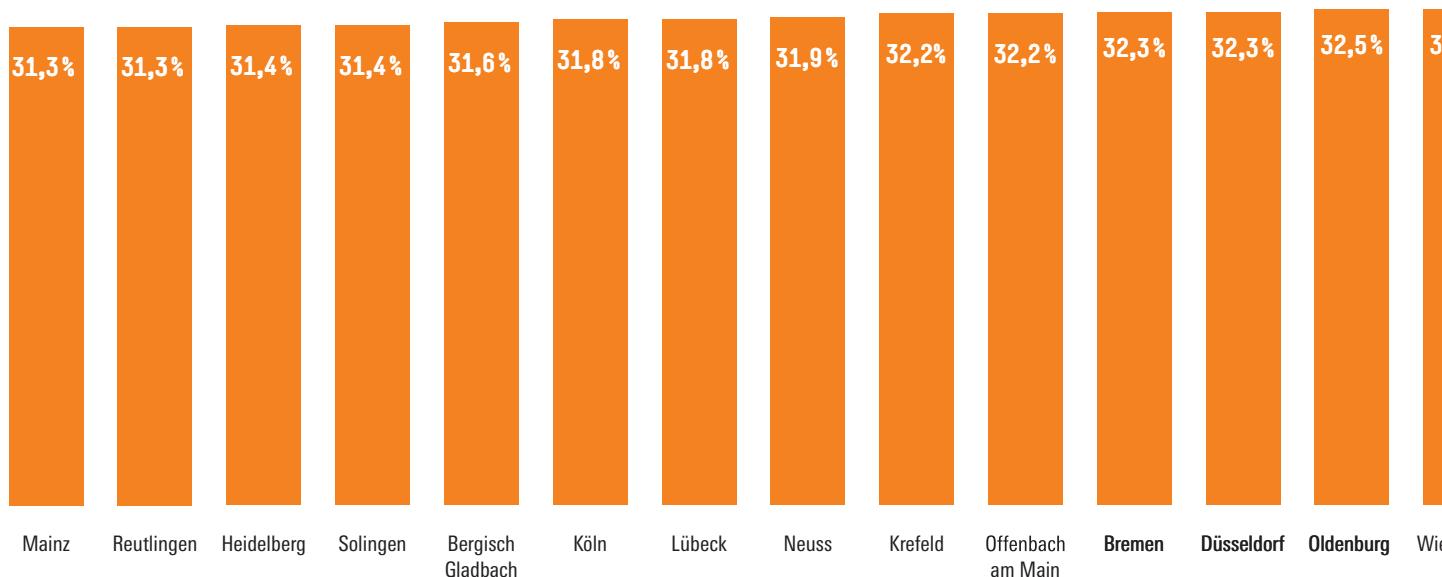
Im Mittel zahlen Mieterhaushalte in Großstädten 29,8 Prozent ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. In den vergangenen Jahren sind die Mietbelastungsquoten vielerorts

zwar etwas zurückgegangen, weil auch bei Großstadtbewohnern die Einkommen im Mittel stärker gestiegen sind als die Wohnkosten. Dabei zeigen sich aber große soziale Unterschiede. Vor allem für sehr viele ärmere Haushalte entspannte sich die Situation kaum, für sie ist die Miete weiterhin ein besonders großes finanzielles Problem. Obwohl sie im Schnitt weniger Wohnraum zur Verfügung haben und in älteren und schlechter ausgestatteten Wohnungen leben, müssen Mieter mit geringen Einkommen einen überdurchschnittlichen Anteil davon für die Wohnkosten aufwenden: In Haushalten an der Armutsgrenze, die maximal 60 Prozent des mittleren Einkommens aller Großstädter zur Verfügung haben, sind es im Mittel rund 46 Prozent. Dagegen müssen Mieterhaushalte mit einem hohen Einkommen von mehr als 140 Prozent des mittleren Einkommens nur knapp 20 Prozent für die Warmmiete ausgeben.

Die Stadtsoziologen sprechen von einer „weiteren Polarisierung“ der Wohnungssituation. Ein Vergleich der Zahlen von 2006 und 2018 belege, „dass sich die sozialen Ungleichheiten im Bereich des Wohnens verschärft und hohe Mietkostenbelastungen verfestigt haben“. Das zeigt sich etwa beim Vergleich der realen Einkommenszuwächse nach Abzug von Wohnkostensteigerungen zwischen 2006 und 2018 in unter-

## Viel Geld für die Miete

Die mittlere Mietbelastungsquote\* betrug 2018 in ...



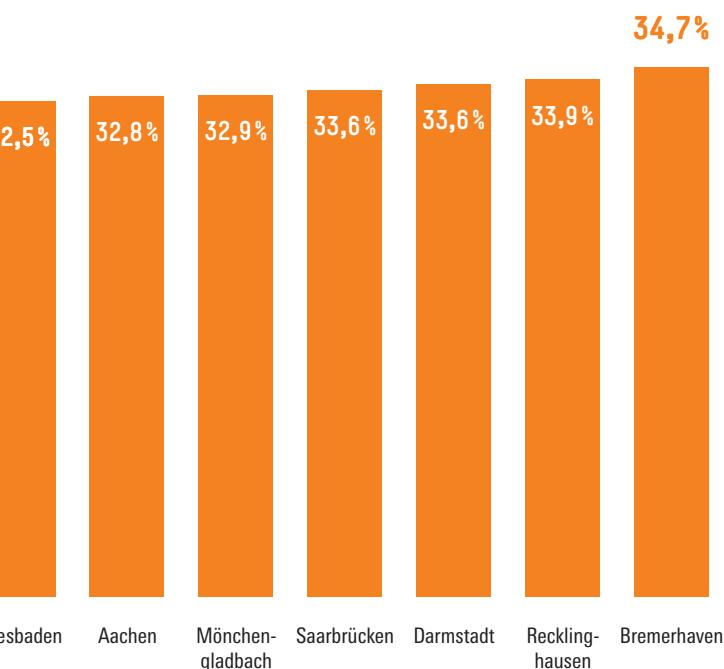
\* Anteil der Bruttowarmmiete am Haushaltseinkommen  
Quelle: Holm u.a. 2021

schiedlichen Einkommensgruppen. So stiegen die monatlichen Nettoeinkommen der Haushalte, die weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens haben, im Mittel um 90 Euro. Bei den Haushalten, die zwischen 60 und 100 Prozent zur Verfügung haben, blieben die Zuwächse unter 200 Euro. Mieterhaushalte mit mehr als 140 Prozent des mittleren Einkommens kamen dagegen auf über 600 Euro mehr.

Außerdem lebten den Daten zufolge 2018 mehr als 7,5 Millionen Menschen in 4,4 Millionen Mieterhaushalten in Wohnungen, die für sie zu klein oder zu teuer sind – gemessen an der im Sozialrecht pro Kopf eines Haushaltes als angemessen geltenden Quadratmeterzahl und dem 30-Prozent-Kriterium für die Warmmiete. Die Quote der „real unversorgten“ Mieterhaushalte in deutschen Großstädten ist zwar seit 2006 um gut vier Prozentpunkte gesunken, nach wie vor ist aber mit knapp 53 Prozent mehr als die Hälfte der Haushalte betroffen.

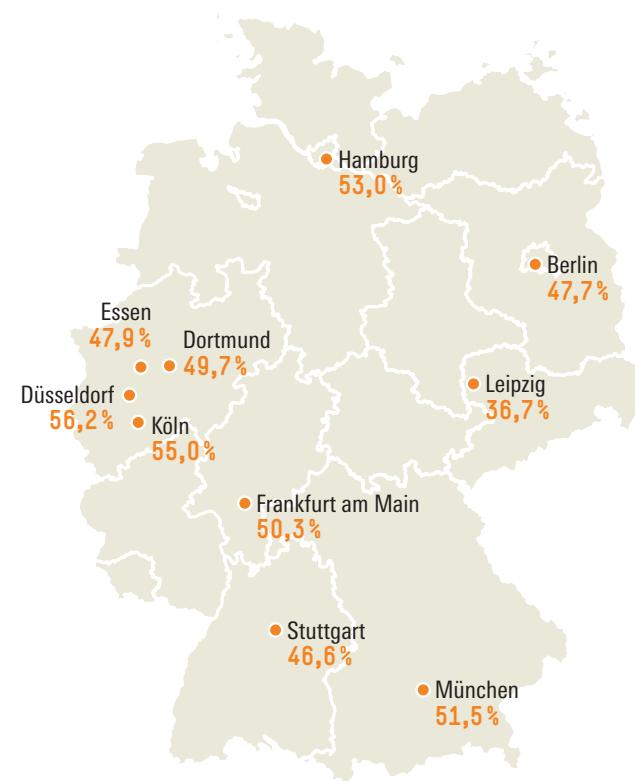
Um die Situation zu verbessern, empfiehlt Stadtsoziologe Holm einen mehrgleisigen Ansatz. Neben rechtlichen Instrumenten zum Schutz der bestehenden Mietpreise und dem Ausbau von Belegungsbindungen für Haushalte mit geringen Einkommen sollte der soziale und gemeinnützige Wohnungsbau mit möglichst dauerhaften Mietbindungen erheblich gestärkt werden. Ein weiterer Schlüssel sei die Einkommenssituation der Mieterinnen und Mieter. Ohne wirksame Maßnahmen zur Auflösung des weit verbreiteten Niedriglohnsektors sei eine soziale Wohnversorgung in den Großstädten nicht zu gewährleisten, so der Forscher. <

Quelle: Andrej Holm u.a.: Die Verfestigung sozialer Wohnungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten, Working Paper der HBS-Forschungsförderung Nr. 217, Juni 2021 [Link zur Studie](#)



## Teure Metropolen

Für so viele Haushalte lag die Bruttowarmmiete über der Belastungsgrenze\* ...



\* mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens

Quelle: Holm u.a. 2021

Hans Böckler  
Stiftung



## INTERAKTIVE GRAFIK

Die Mietbelastungsquoten aller deutschen Großstädte lassen sich per Klick auf unsere interaktive Karte aufrufen:  
<https://www.boeckler.de/boeckler-impuls.htm>

## Wie viele Wohnungen fehlen

Die Frage beantworten die Forscher mithilfe eines Gedankenexperiments: Sie nehmen an, dass der vorhandene Wohnraum ideal verteilt wäre. Sie lassen die zur Miete wohnende Bevölkerung gedanklich also so lange Wohnungen tauschen, bis die Zahl der Menschen, die in zu teuren, zu kleinen oder zu großen Wohnungen leben, so klein wie möglich geworden ist. Übrig bleibt die sogenannte „Idealversorgungslücke“, ein Maß für das Defizit, das weiter bestünde, selbst wenn die Wohnungen optimal verteilt wären. In den Großstädten würden unter diesen Bedingungen immer noch 18,2 Prozent der Haushalte übrigbleiben, die keine passende Unterkunft finden. Davon betroffen sind bundesweit gut 1,5 Millionen Mieterhaushalte, die selbst bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraums in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen leben müssten.