

WORKING PAPER FORSCHUNGSFÖRDERUNG

Nummer 063, April 2018

Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?

Die soziale Versorgungslücke
nach Einkommen und Wohnungsgröße

Andrej Holm, Henrik Lebuhn, Stephan Junker und
Kevin Neitzel

© 2018 by Hans-Böckler-Stiftung
Hans-Böckler-Straße 39, 40476 Düsseldorf
www.boeckler.de



„Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“
von Andrej Holm, Henrik Lebuhn, Stephan Junker und Kevin Neitzel ist
lizenziert unter

Creative Commons Attribution 4.0 (BY).

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

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

ISSN 2509-2359

Inhalt

Kurzfassung	10
1. Fragestellung und Aufbau der Analyse	12
1.1 Ziel der Untersuchung und Forschungsfragen	12
1.2 Grundbegriffe der Untersuchung	13
1.2.1 Mindestgröße der Wohnung	13
1.2.2 Leistbarkeit	14
1.2.3 Versorgungsbedarf, Versorgungspotential, Versorgungsgrad und Versorgungslücke	18
1.3 Datenbasis und methodisches Vorgehen	19
1.3.1 Beschreibung der Datenbasis	19
1.3.2 Vorgehensweise	20
2. Wohnversorgungsbedarf	26
2.1 Versorgungsbedarf in der Gesamtheit aller Großstädte	26
2.2 Versorgungsbedarfe in einzelnen Städten	31
3. Wohnversorgungspotential	37
3.1 Wohnversorgungspotential für die Gesamtheit der Großstädte	37
3.2 Vergleich von Versorgungsbedarf und Versorgungspotential	44
3.3 Versorgungspotentiale in den einzelnen Städten	47
3.4 Fazit Versorgungspotential	60
4. Soziale Versorgungslücke	64
5. Zusammenfassung	77
Literatur	85
Autoren	86
Anhang Methoden	87
Anhang Daten	97

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Mindestgrößen von Wohnungen nach Haushaltsgrößen.....	13
Tabelle 2 Bundesmedianeinkommen und leistbare Wohnkosten (Bruttowarmkosten) nach Haushaltsgrößen	15
Tabelle 3 Einkommensklassen nach Haushaltsgrößen	15
Tabelle 4 Leistbarkeitsgrenzen nach Einkommen und Haushaltsgrößen	16
Tabelle 5 Leistbarkeitsgrenzen von Quadratmeterpreisen (nettokalt) nach Einkommen und Haushaltsgrößen, bei angemessenen Wohnungsgrößen	18
Tabelle 6 Erfassung von Einkommensklassen	20
Tabelle 7 Erfassung der Haushaltsgröße	20
Tabelle 8 Mustertabelle zur Darstellung des Versorgungspotentials nach Wohnungsgröße und Miethöhe	21
Tabelle 9 Leistbare Wohnkosten nach Einkommensgrenzen	23
Tabelle 10 Leistbare Wohnkosten nach Einkommensgrenzen	23
Tabelle 11 Mustertabelle Versorgungsgrad nach Haushaltsgröße und Einkommen.....	24
Tabelle 12 Mustertabelle Versorgungslücke nach Haushaltsgröße und Einkommen.....	25
Tabelle 13 Versorgungsbedarf nach Einkommen	26
Tabelle 14 Versorgungsbedarf nach Einkommen (prozentual)	28
Tabelle 15 Versorgungsbedarf nach Haushaltsgröße (anteilig)	28
Tabelle 16 Versorgungsbedarf nach Haushaltsgröße und Einkommen.....	29
Tabelle 17 Versorgungsbedarf aller Haushalte nach Mietpreisklassen (nettokalt)	30
Tabelle 18 Versorgungsbedarfe von Haushalten mit geringen Einkommen (Städte mit sozialem Versorgungsbedarf von über 100.000)	32
Tabelle 19 Versorgungspotential nach Einkommen und Wohnungsgrößen	38
Tabelle 20 Versorgungspotential nach Wohnungsgrößen (Anteile)	40

Tabelle 21 Versorgungspotential nach Einkommen und Wohnungsgrößen (Anteile)	41
Tabelle 22 Versorgungspotential nach Mietpreisklassen (nettokalt)	42
Tabelle 23 Versorgungsstrategien für unterversorgte Einpersonenhaushalte nach Segmenten der Leistbarkeit (in Euro pro Monat, bruttowarm)	46
Tabelle 24 Einkommen, Mindestwohnflächen und Leistbarkeitsgrenzen für Haushalte mit Medianeinkommen (100 Prozent)	48
Tabelle 25 Versorgungspotential für Haushalte mit Medianeinkommen	48
Tabelle 26 Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit Medianeinkommen, Top-Ten der Großstädte	50
Tabelle 27 Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit Medianeinkommen, Bottom-Ten der Großstädte	51
Tabelle 28 Einkommen, Wohnflächen und Leistbarkeitsgrenzen für Haushalte mit 80 Prozent des Medianeinkommens	51
Tabelle 29 Versorgungspotential für Haushalte mit 80 Prozent des Medianeinkommens	52
Tabelle 30 Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit 80 Prozent des Medianeinkommens, Top-Ten der Großstädte	53
Tabelle 31 Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit 80 Prozent des Medianeinkommens, Bottom-Ten der Großstädte	54
Tabelle 32 Einkommen, Wohnflächen und Leistbarkeitsgrenzen für Haushalte mit 60 Prozent des Einkommensmedian	55
Tabelle 33 Versorgungspotential für Haushalte mit 60 Prozent des Medianeinkommens	55
Tabelle 34 Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit 60 Prozent des Medianeinkommens, Top-Ten der Großstädte	56
Tabelle 35 Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit 60 Prozent des Medianeinkommens, Bottom-Ten der Großstädte	59

Tabelle 36 Anteile leistbarer Wohnungen nach Einkommens- und Größenklassen in Prozent des jeweiligen Wohnungsbestandes	60
Tabelle 37 Anteile leistbarer Wohnungen am Gesamtbestand in Prozent	61
Tabelle 38 Anteile von Haushalten nach Einkommen und Haushaltsgröße an allen Haushalten in Prozent	61
Tabelle 39 Versorgungslage für Haushalte mit Einkommen von 80 bis 100 Prozent Medianeinkommen	66
Tabelle 40 Versorgungslücken für Haushalte mit 80 bis unter 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Städte mit geringem Versorgungsgrad)	66
Tabelle 41 Versorgungslage für Haushalte mit Einkommen von 60 bis unter 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens in den Großstädten.....	67
Tabelle 42 Versorgungslücken für Haushalte mit Einkommen von 60 bis unter 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Städte mit hohen und geringen Versorgungslücken)	68
Tabelle 43 Versorgungslage für Haushalte mit Einkommen von 60 bis unter 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Städte mit geringem Versorgungsgrad).....	69
Tabelle 44 Versorgungsgrad für Miethaushalte mit unter 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens	70
Tabelle 45 Versorgungslücken für Haushalte mit unter 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Städte mit hohen und geringen Versorgungslücken)	70
Tabelle 46 Versorgungslage für Haushalte mit Einkommen von 60 bis unter 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Städte mit geringem Versorgungsgrad).....	71
Tabelle 47 Versorgungslücken aller Einkommensklassen bis zum Bundesmedianeinkommens in den Großstädte (kumuliert)	72
Tabelle 48 Kumulierte Versorgungslücken für Haushalte mit Einkommen unter 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Städte mit hohen und geringen Versorgungslücken)	73
Tabelle 49 Versorgungslücken leistbarer Wohnungen nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse (Anzahl der Wohnungen)	78

Tabelle 50 Versorgungspotential nach Einkommen und Wohnungsgrößen	81
Tabelle 51 Darstellungsweise 1: Mindest- und Maximalgrößen	89
Tabelle 52 Darstellungsweise 2: Mindest- und Maximalmieten.....	90
Tabelle 53 Darstellungsweise 3: Mindestgrößen und Maximalmieten	91
Tabelle 54 Zuordnung der Versorgungslücken	95
Tabelle 55 Sozialer Versorgungsbedarf nach Einkommensklassen (in Bezug auf das Bundesmedianeinkommen); Anzahl der Haushalte (einschließlich Haushalte im Wohneigentum).....	97
Tabelle 56 Sozialer Versorgungsbedarf nach Einkommensklassen (in Bezug auf das Bundesmedianeinkommen) Anteil der Haushalte in Prozent (einschließlich Haushalte im Wohneigentum)	101
Tabelle 57 Versorgungspotential nach Einkommensklassen (in Bezug auf das Bundesmedianeinkommen), Anzahl der Wohnungen inkl. Leerstand und Eigentumswohnungen.....	105
Tabelle 58 Versorgungspotential nach Einkommensklassen (in Bezug auf das Bundesmedianeinkommen) als Anteil der Wohnungen (inkl. Leerstand und Eigentumswohnungen) in Prozent	109
Tabelle 59 Versorgungspotential leistbarer und angemessener Mietwohnungen für Haushalte mit 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens, Anzahl der Wohnungen nach Wohnungsgröße	113
Tabelle 60 Versorgungspotential leistbarer Mietwohnungen für Haushalte mit 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Anteil am Wohnungsbestand nach Größenklassen in Prozent)	117
Tabelle 61 Versorgungspotential leistbarer und angemessener Mietwohnungen für Haushalte mit 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens, Anzahl der Wohnungen nach Wohnungsgröße	121
Tabelle 62 Versorgungspotential leistbarer Mietwohnungen für Haushalte mit 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Anteil an Wohnungsbestand nach Größenklassen in Prozent)	125

Tabelle 63 Versorgungspotential leistbarer und angemessener Mietwohnungen für Haushalte mit 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens, Anzahl der Wohnungen nach Wohnungsgröße	129
Tabelle 64 Versorgungspotential leistbarer Mietwohnungen für Haushalte mit 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Anteil an Wohnungsbestand nach Größenklassen in Prozent)	133
Tabelle 65 Versorgungslücken an leistbaren Wohnungen nach Einkommensklassen (in Bezug auf das Bundesmedianeinkommen), Anzahl der Haushalte.....	137
Tabelle 66 Versorgungsbedarf und Versorgungspotential nach Mietpreisklassen (Gesamtheit aller Großstädte)	142

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Versorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße	27
Abbildung 2 Versorgungsbedarf nach Mietpreisklasse und Haushaltsgröße	30
Abbildung 3 Versorgungspotential nach Leistbarkeit und Wohnungsgröße	39
Abbildung 4 Versorgungspotential nach Mietpreisklasse und Haushaltsgröße	43
Abbildung 5 Bedarf und Potential nach Einkommen und Leistbarkeit	44
Abbildung 6 Vergleich von Bedarf und Potential nach Größe	45

Kartenverzeichnis

Karte 1 Anteil von Haushalten mit Einkommen unter 60 Prozent des Bundesmedian	33
Karte 2 Anteil von Haushalten mit Einkommen über 140 Prozent des Bundesmedian	34
Karte 3 Anzahl der Großstadtaushalte mit einem Einkommen unter 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens - Summe je Bundesland.....	35
Karte 4 Anzahl der Großstadtaushalte mit einem Einkommen über 140 Prozent des Bundesmedianeinkommens - Summe je Bundesland.....	36
Karte 5 Leerstandsquote - 2014	58
Karte 6 Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit Medianeinkommen - 2014.....	62
Karte 7 Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit 80 Prozent des Medianeinkommens - 2014	62
Karte 8 Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit 60 Prozent des Medianeinkommens - 2014	63
Karte 9 Anteil versorgter Ein- bis Fünfpersonenhaushalte an allen Haushalten mit unter 100 Prozent Medianeinkommen - 2014.....	74
Karte 10 Anteil versorgter Ein- bis Fünfpersonenhaushalte an allen Haushalten mit unter 80 Prozent Medianeinkommen - 2014.....	75
Karte 11 Anteil versorgter Ein- bis Fünfpersonenhaushalte an allen Haushalten mit unter 60 Prozent Medianeinkommen - 2014.....	76
Karte 12 Versorgungslücken für Ein- bis Fünfpersonenhaushalte bis zum Medianeinkommen - Summe je Bundesland - 2014.....	77

Kurzfassung

Steigende Mieten und hohe Wohnkosten sind für viele Einwohner in deutschen Großstädten ein gravierendes Problem. Wohnen ist zum sozial- und verteilungspolitischen Thema geworden.

Die tatsächliche Mietbelastung übersteigt in vielen Haushalten einen Anteil von 30 Prozent des Einkommens (Lebuhn, Holm, Junker, Neitzel 2017). Das ist der Anteil, der allgemein als angemessen gilt. Mit diesem Ergebnis bleibt aber noch offen, wie viele und welche Wohnungen in deutschen Großstädten fehlen, damit Haushalte mit ausreichendem und gleichzeitig leistbarem Wohnraum versorgt werden können.

In der hier vorgelegten Analyse wird die soziale Versorgungslücke in deutschen Großstädten insgesamt und bezogen auf einzelne Großstädte aufgezeigt. Dazu wurden zunächst der nach Haushaltsgrößen und Einkommensklassen differenzierte *Versorgungsbedarf* an Wohnungen und das nach Größe und Preis differenzierte *Versorgungspotential* des Wohnungsbestandes in den Städten ermittelt. Weil sich zeigt, dass Versorgungsbedarf und Versorgungspotenzial nicht übereinstimmen, kann die soziale *Versorgungslücke* an leistbaren Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten bestimmt werden.

Wie viele und welche Wohnungen in den 77 Großstädten in Deutschland fehlen, zeigt diese Auswertung der neuesten verfügbaren Mikrozensusdaten aus dem Jahr 2014. Dies sind die zentralen Ergebnisse:

- Insgesamt fehlen im Bestand der Großstädte rund 1,9 Millionen leistbare Wohnungen. Die größte Versorgungslücke gibt es für Einpersonenhaushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsgrenze, das sind Haushalte mit weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens. Hier werden über 1,4 Mio. kleine Wohnungen zu Mietpreisen zwischen 4 und 5 €/m² zusätzlich benötigt, um alle Haushalte angemessen mit leistbaren Mieten zu versorgen.
- Großen Mangel an leistbarem und ausreichend großem Wohnraum für armutsgefährdete Haushalte gibt es in folgenden Städten: In München und in Städten der Rhein-Main Region sowie im Großraum Köln-Bonn sind nur weniger als 10 Prozent der Wohnungen für diese ärmeren Haushalte ohne erhöhte Mietkostenbelastung leistbar.
- Auch in anderen einwohnerstarken Städten mit hohen Anteilen an Niedrigverdienern (z.B. Berlin, Leipzig, Dresden) oder mit hohem Mietniveau (z. B. München, Stuttgart, Düsseldorf) fehlt leistbarer Wohnraum. Die mengenmäßig größten Defizite an leistbaren Wohnungen in Großstädten gibt es in Berlin (310.000 Wohnungen), Ham-

burg (150.000 Wohnungen), Köln (86.000 Wohnungen) und München (78.000 Wohnungen).

- In knapp 50 Prozent aller Haushalte in den 77 deutschen Großstädten lebt nur eine Person. Den 6,7 Mio. Einpersonenhaushalten stehen aber nur rund 2,5 Mio. Kleinstwohnungen gegenüber. Der Wohnungsbestand passt heutzutage also nicht mehr zu der Struktur der Bewohnerschaft in den Großstädten und ist damit ein wesentlicher Grund für die soziale Versorgungslücke.
- Haushalte mit mehr als fünf Personen benötigen große Wohnungen. Wenn sie über ein mittleres Einkommen verfügen, sind nur 18% des Wohnungsbestands für sie leistbar, d.h. dann wäre ihre Mietbelastungsquote nicht höher als 30%.
- Die Versorgungspotentiale unterscheiden sich erwartungsgemäß zwischen den Einkommensgruppen. Je höher das Einkommen, desto größer der Umfang des leistbaren Bestandes. Während mit einem mittleren Einkommen über 76 Prozent aller Wohnungen leistbar sind, beträgt dieser Wert für Haushalte mit geringem Einkommen (80 Prozent Bundesmedian) etwa 61 Prozent. Für Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (60 Prozent Bundesmedian) halten die Wohnungsbestände in den untersuchten Städten weniger als 25 Prozent leistbare Wohnungen bereit.
- Die Entwicklungen der letzten Jahre sprechen für eine Verschärfung der Versorgungslücke. Die Angebotsmieten sind in fast allen Städten höher als die Bestandsmieten und bieten keinen Beitrag zur Verbesserung der sozialen Wohnungsversorgung in den Großstädten.

1. Fragestellung und Aufbau der Analyse

In der hier vorliegenden Untersuchung analysieren wir für die 77 Großstädte in Deutschland, wie viele Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen gebraucht werden, wie hoch das bestehende Versorgungspotential der städtischen Wohnungsmärkte insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen einzuschätzen ist und wie viele Wohnungen für eine soziale Wohnungsversorgung aller Haushalte in den Städten fehlen.

Die Analyse der Versorgungssituation in den deutschen Großstädten erfolgt in drei Schritten. Im Anschluss an die Vorstellung von Fragestellung und Herangehensweise werden zunächst die Versorgungsbedarfe nach Einkommensklassen und Haushaltsgrößen beschrieben. In einem zweiten Analyseschritt werden die Strukturen der Wohnungsbestände auf ihre sozialen Versorgungspotentiale hin untersucht. In einem dritten und abschließenden Analyseschritt werden die Versorgungslücken für verschiedenen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen in den einzelnen Städten bestimmt.

1.1 Ziel der Untersuchung und Forschungsfragen

Im Rahmen unseres Forschungsprojektes untersuchen wir für die 77 Großstädte in Deutschland (mit mehr als 100.000 Einwohner*innen) die sozialen Wohnversorgungsbedarfe für verschiedene Einkommensgruppen. Die Analyse erfolgt in drei aufeinander aufbauenden Schritten:

1. *Ermittlung des Versorgungsbedarfs:* Wie viele Wohnungen werden in verschiedenen Mietpreisklassen benötigt, um die Haushalte mit unterschiedlichen Einkommen angemessen mit leistbaren Wohnungen zu versorgen?
2. *Ermittlung des Versorgungspotentials:* Wie viele Wohnungen gibt es in den Städten und wie groß und wie teuer sind diese Wohnungen?
3. *Ermittlung der Defizits an leistbaren Wohnungen:* Wie viele Wohnungen in welchen Wohnungsgrößen und zu welchen Mietpreisen fehlen in den Städten, um eine Versorgung von allen Haushalten mit leistbaren Mieten zu gewährleisten?

1.2 Grundbegriffe der Untersuchung

Ziel dieser Datenauswertung ist es, die sozialen Wohnversorgungsbedarfe in den 77 deutschen Großstädten abzuschätzen und mit dem Versorgungspotential des Wohnungsbestandes zu vergleichen, um mögliche Versorgungslücken in den Städten zu identifizieren. Die Analyse des Wohnversorgungsbedarfs soll differenziert nach Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen erfolgen. Entsprechend müssen die Mindestgrößen der Wohnungen und die Grenzen der Leistbarkeit für verschiedene Haushaltsgrößen definiert werden.

1.2.1 Mindestgröße der Wohnung

Bei der Ermittlung von Versorgungsbedarfen und Versorgungspotentialen werden die unterschiedlichen Haushaltsgrößen berücksichtigt. Ob Wohnungen für die Versorgung von Haushalten grundsätzlich geeignet sind, ist auch von der Wohnungsgröße abhängig. Im Gegensatz zur Verwendung des Angemessenheitsbegriffes in der Sozialgesetzgebung¹, stellt die Mindestgröße in unserer Studie eine Wohnfläche dar, die bei der Versorgung der Haushalte nicht unterschritten werden sollte.

Tabelle 1 Mindestgrößen von Wohnungen nach Haushaltsgrößen

Haushaltsgröße	Mindestgröße der Wohnung
1 Person*	-
2 Personen	45 m ²
3 Personen	60 m ²
4 Personen	75 m ²
5 Personen	90 m ²

* Für die statistischen Berechnungen wurden für die Einpersonenhaushalte keine Mindestgrößen festgelegt. Die Mehrzahl der Kleinstwohnungen (< 45 m²) bietet eine Wohnfläche von mehr als 20 m².

Quelle: Hartziv.org (2017)

¹ In der Sozialgesetzgebung und der Wohnungsbauförderung werden „angemessene“ Wohnungsgrößen für die verschiedenen Haushalte definiert. Sie sollen verhindern, dass öffentliche Transferleistungen (Kosten der Unterkunft, Wohngeld) oder Förderprogramme (z.B. sozialer Wohnungsbau) für einen unangemessen hohen Wohnflächenverbrauch gezahlt werden. Als „angemessen“ gilt eine Wohnung demnach, wenn sie die für die jeweilige Haushaltsgröße maximal zugebilligte Wohnfläche nicht überschreitet. Die Mindestgrößen der Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen orientieren sich an den Flächenbegrenzungen für Transferleistungsempfänger wie sie auf Beratungsportalen wie hartziv.org zur Orientierung angegeben sind. Diese können sich regional unterscheiden.

1.2.2 Leistbarkeit

Bei der Ermittlung von Versorgungsbedarfen und Versorgungspotentialen werden die unterschiedlichen Haushaltseinkommen berücksichtigt. Ob Wohnungen für die Versorgung von Haushalten grundsätzlich geeignet sind, ist auch von der Miethöhe abhängig. Mit dem Begriff der „Leistungsfähigkeit“ definieren wir den maximal zumutbaren Anteil der Wohnkosten am Einkommen, um eine angemessene Wohnungsversorgung zu ermöglichen. Maßgeblich für die Mieterhaushalte sind die tatsächlich zu tragenden Gesamtkosten, inklusive der warmen Betriebskosten. Daher basieren unsere Leistungsfähigkeitsberechnungen auf den Bruttowarmwohnkosten².

Der Versorgungsbedarf an leistbaren Wohnungen leitet sich aus den jeweiligen Einkommen der Haushalte ab. Als leistbar gelten in unserer Analyse alle Wohnungen, deren Gesamtwohnkosten (inklusive kalter und warmer Betriebskosten) 30 Prozent des verfügbaren monatlichen Haushaltseinkommens nicht überschreiten. Die Mietkostenbelastung bei der Berechnung der Leistungsfähigkeitsgrenzen für die verschiedenen Einkommensklassen bezieht sich damit auf die *Bruttowarmmiete*, da die von den Haushalten zu zahlenden Wohnkosten die Betriebs- und Heizkosten einschließen und damit die für Haushalte relevante Größe sind. Da die meisten Wohnungsmarktanalyse auf Daten zu *Nettokaltmieten* basieren, haben wir die leistbaren Mieten unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten in den Städten auch als Nettokaltmieten dargestellt (vgl. Tab 5). Für das Bundesmedianeinkommen zeigt Tabelle 2 für die verschiedenen Haushaltsgrößen folgende Grenzwerte der leistbaren Wohnkosten (bruttowarm).

² Bruttowarmmieten umfassen mit der Nettokaltmiete, den kalten Betriebskosten und den Heizkosten alle wohnungsbezogenen Kosten, die in der Regel von den Mieterinnen und Mietern an die Vermieter zu zahlen sind. Ausnahmen dabei bilden Einzelheizungen und Gasetagenheizungen, bei denen die Kosten für Kohle, Gas oder Strom gesondert an den Lieferanten bzw. den Energieversorger zu zahlen sind.

Tabelle 2 Bundesmedianeinkommen und leistbare Wohnkosten (Bruttowarmkosten) nach Haushaltsgrößen³

Haushaltsgröße	Medianeinkommen in Euro	Leistbare Wohnkosten in Euro
1 Person	1.484	445
2 Personen	2.226	668
3 Personen	2.968	890
4 Personen	3.710	1.113
5 Personen	4.452	1.336

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Da die Einkommen in unserer Gesellschaft ungleich verteilt sind, verfügen die Haushalte in der Logik der Leistbarkeit über eine unterschiedliche Mietzahlungsfähigkeit. Für Haushalte mit höheren Einkommen sind auch höhere Wohnkosten zumutbar, ohne die Grenzen der Leistbarkeit zu verletzen. Mieterinnen und Mieter mit niedrigen Einkommen hingegen können auch nur geringere Wohnkosten tragen, wenn die Mietbelastung die 30 Prozent nicht überschreiten soll.

In unserer Studie verwenden wir Einkommensklassen, die sich an den Medianwerten aller Einkommen orientieren. Der Bundesmedian entspricht dem mittleren Einkommen aller ausgewerteten Haushaltseinkommen im Mikrozensus⁴.

Tabelle 3 Einkommensklassen nach Haushaltsgrößen

Haushaltsgröße	Einkommensklassen (im Verhältnis zum Bundesmedian in Euro)				
	60%	80%	100%	120%	140%
1 Person	890	1.187	1.484	1.781	2.078
2 Personen	1.336	1.781	2.226	2.671	3.116
3 Personen	1.781	2.374	2.968	3.562	4.155
4 Personen	2.226	2.968	3.710	4.452	5.194
5 Personen	2.671	3.562	4.452	5.342	6.233

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

³ Die haushaltsgrößenspezifischen Medianeinkommen wurden aus den Äquivalenzeinkommen und den jeweiligen OECD-Gewichtungen berechnet. Hier angegebene Werte beziehen sich auf Haushalte mit Personen ab 14 Jahren, weil detailliertere Ausweisungen nach Altersstruktur wegen geringer Fallzahlen statistisch nicht belastbar sind. Das Medianeinkommen von Haushalten mit jüngeren Kindern ist geringer, so dass die sozialen Wohnversorgungsbedarfe und -defizite eher unterschätzt werden.

⁴ Die Einkommen werden im Mikrozensus kategorial erfasst. Der Median lässt sich aus diesen daher nicht direkt bestimmen. Das dazu notwendige Verfahren ist beschrieben in: Working Paper I - Wohnverhältnisse in Deutschland, Holm/Junker/Lebuhn/Neitzel 2017.

Aus den haushaltsgrößenspezifischen Einkommen der verschiedenen Einkommensklassen ergeben sich folgende Leistbarkeitsgrenzen der Wohnkosten.

Tabelle 4 Leistbarkeitsgrenzen nach Einkommen und Haushaltsgrößen

	Leistbarkeitsgrenzen für Haushaltseinkommen (im Verhältnis zum Bundesmedian in Euro)				
Haushaltsgröße	60%	80%	100%	120%	140%
1 Person	267	356	445	534	623
2 Personen	401	534	668	801	935
3 Personen	534	712	890	1.068	1.247
4 Personen	668	890	1.113	1.336	1.558
5 Personen	801	1.068	1.336	1.603	1.870

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Die Einkommensunterschiede wirken sich gravierend auf die Mietzahlungsfähigkeiten aus. Während eine Familie mit zwei Kindern und einem Einkommen unterhalb der Armutsschwelle (weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens, 2.226 Euro) mit Wohnkosten von 668 Euro auskommen muss, können vergleichbare Familien mit überdurchschnittlichen Einkommen (über 140 Prozent des Medianeinkommens, 5.194 Euro) bis zu 1.558 Euro pro Monat für die Wohnungsversorgung aufbringen.

Für die Miethaushalte gibt ohne Zweifel die *Bruttowarmmiete*, also der insgesamt für das Wohnen fällige Betrag inklusive der Betriebs- und Heizkosten, die maßgebliche Orientierung bei der Bewertung der Wohnkosten. Die Bruttowarmmiete entscheidet darüber, ob sich Haushalte eine Wohnung leisten können oder nicht.

In den meisten wohnungswirtschaftlichen Betrachtungen und Wohnungsmarktstudien jedoch werden die Nettokaltbeträge als Maßstab der Miethöhe herangezogen. Aus der Perspektive der Bewirtschaftung stellen sich die Betriebs- und Heizkosten als Durchlaufposten dar, die in anfallender Höhe komplett von den Mietern zu tragen sind. Die Erträge aus der *Nettokaltmiete* hingegen bilden die Grundlage der wohnungswirtschaftlichen Kalkulation im Bereich der Wohnungsversorgung. So weisen die meisten Mietspiegel, Marktstudien und auch die Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus die Nettokaltmiete je Quadratmeter als Maßstab der Miethöhe aus.

Um die von uns genutzten Grenzen der Leistbarkeit auch mit den Mietangaben der üblichen Wohnungsmarktuntersuchungen und Förderprogramme vergleichen zu können, geben wir die Grenzwerte der leistbaren Mietkosten für die verschiedenen Haushaltsgrößen und Einkom-

mensgruppen auch als Nettokaltmiete in €/m² an. Für die Umrechnung haben wir jeweils die Angemessenheitsgrenzen der Wohnfläche zu Grunde gelegt, die auch in der Sozialgesetzgebung und den Wohnungsbauförderprogrammen genutzt werden. Zudem haben wir die mittleren Quadratmeterpreise für die Betriebs- und Heizkosten von 2,65 €/m² als Nebenkostenbetrag abgezogen.

Beispiel I: Ein Einpersonenhaushalt mit einem Einkommen in Höhe des bundesweiten Einkommensmedian von 1.484 Euro im Monat könnte demnach 445 Euro für das Wohnen ausgeben. Bei höheren Wohnkosten würde die Mietbelastungsquote über die Leistbarkeitsgrenze von 30 Prozent steigen. Bei einem Wohnflächenverbrauch von 45 Quadratmeter (maximal angemessene Wohnungsgröße nach den Richtlinien der Wohnungsbauförderung und der Sozialgesetzgebung) darf die Quadratmetermiete (bruttowarm) für unseren Einpersonenhaushalt einen Wert von 9,89 €/m² nicht überschreiten. Unter der Annahme von mittleren Betriebs- und Heizkostenansätzen in der Höhe von 2,65 €/m² entspricht das einer leistbaren Nettokaltmiete von maximal 7,24 €/m².

Beispiel II: Ein Zweipersonenhaushalt mit einem mittleren Einkommen von 2.226 Euro im Monat könnte entsprechend 668 Euro für die Wohnkosten ausgeben. Ein mittlerer Wohnflächenverbrauch von knapp 85 Quadratmeter setzt Nettokaltmieten von maximal 5,25 m² voraus, wenn eine leistbare Mietbelastung nicht überschritten werden soll.

Ein Vergleich der leistbaren Nettokaltmietpreise bei sozialrechtlich angemessenen Wohnungsgrößen zeigt riesige Unterschiede zwischen den Einkommensgruppen.

Tabelle 5 Leistbarkeitsgrenzen von Quadratmeterpreisen (nettokalt) nach Einkommen und Haushaltsgößen, bei angemessenen Wohnungsgrößen

	Leistbarkeitsgrenzen für Haushaltseinkommen (im Verhältnis zum Bundesmedian in €/m ² / nettokalt)*				
Haushaltsgröße	60%	80%	100%	120%	140%
1 Person (45m ²)	3,29	5,26	7,24	9,22	11,20
2 Personen (60m ²)	4,03	6,25	8,48	10,71	12,93
3 Personen (75m ²)	4,47	6,85	9,22	11,60	13,97
4 Personen (90m ²)	4,77	7,24	9,72	12,19	14,66
5 Personen (105m ²)	4,98	7,53	10,07	12,61	15,16

**Kalkuliert wurden die Nettokaltmietpreise auf der Basis der mittleren Betriebs- und Heizkosten in den Wohnungsbeständen der Großstädte*

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Während Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens auf Nettokalt-Mietpreise zwischen 3,29 €/m² und 4,98 €/m² angewiesen sind, können Haushalte mit sehr hohen Einkommen (140 Prozent des Bundesmedianeinkommens) bis zu 15 €/m² verkraften.

1.2.3 Versorgungsbedarf, Versorgungspotential, Versorgungsgrad und Versorgungslücke

Die Analyse der sozialen Wohnungsversorgung erfolgt in einer Abfolge von Arbeitsschritten zur Ermittlung von *Versorgungsbedarfen*, *Versorgungspotential*, der *Versorgungslücke* und dem *Versorgungsgrad*. Im Rahmen der Studie sind dieser Begriffe wie folgt definiert:

Versorgungsbedarf: Der Versorgungsbedarf gibt an, wie viele Haushalte nach ihrer Größe und Einkommensklasse mit Wohnungen versorgt werden müssen.

Versorgungspotential: Das Versorgungspotential gibt an, wie viele Wohnungen nach Wohnungsgröße und Mietpreisklassen im Bestand für eine angemessene und leistbare Wohnungsversorgung für verschiedene Haushaltsgößen und Einkommensklassen vorhanden sind.

Versorgungslücke: Die Versorgungslücke gibt an, wie viele Wohnungen in bestimmten Mietpreisklassen fehlen, um eine vollständige Versorgung aller Haushalte der jeweiligen Einkommensklassen zu gewährleisten.

Versorgungsgrad: Der Versorgungsgrad beschreibt den Anteil von Haushalten der verschiedenen Einkommens- und Größenklassen, die bei einer Idealverteilung des Wohnungsbestandes mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt werden können.

1.3 Datenbasis und methodisches Vorgehen

Die Analyse der sozialen Wohnungsversorgung erfolgt in drei Arbeitsschritten als Ermittlung des *Wohnversorgungsbedarfs*, der Darstellung der *Versorgungspotentiale* und der Feststellung einer möglichen *Versorgungslücke*. Datengrundlage bilden Mikrozensusdaten zu den 77 Großstädten von 2014.

1.3.1 Beschreibung der Datenbasis

Die Datengrundlage für die Analyse der sozialen Wohnversorgungsbedarfe bildet der Mikrozensus 2014. Hinzugezogen wurden Daten für die Kosten der Unterkunft, die bei den Gemeinden abgefragt wurden.

Alle Angaben zu Wohnungen in der Studie beziehen sich – wenn nicht ausdrücklich anders vermerkt – auf statistische Angaben zu Wohnungen in Wohngebäuden. Die Angaben zu Mieten und Wohnungsgröße werden im Mikrozensus nur für bewohnte Wohnungen erfasst, so dass für leerstehende Wohnungen keine vertiefenden Angaben, wie etwa zur Wohnungsgröße, gegeben werden können. Der Mikrozensus ist eine Stichprobe. Mit einem im Mikrozensus bereit gestellten Gewicht kann die Zahl der Wohnungen für Städte und verschiedene Merkmalsklassen auf die Realzahlen hochgerechnet werden. Grundlage des Gewichtungsverfahrens bilden die Daten aus dem Zensus 2011 bzw. den darauf aufbauenden Fortschreibungen.

Alle Angaben zu den Haushalten beziehen sich auf Haushalte mit Hauptwohnsitz in der jeweiligen Stadt. Mietangaben können dabei nur für Haushalte mit Hauptmietvertrag ausgewertet werden. Außerdem wird im Mikrozensus der Leerstand überschätzt, da zu diesem auch Wohnungen gezählt werden können, die als leer eingeschätzt werden, aber bewohnt sind (BBSR 2014: S. 11).

Trotz dieser Einschränkungen zu Leerstand und Mietzahlungen von Haushalten ohne Hauptmietvertrag, bildet der Mikrozensus eine verlässliche Grundlage für die Abschätzung von Wohnversorgungsbedarfen und den Versorgungspotentialen der städtischen Wohnungsangebote.

1.3.2 Vorgehensweise

Das methodische Vorgehen⁵ gliedert sich in drei Schritte:

Arbeitsschritt I: Ermittlung des Versorgungsbedarfs nach Einkommen und Haushaltsgröße

Ermittelt wird die Anzahl der Haushalte nach Größe und in Bezug auf ihre Einkommen. Zur Sicherung der datenschutzrechtlichen Auflagen unserer Untersuchung wurden alle Merkmale in Merkmalsklassen erfasst. Die Klassifizierung der Haushaltseinkommen erfolgte in Bezug auf das Bundesmedianeinkommen. Erfasst wurden von uns die folgenden Einkommensklassen.

Tabelle 6 Erfassung von Einkommensklassen

Einkommensklassen (im Verhältnis zum Bundesmedian)					
< 60%	60 < 80%	80 < 100%	100 < 120%	120 < 140%	> 140%

Quelle: eigene Darstellung

Die Klassifizierung der Haushaltsgrößen erfolgt nach der Anzahl der Personen je Haushalt, ohne einer tiefergehende Berücksichtigung verschiedener Haushaltstypen und Altersgruppen der Haushaltsmitglieder.

Tabelle 7 Erfassung der Haushaltsgröße

Haushaltsgröße (nach Anzahl der Personen im Haushalt)
1 Person
2 Personen
3 Personen
4 Personen
5 Personen

Quelle: eigene Darstellung

Der Versorgungsbedarf wird in unserer Analyse für alle möglichen Kombinationen von Haushaltsgröße und Einkommensklasse ermittelt, so dass differenzierte Aussagen zu den feldspezifischen Versorgungsbedarfen ermöglicht werden.

⁵ Eine detaillierte Beschreibung der Rechenschritte befindet sich im „Anhang Methoden“.

Arbeitsschritt II: Ermittlung des Versorgungspotentials

Zur Berechnung des Versorgungspotentials wird die Anzahl an Wohnungen berechnet, die bestimmten Kriterien genügen (z.B. angemessene Wohnungsgröße oder Maximalmiete). Bei der Analyse des Versorgungspotentials werden auch die leerstehenden Wohnungen in Wohngebäuden miteinbezogen. Genutzt wurden für diese Aufwertungen die Mikrozensusdaten zu Wohnungen und Wohngebäuden.

Das Versorgungspotential weist dabei für die einzelnen Einkommensklassen und Haushaltsgrößen die Anzahl der Wohnungen im Bestand aus, die nach Größe (Mindest- und Maximalgröße) und Preis (< Leistbarkeitsgrenzen) für eine Versorgung der jeweiligen Haushalte in Frage kommen.

Tabelle 8 Mustertabelle zur Darstellung des Versorgungspotentials nach Wohnungsgröße und Miethöhe

Wohnungsgröße in m ² (nach Personen je Haushalt)	Leistbare Wohnkosten nach Einkommensgrenzen (im Verhältnis zum Bundesmedian in Euro)				
	60%	80%	100%	120%	140%
< 45 (1)	< 267 €	< 356 €	< 445 €	< 534 €	< 623 €
45 - 60 (2)	< 401 €	< 534 €	< 668 €	< 801 €	< 935 €
60 - 75(3)	< 534 €	< 712 €	< 890 €	< 1.068 €	< 1.247 €
75 - 90(4)	< 668 €	< 890 €	< 1.113 €	< 1.336 €	< 1.558 €
90 - 105 (5)	< 801 €	< 1.068 €	< 1.336 €	< 1.603 €	< 1.870 €

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Dabei ist zu beachten, dass die Haushalte mit höheren Einkommen einen größeren Spielraum bei der Wohnungsversorgung haben. Mit den Einkommen wächst die Möglichkeit, höhere Wohnkosten innerhalb der jeweiligen Größenklasse zu tragen. Das vorhandene Wohnwohversorgungspotential kann innerhalb einer Haushaltsgröße über verschiedene Einkommenskategorien hinweg verrechnet werden (unbesetzte Wohnungen mit niedrigen Mietpreisen können auch Haushalten mit höheren Einkommen versorgen). Zudem ist eine Verrechnung zwischen verschiedenen Haushaltsgrößen innerhalb der gleichen Einkommenskategorie möglich (Haushalte mit höheren Einkommen können auch in größeren Wohnungen leistbare Mieten zahlen). Die Feldbesetzung erfolgt statistisch von den kleinsten Haushalten aus. Daraus folgt: Wohnungen (< 45 m²), die für Einpersonenhaushalte leistbar sind, werden nicht mehr als Versorgungspotential für Zweipersonenhaushalte aufgeführt, auch wenn sie den Flächenanforderungen genügen würden.

Arbeitsschritt III: Berechnung der Versorgungslücke und des Versorgungsgrades

Die Ermittlung des Versorgungsgrades und möglicher Versorgungslücken erfolgt als Berechnung der Differenz zwischen Versorgungspotential und Bedarf. Für diese Berechnung musste eine Definition der leistbaren Wohnungen erfolgen. Wir haben uns in der Analyse der Versorgungslücken dafür entschieden, alle leistbaren Wohnungen für die jeweiligen Einkommensklassen zu berücksichtigen. In Bezug auf die Wohnungsgröße wurden lediglich Mindestgrößen der Wohnfläche für die verschiedenen Haushaltsgrößen festgelegt. Damit wird berücksichtigt, dass Haushalte mit höheren Einkommen auch größere Wohnungen beziehen, so lange die Leistbarkeit der Wohnkosten gesichert bleibt.

Bei der Suche nach geeigneten Wohnungen für die verschiedenen Einkommensklassen wurden vorrangig die Mietkosten ausgewertet. Wenn Wohnungen vom Mietpreis her für die Haushalte leistbar waren (also die 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht überschritten), wurde die Wohnung zum Versorgungspotential gezählt, auch wenn sie die Höchstgrenzen der Wohnflächen überschritten hat.

Um Überbelegungen auszuschließen, wurden für die Mehrpersonenhaushalte jedoch Mindestgrößen für die Wohnungen festgelegt. So wurden beispielsweise Wohnungen mit weniger als 45 Quadratmeter Wohnfläche für die Versorgung von Zweipersonenhaushalten ausgeschlossen. Leistbare Wohnungen für Dreipersonenhaushalte wurden ausschließlich in den Wohnungsbeständen mit einer Wohnfläche über 60 Quadratmeter gesucht.

Beispiel I: Einem Zweipersonenhaushalt mit einem Einkommen von 120 Prozent des Bundesmedians stehen 801 Euro für die Mietzahlung zur Verfügung. Damit konkurriert der Haushalt nicht nur mit allen Zwei-Personen-Haushalten mit niedrigeren Einkommen um die Wohnungen zwischen 45 und 60 Quadratmeter, sondern auch mit den größeren Haushalten der niedrigeren Einkommensklassen. Für die 801 Euro könnte der Zwei-Personen-Haushalt auch in eine Wohnung von 90 Quadratmeter ziehen, die für einen Fünfpersonenhaushalt mit einem Einkommen von 60 Prozent des Bundesmedians leistbar wären.

Tabelle 9 Leistbare Wohnkosten nach Einkommensgrenzen

Wohnungsgröße in m ² (Personen je Haushalt)	Leistbare Wohnkosten nach Einkommensgrenzen (im Verhältnis zum Bundesmedian) in Euro				
	< 60%	< 80%	< 100%	< 120%	< 140%
-1	< 267 €	< 356 €	< 445 €	< 534 €	< 623 €
> 45 m ² (2)	< 401 €	< 534 €	< 668 €	< 801 €	< 935 €
> 60 m ² (3)	< 534 €	< 712 €	< 890 €	< 1.068 €	< 1.247 €
> 75 m ² (4)	< 668 €	< 890 €	< 1.113 €	< 1.336 €	< 1.558 €
> 90 m ² (5)	< 801 €	< 1.068 €	< 1.336 €	< 1.603 €	< 1.870 €

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Beispiel II: Ein Einpersonenhaushalt mit einem Einkommen von 80 Prozent des Bundesmedians kann 356 Euro für das Wohnen ausgeben. Mit diesem Mietkostenbudget kann der Haushalt nicht auf größere Wohnungen der nächstniedrigeren Einkommensklasse ausweichen, weil Zweipersonenhaushalte mit einem Einkommen von 60 Prozent des Bundesmedians bis zu 401 Euro für die Miete ausgeben können. Eine Konkurrenzsituation mit größeren Haushalten der niedrigeren Einkommensklassen bleibt aus.

Tabelle 10 Leistbare Wohnkosten nach Einkommensgrenzen

Wohnungsgröße in m ² (Personen je Haushalt)	Leistbare Wohnkosten nach Einkommensgrenzen (im Verhältnis zum Bundesmedian) in Euro				
	< 60%	< 80%	< 100%	< 120%	< 140%
(1)	< 267 €	< 356 €	< 445 €	< 534 €	< 623 €
> 45 m ² (2)	< 401 €	< 534 €	< 668 €	< 801 €	< 935 €
> 60 m ² (3)	< 534 €	< 712 €	< 890 €	< 1.068 €	< 1.247 €
> 75 m ² (4)	< 668 €	< 890 €	< 1.113 €	< 1.336 €	< 1.558 €
> 90 m ² (5)	< 801 €	< 1.068 €	< 1.336 €	< 1.603 €	< 1.870 €

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Durch die Wohnflächentoleranz unserer Berechnung gibt es überschneidende Bereiche der Leistbarkeit von Haushalten verschiedener Größe. So kann beispielsweise eine günstige 60-Quadratmeter-Wohnung sowohl für Einzelpersonen- als auch für Mehrpersonenhaushalte leistbar und von der Wohnungsgröße angemessen sein. In den Versorgungsmengen solcher Überschneidungen haben wir jeweils einen Versorgungsvorrang der kleineren Haushalte angenommen. Ein ähnliches Vorgehen haben wir bei der Berücksichtigung der Leistbarkeit durch verschiedene Einkommensgruppen gewählt. Auch hier wurden leistbare Wohnungen jeweils der kleinsten möglichen Einkommensgruppe zugeordnet.

Die *Versorgungslücke* gibt an, wie viele leistbare Wohnungen für die einzelnen Haushaltsgößen- und Einkommensklassen fehlen, um alle Haushalte dieses Segments vollständig mit leistbaren Wohnungen zu versorgen. Bei der Berechnung der Versorgungslücken wird das Ausweichen in größere Wohnungen berücksichtigt. Unversorgte Einzelpersonenhaushalte, die auf leistbare Wohnungen in den Größenklassen „> 45 m²“ oder auch „> 60 m²“ ausweichen, werden rechnerisch als Teil des Bedarfs der größeren Haushaltsgöße behandelt.

Der *Versorgungsgrad* gibt dabei für jede Einkommensklasse und Haushaltsgöße an, wie hoch der Anteil der leistbaren Wohnungen mit den Mindestwohnflächen im Bestand bezogen auf den Versorgungsbedarf der jeweiligen Haushaltsgruppe ist.

Tabelle 11 Mustertabelle Versorgungsgrad nach Haushaltsgöße und Einkommen

Haushaltsgöße	Anteil leistbarer Wohnkosten an Haushalten nach Einkommensgrenzen (im Verhältnis zum Bundesmedian in Prozent)				
	< 60%	< 80%	< 100%	< 120%	< 140%
1 Person	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf
2 Personen	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf
3 Personen	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf
4 Personen	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf
5 Personen	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf	Potential / Bedarf

Quelle: eigene Darstellung

Der Versorgungsgrad schließt die leistbaren Wohnungen der jeweils niedrigeren Einkommensklassen mit ein. So sind die Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen von bis zu 80 Prozent des Bundeseinkommenmedians eine Teilmenge der Einpersonenhaushalte mit einem Einkommen bis zu 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Ebenso wie die leistbaren Wohnungen für die Einkommensklassen mit den kleineren Einkommensgrenzen auch für die Einkommensklassen mit den höheren Einkommen als leistbare Wohnungen gezählt werden.

Tabelle 12 Mustertabelle Versorgungslücke nach Haushaltsgröße und Einkommen

Haushaltsgröße	Defizit leistbarer Wohnkosten nach Einkommensklassen (im Verhältnis zum Bundesmedian in Anzahl Wohnungen)				
	< 60%	< 80%	< 100%	< 120%	< 140%
1 Person	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential
2 Personen	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential
3 Personen	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential
4 Personen	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential
5 Personen	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential	Bedarf – Potential

Quelle: eigene Darstellung

2. Wohnversorgungsbedarf

Für die Ermittlung der Wohnversorgungsbedarfe werden in dieser Studie die haushaltsbezogenen Daten des Mikrozensus genutzt. Relevant für die Berechnung des Bedarfs sind dabei die Haushaltsgröße und das Haushaltseinkommen. Geklärt werden soll: Wie viele Wohnungen in welchen Mietpreisklassen und Wohnungsgrößen benötigen die Haushalte?

2.1 Versorgungsbedarf in der Gesamtheit aller Großstädte

Eine Analyse aller 13,6 Mio. Haushalte in den 77 deutschen Großstädten ergibt, dass 19,4 Prozent mit einem Haushaltseinkommen unterhalb der Armutsgrenze (60 Prozent des Bundesmedianeinkommens) auskommen müssen. Damit sind 2,6 Mio. Haushalte mit über 4,1 Mio. Menschen in den deutschen Großstädten von deutlicher Einkommensarmut betroffen. Hinzu kommen 2,2 Mio. Haushalte, die nur über geringe Einkommen (über 60 bis unter 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens) verfügen. Insgesamt sind damit 4,9 Mio. Haushalte mit 8,4 Mio. Personen auf Wohnungsangebote mit geringen Mietpreisen angewiesen.

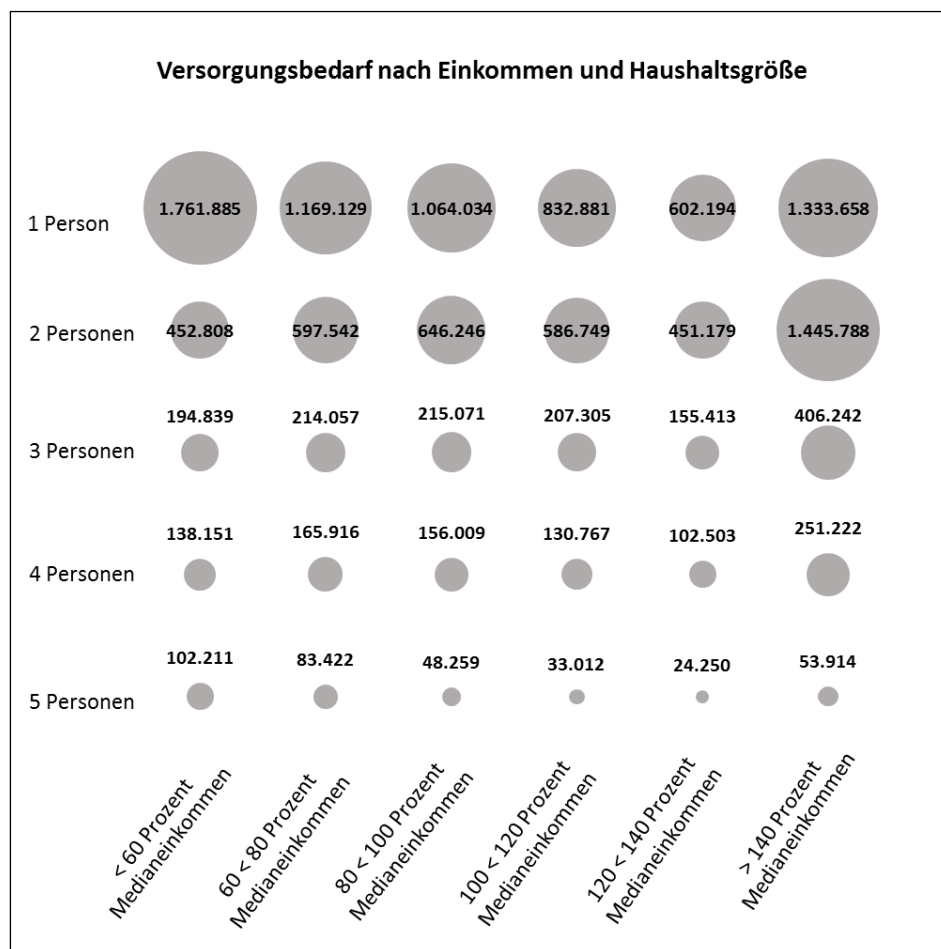
Tabelle 13 Versorgungsbedarf nach Einkommen

	Anzahl Haushalte nach Haushaltseinkommen (im Verhältnis zum Bundesmedian)						
Haus- halts- größe	<60	60 < 80	80 < 100	100 < 120	120 < 140	>140	Gesamt
1 Per- son	1.761.885	1.169.129	1.064.034	832.881	602.194	1.333.658	6.763.780
2 Per- sonen	452.808	597.542	646.246	586.749	451.179	1.445.788	4.180.311
3 Per- sonen	194.839	214.057	215.071	207.305	155.413	406.242	1.392.928
4 Per- sonen	138.151	165.916	156.009	130.767	102.503	251.222	944.569
ab 5 Perso- nen	102.211	83.422	48.259	33.012	24.250	53.914	345.067
Gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619	1.790.714	1.335.538	3.490.824	13.626.655

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Die Verteilung der Versorgungsbedarfe zeigt eine ungleiche Verteilung der verschiedenen Einkommensklassen und Wohnungsgrößen. Schwerpunkte der Versorgungsbedarfe liegen bei den kleineren Haushalten sowie den niedrigen und hohen Einkommen.

Abbildung 1 Versorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße



Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen/Darstellung

Die Verteilung innerhalb der Einkommensgruppen zeigt, dass der Anteil von ärmeren Haushalten bei den Alleinlebenden (26 Prozent) und den großen Haushalten mit fünf und mehr Personen (29,6 Prozent) am höchsten ist. Ein Viertel der kleinsten und fast ein Drittel größten Haushalte sind von Einkommensarmut betroffen.

Tabelle 14 Versorgungsbedarf nach Einkommen (prozentual)

	Haushalte nach Haushaltseinkommen (im Verhältnis zum Bundesmedian), Anteil in Prozent						
Haushaltsgröße	<60	60 < 80	80 < 100	100 < 120	120 < 140	>140	Gesamt
1 Person	26,0	17,3	15,7	12,3	8,9	19,7	100
2 Personen	10,8	14,3	15,5	14,0	10,8	34,6	100
3 Personen	14,0	15,4	15,4	14,9	11,2	29,2	100
4 Personen	14,6	17,6	16,5	13,8	10,9	26,6	100
5 Personen	29,6	24,2	14,0	9,6	7,0	15,6	100
Gesamt	19,4	16,4	15,6	13,1	9,8	25,6	100

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Noch deutlicher wird der Zusammenhang von Haushaltsgröße und Einkommensarmut bei einer Betrachtung der Haushaltsgrößenverteilung innerhalb der verschiedenen Einkommensgruppen: Knapp zwei Drittel (66,5 Prozent) aller Haushalte in Einkommensarmut sind Alleinlebende. Der durchschnittliche Anteil von Einpersonenhaushalten beträgt über die Gesamtheit der Großstädte etwa 50 Prozent, so dass die Daten auf ein deutliches Armutsrisiko von Alleinwohnenden verweisen.

Tabelle 15 Versorgungsbedarf nach Haushaltsgröße (anteilig)

	Haushalte nach Haushaltseinkommen (im Verhältnis zum Bundesmedian), Anteil in Prozent						
Haushaltsgröße	<60	60 < 80	80 < 100	100 < 120	120 < 140	>140	Gesamt
1 Person	66,5	52,4	50,0	46,5	45,1	38,2	49,6
2 Personen	17,1	26,8	30,3	32,8	33,8	41,4	30,7
3 Personen	7,4	9,6	10,1	11,6	11,6	11,6	10,2
4 Personen	5,2	7,4	7,3	7,3	7,7	7,2	6,9
5 Personen	3,9	3,7	2,3	1,8	1,8	1,5	2,5
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Auch die anteilige Verteilung über alle Einkommens- und Haushaltsgrößenkategorien hinweg verdeutlicht die Konzentration von Armutslagen bei den kleinen Haushalten. Mit fast 13 Prozent sind die Einpersonenhaushalte mit Einkommen unterhalb von 60 Prozent des Medianeinkommens die größte erfasste Einzelgruppe. Dicht gefolgt von den knapp 11 Prozent der Zwei-Personen-Haushalten mit höheren Einkommen (von mehr als 140 Prozent des Medianeinkommens). Die meisten dieser privilegierten Haushalte dürften die klassischen DINKS (Double Income No Kids) sein.

Tabelle 16 Versorgungsbedarf nach Haushaltsgröße und Einkommen

Haushaltsgröße	Haushalte nach Haushaltseinkommen (im Verhältnis zum Bundesmedian), Anteil in Prozent						Gesamt
	<60	60<80	80 < 100	100 < 120	120 < 140	>140	
1 Person	12,9	8,6	7,8	6,1	4,4	9,8	49,6
2 Personen	3,3	4,4	4,7	4,3	3,3	10,6	30,7
3 Personen	1,4	1,6	1,6	1,5	1,1	3,0	10,2
4 Personen	1,0	1,2	1,1	1,0	0,8	1,8	6,9
5 Personen	0,8	0,6	0,4	0,2	0,2	0,4	2,5
Gesamt	19,4	16,4	15,6	13,1	9,8	25,6	100

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Deutlich wird in dieser Übersicht des Versorgungsbedarfs der hohe Anteil von kleinen Haushalten mit geringen Einkommen. Bei einer Einhaltung der Wohnflächenbegrenzungen für die Haushaltsgrößen, wie sie in der Wohnungsbauförderung und der Sozialgesetzgebung Verwendung finden, zeigt: Es werden für eine angemessene und leistbare Wohnungsversorgung fast 2,8 Mio. Wohnungen benötigt, die eine Nettokaltmiete von 4 €/m² nicht überschreiten sollten.

Hinzu kommt ein Versorgungsbedarf von über 2,5 Mio. Wohnungen mit Nettokaltmietpreisen zwischen 4 €/m² und 6 €/m². Dem gegenüber stehen über 2,2 Mio. Haushalte, die nach ihrem Einkommen auch Mieten von über 14 €/m² zahlen können. Der Median des Mietpreisniveaus zur Versorgung aller Haushalte mit leistbaren Wohnungen liegt bei 8 €/m² (siehe Tab. 17).

Eine Aufschlüsselung der Versorgungsbedarfe nach Mietpreisklassen und Haushaltsgrößen zeigt, dass es vor allem kleine Haushalte sind, die auf die günstigsten Mietpreise angewiesen sind. So stellen die Einpersonenhaushalte mit knapp 2,2 Mio. Haushalten mit 78,9 Prozent den größten Anteil der Versorgungsbedarfe mit Wohnungen unter 4 €/m² (nettokalt). In den höchsten Mietpreisklassen (über 14 €/m²) beträgt der Anteil der Einpersonenhaushalte weniger als 25 Prozent. Den etwa

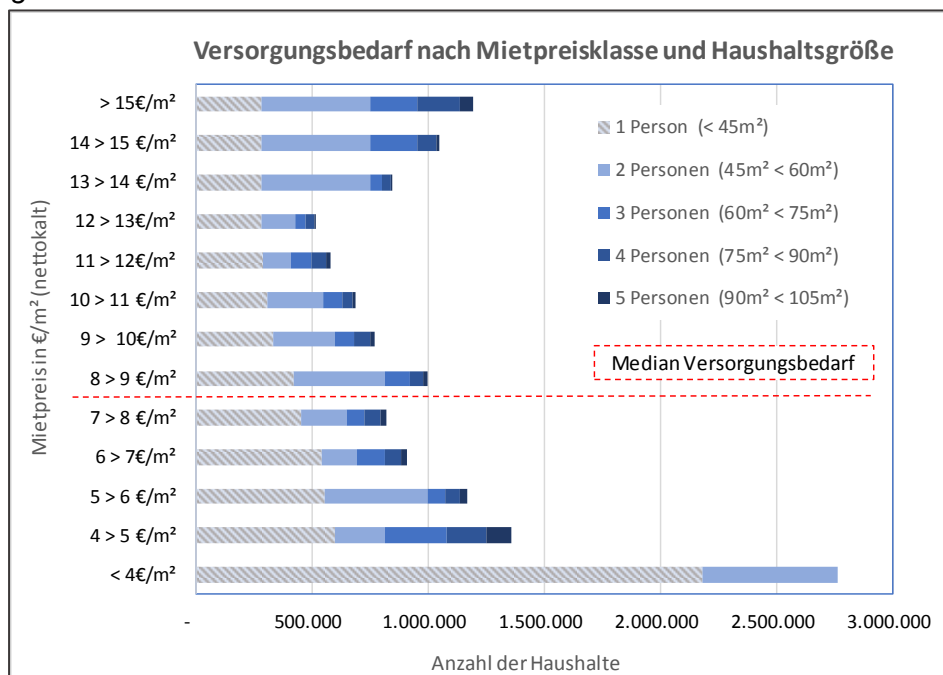
550.000 Alleinlebenden stehen in dieser Preisklasse fast 1,6 Mio. Mehrpersonenhaushalte gegenüber (siehe Abbildung 2).

Tabelle 17 Versorgungsbedarf aller Haushalte nach Mietpreisklassen (nettokalt)

Mietpreisklasse in €/m ²	Haushalte (Anzahl)	Anteil in Prozent
unter 4	2.765.799	20,3
4 bis unter 5	1.356.451	10,0
5 bis unter 6	1.164.402	8,5
6 bis unter 7	909.651	6,7
7 bis unter 8	819.491	6,0
8 bis unter 9	992.960	7,3
9 bis unter 10	769.826	5,6
10 bis unter 11	682.720	5,0
11 bis unter 12	576.439	4,2
12 bis unter 13	511.694	3,8
13 bis unter 14	842.695	6,2
14 bis unter 15	1.044.228	7,7
15 und mehr	1.190.298	8,7
Gesamt	13.626.655	100,0

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Abbildung 2 Versorgungsbedarf nach Mietpreisklasse und Haushaltsgröße



Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen/Darstellung

2.2 Versorgungsbedarfe in einzelnen Städten

Da sich sowohl die Einkommensverhältnisse als auch die Mietpreise zwischen den Städten unterscheiden, gibt es zum Teil gravierende Unterschiede des Versorgungsbedarfs zwischen den Städten.

Ein Überblick der von uns untersuchten Großstädte zeigt, wie unterschiedlich der Anteil der einzelnen Einkommensgruppen in den Städten ist (siehe Anhang Daten, Tabelle 56). Während in Bremerhaven und Aachen fast 30 Prozent der Haushalte lediglich über ein Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedians verfügen, sind es in Bergisch-Gladbach, Wolfsburg und München weniger als 10 Prozent. Auch am anderen Ende des Einkommensspektrums werden ähnlich deutliche Unterschiede sichtbar. Während in Gelsenkirchen und Chemnitz weniger als 14 Prozent der Haushalte über ein Einkommen von mehr als 140 Prozent des bundesweiten Einkommensmedians verfügen, sind es in München über 42 Prozent.

Den größten Mengenbedarf an günstigen Wohnungen gibt es in den Städten mit hohen Einwohnerzahlen und höheren Anteilen von Haushalten mit Einkommen unterhalb der Armutsquote. Die Anzahl der Armuts Haushalte reicht von ca. 4.000 Haushalten in Bergisch-Gladbach bis zu knapp 370.000 Haushalten in Berlin.

Allein in Berlin, Hamburg und Köln müssen insgesamt über 621.000 arme Haushalte (unter 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens) mit preiswerten Wohnungen versorgt werden. Unter Berücksichtigung der 618.000 Haushalte mit geringen Einkommen (zwischen 60 und unter 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens) sind es allein in diesen drei Städten über 1,2 Mio. Haushalte, die zum größten Teil mit günstigen Wohnungen unter 5 €/m² versorgt werden müssten.

Bundesweit gibt es 14 Großstädte mit einem Wohnversorgungsbedarf für mehr als 100.000 Haushalte mit geringen Einkommen (< 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens) (siehe Tabelle 18). Allein in diesen Städten müssen 1,3 Mio. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze und 1,2 Mio. weitere Haushalte mit geringen Einkommen versorgt werden. Damit konzentriert sich mehr als die Hälfte des insgesamt bestehenden Versorgungsbedarfs für diese Einkommensgruppen in diesen Städten. Auch wenn Armut und geringe Einkommen ein allgemeines Phänomen in allen Großstädten ist, sind die hier benannten Großstädte mit besonderen Herausforderungen konfrontiert.

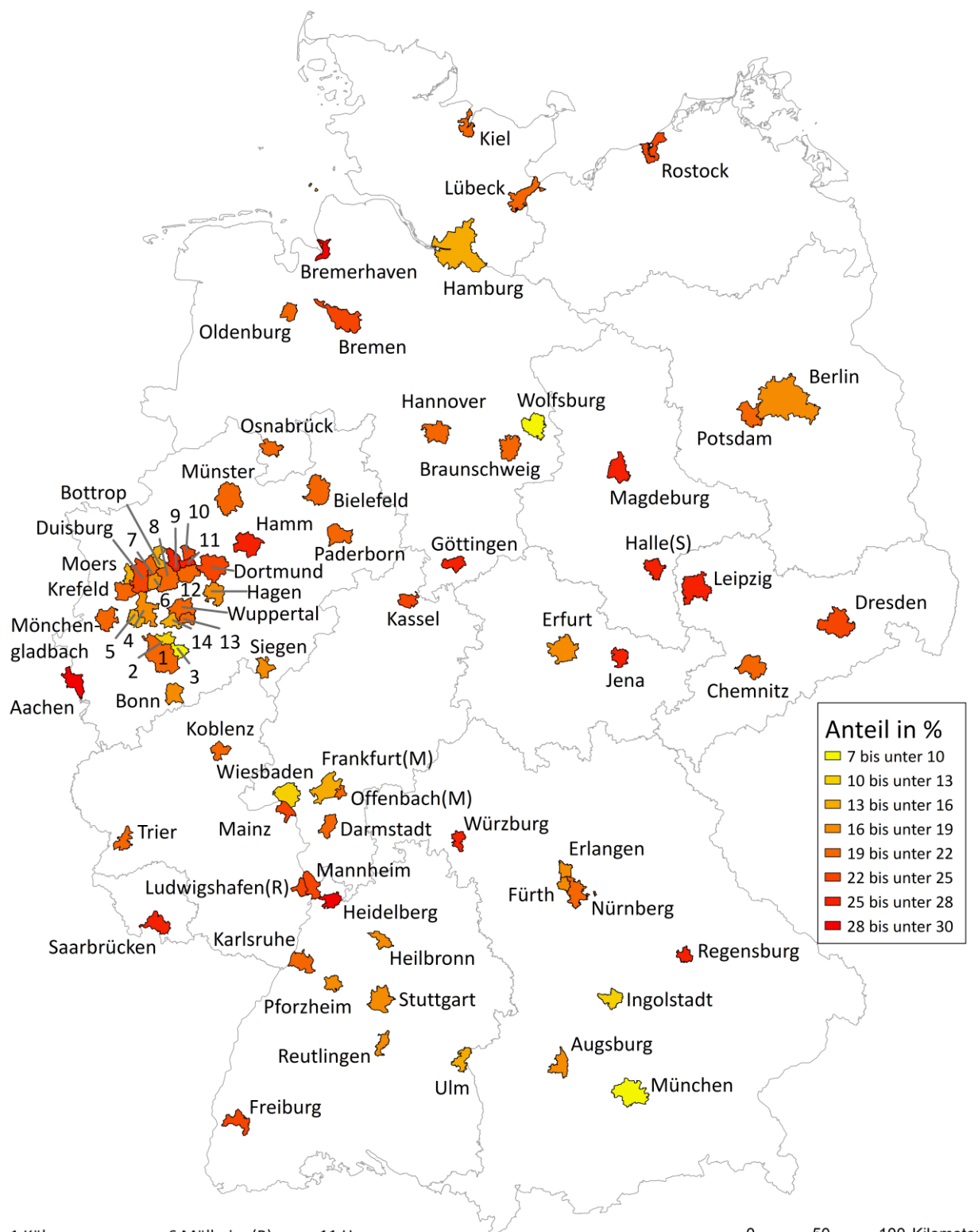
Tabelle 18 Versorgungsbedarfe von Haushalten mit geringen Einkommen (Städte mit sozialem Versorgungsbedarf von über 100.000)

	Einkommen					
	< 60%		60 < 80%		Gesamt (<80 %)	
Stadt	Haushalte	Anteil	Haushalte	Anteil	Haushalte	Anteil
Berlin	368.746	18,9%	390.873	20,1%	759.619	39,0%
Hamburg	146.463	15,1%	145.149	15,0%	291.612	30,1%
Köln	106.172	19,4%	82.101	15,0%	188.274	34,4%
München	78.342	9,9%	88.926	11,2%	167.268	21,1%
Leipzig	83.454	26,9%	58.248	18,8%	141.702	45,7%
Dresden	71.286	23,9%	53.569	18,0%	124.855	41,9%
Dortmund	68.098	22,4%	56.077	18,4%	124.175	40,8%
Bremen	68.217	22,8%	52.357	17,5%	120.574	40,2%
Essen	62.262	20,3%	50.742	16,6%	113.003	36,9%
Frankfurt/M	52.280	13,9%	58.181	15,5%	110.461	29,4%
Hannover	60.229	20,2%	49.570	16,6%	109.799	36,7%
Duisburg	56.128	22,6%	49.658	20,0%	105.786	42,6%
Düsseldorf	53.204	16,5%	49.003	15,2%	102.207	31,7%
Nürnberg	58.448	21,3%	43.606	15,9%	102.055	37,2%
	1.333.329	-	1.228.059	-	2.561.388	-

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Karte 1 Anteil von Haushalten mit Einkommen unter 60 Prozent des Bundesmedians

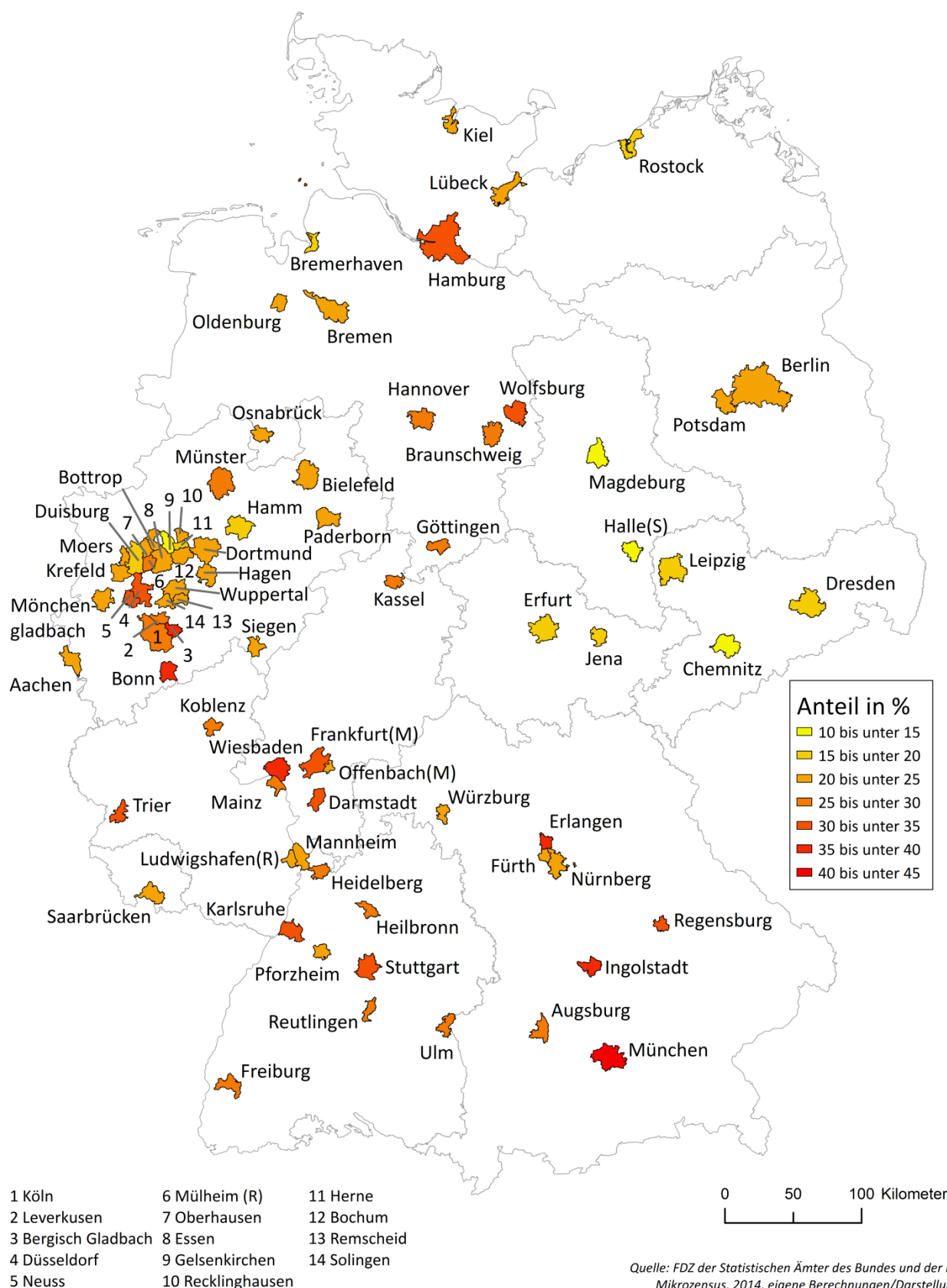
Anteil von Haushalten mit Einkommen unter 60 Prozent des Bundesmedians - 2014



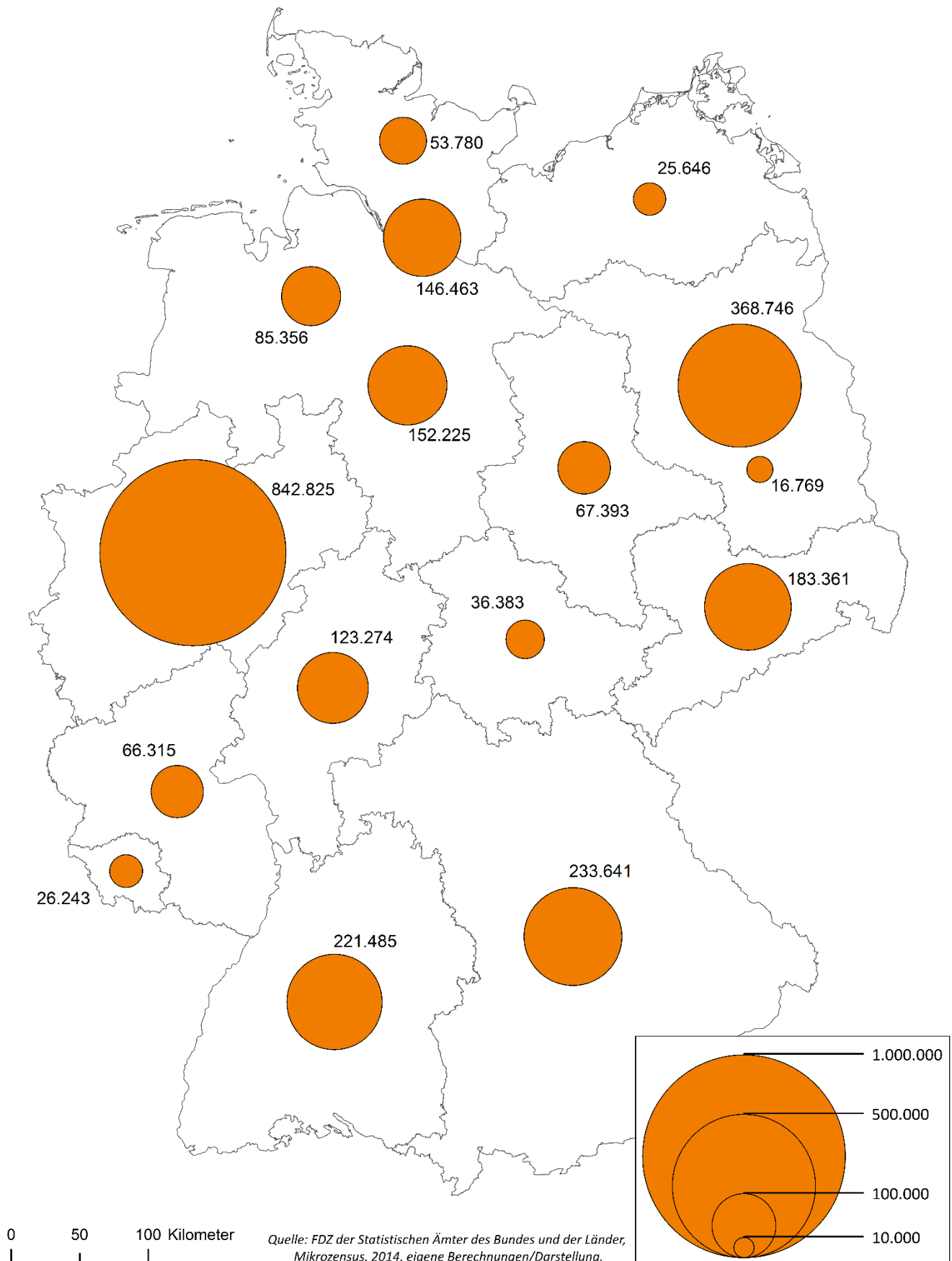
- | | | |
|---------------------|-------------------|--------------|
| 1 Köln | 6 Mülheim (R) | 11 Herne |
| 2 Leverkusen | 7 Oberhausen | 12 Bochum |
| 3 Bergisch Gladbach | 8 Essen | 13 Remscheid |
| 4 Düsseldorf | 9 Gelsenkirchen | 14 Solingen |
| 5 Neuss | 10 Recklinghausen | |

Karte 2 Anteil von Haushalten mit Einkommen über 140 Prozent des Bundesmedians

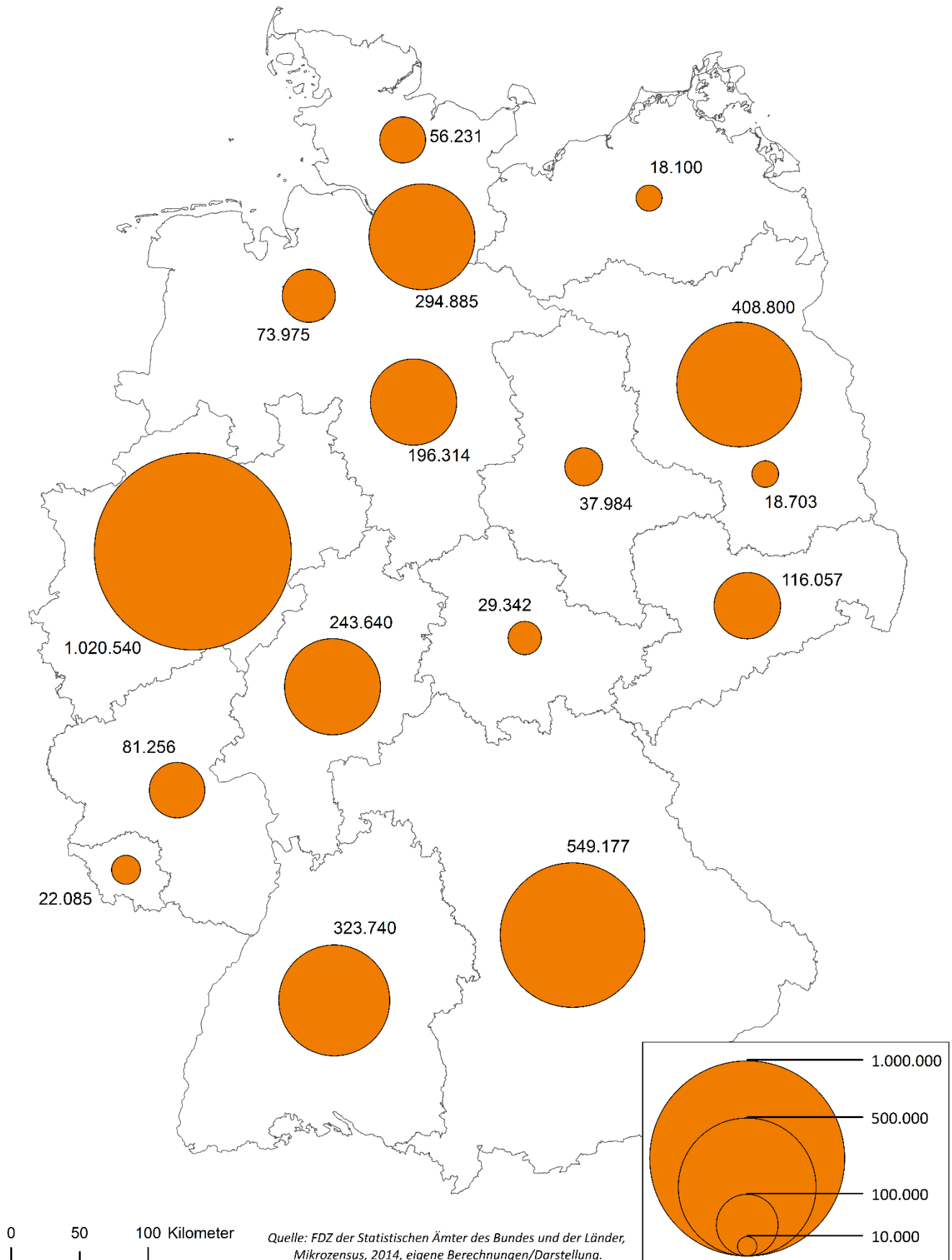
Anteil von Haushalten mit Einkommen über 140 Prozent des Bundesmedians - 2014



Anzahl der Großstadthaushalte mit einem Einkommen unter 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens Summe je Bundesland - 2014



Anzahl der Großstadtaushalte mit einem Einkommen über 140 Prozent des Bundesmedianeinkommens Summe je Bundesland - 2014



3. Wohnversorgungspotential

Nach der Analyse der einkommensbezogenen Versorgungsbedarfe steht in diesem Kapitel die Ermittlung der Versorgungspotentiale im Zentrum. Gefragt wird nach der Anzahl der leistbaren Wohnungen im Bestand. Die Ermittlung der leistbaren Wohnungen erfolgt auf der Basis von angemessenen Wohnflächen für die verschiedenen Haushaltsgrößen und den maximal leistbaren Wohnkosten für die Einkommensklassen.

Die wohnungsbezogenen Daten des Mikrozensus werden danach ausgewertet, wie viele Wohnungen es jeweils unterhalb verschiedener Mietkosten gibt. Ermittelt werden so – unter Berücksichtigung der Haushaltsgrößen mit ihren jeweiligen Flächenbedarfen und Haushaltseinkommen - alle Wohnungen, die mit den jeweiligen Grenzwerten der Einkommensgruppen leistbar sind.

3.1 Wohnversorgungspotential für die Gesamtheit der Großstädte

Die Gesamtheit aller Großstädte zeigt eine zu erwartende Struktur der Versorgungspotentiale: Mit den Einkommen steigt die Anzahl der leistbaren Wohnungen. Über 2,5 Mio. Wohnungen weisen Mietpreise auf, die für die jeweilige Haushaltsgröße auch für Haushalte unterhalb der Armutsschwelle leistbar wären. Mit einem geringen Einkommen von 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens sind es bereits über 6 Mio. Wohnungen, die vom Mietpreis her für eine Wohnungsvergung zu den Konditionen der Leistbarkeit geeignet sind. Mit einem mittleren Einkommen steigt die Zahl der leistbaren Wohnungen im Bestand auf etwa 7,8 Mio. Wohnungen. Die Einkommensstufen bis 120 bzw. 140 Prozent des Medianeinkommens verbessern das Versorgungspotential nur unwesentlich: Das Versorgungspotential leistbarer Wohnungen erweitert sich auf 8,1 bzw. 8,2 Mio. Wohnungen. Dem gegenüber stehen fast 2 Mio. Wohnungen, deren Mietkosten ein Nettoeinkommen von mehr als 140 Prozent des Bundesmedians voraussetzen, wenn die Grenzen der Leistbarkeit nicht gebrochen werden sollen. Hinzu kommen in den von uns untersuchten Großstädten noch knapp 3 Mio. sonstige Wohnungen. Darunter knapp 900.000 als Leerstand erfasste Wohnungen⁶, sowie über 2 Mio. Wohnungen, die sich aufgrund einer Wohnfläche von mehr

⁶ Die Leerstandsdaten des Mikrozensus dürften den tatsächlichen Leerstand überschätzen, da alle Wohnungen als leerstehend erfasst wurden, in denen auch nach mehrmaligen Kontaktversuchen keine Haushaltsmitglied angetroffen wurde (BBSR 2014: S.11).

als 105 Quadratmeter, überwiegend an Haushalte mit höheren Einkommen richten⁷ (siehe Tabelle 19).

Tabelle 19 Versorgungspotential nach Einkommen und Wohnungsgrößen

	Leistbare Wohnungen für Einkommensklassen (im Verhältnis zum Bundesmedian)						
Wohnungsgröße in m²	< 60	< 80	< 100	< 120	< 140	> 140*	Gesamt
< 45	254.899	801.598	1.264.362	1.441.324	1.489.540	1.595.225	1.595.225
45 < 60	622.434	1.872.058	2.405.962	2.529.388	2.548.641	2.824.803	2.824.803
60 < 75	847.671	1.964.843	2.268.922	2.319.154	2.324.864	2.811.888	2.811.888
75 < 90	556.209	1.168.568	1.327.869	1.347.884	1.349.262	1.947.248	1.947.248
90 < 105	222.852	441.480	500.354	509.154	509.600	992.881	992.881
Alle Wohnungen < 105 m²	2.504.065	6.248.547	7.767.469	8.146.905	8.221.906	10.172.046	10.172.046
Sonstige Wohnungen**							2.919.777
Gesamt							13.091.823

* enthält Eigentumswohnungen

**Wohnungen > 105 m², Leerstand

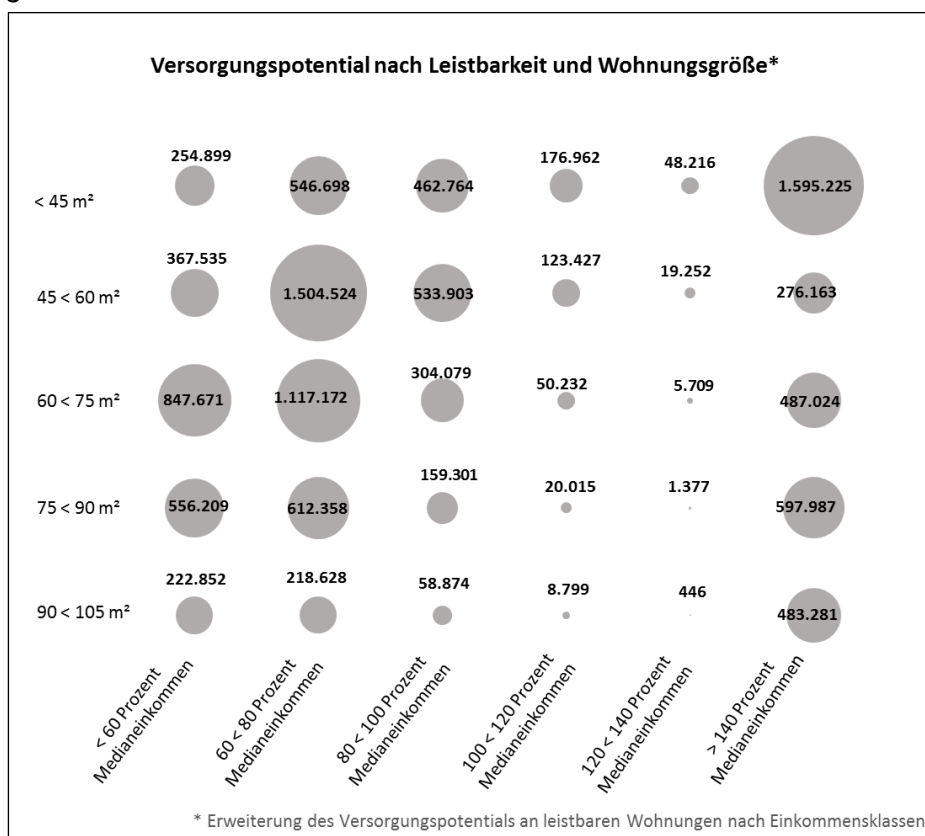
Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Ein Blick auf die Größenstruktur der Wohnungsbestände zeigt, dass sich mit etwa 5,6 Mio. Wohnungen über 55 Prozent aller erfassten Mietwohnungen unter 105 Quadratmeter von ihrer Wohnungsgröße für Zwei- und Dreipersonenhaushalte eignen. Die 1,6 Mio. Kleinstwohnungen für Alleinlebende stellen einen Anteil von weniger als 16 Prozent. Für die Vier- und Fünfpersonenhaushalte stehen mit fast 3 Mio. größere Wohnungen (knapp 29 Prozent) zur Verfügung. Generell gilt: Je höher das Einkommen, desto höher die Grenze der Leistbarkeit und desto größer das Versorgungspotential.

⁷ Da bei der Analyse der Versorgungspotentiale der Wohnungsbestände sowohl leistbare Mietkosten als auch angemessene Wohnungsgrößen berücksichtigt werden, wurden nur Wohnungen bis zu einer Größe von maximal 105 m² in die Auswertung einbezogen. Da zu den Eigentumswohnungen keine auswertbaren Wohnkosten vorliegen, wurden sie zusammen mit den größeren Wohnungen in den Kategorien „> 140 Prozent Bundesmedianeinkommen“ und „Sonstige Wohnungen“ berücksichtigt. Die Analyse unterstellt, dass Eigentumswohnungen und größere Wohnungen (> 105 m²) vorrangig von Haushalten mit höheren Einkommen zur Wohnungsversorgung genutzt werden können.

Eine Darstellung nach Wohnungsgrößen und Einkommensklassen zeigt, um wie viele Wohnungen sich das Versorgungspotential mit den Einkommenssprüngen jeweils erweitert. Insbesondere für die Haushalte mit geringen Einkommen (zwischen 60 und 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens) und mit den höchsten Einkommen (über 140 Prozent des Bundesmedian) gibt es in fast allen Größenklassen die größten Erweiterungen des Versorgungspotentials. Die Einkommensunterschiede zwischen 100 und 140 Prozent des Medianeinkommens hingegen haben nur einen geringen Effekt auf das Versorgungspotential (Abbildung 3)⁸.

Abbildung 3 Versorgungspotential nach Leistbarkeit und Wohnungsgröße



Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen/Darstellung

⁸ Zu beachten ist in der Darstellung, dass die jeweils höheren Einkommensklassen auch auf die leistbaren Wohnungen der kleineren Einkommen zugreifen können. Die Abbildung weist lediglich die zusätzlichen Versorgungspotentiale für die verschiedenen Einkommensklassen aus.

Die Verteilung der zusätzlichen Versorgungspotentiale für höhere Einkommensklassen ist auch hinsichtlich der Wohnungsgrößen sehr ungleich. In allen Wohnungsgrößen bis 90 Quadratmeter ist mit einem Einkommenssprung von 60 auf 80 Prozent des Bundesmedian die größte Erweiterung des Versorgungspotentials zu beobachten. An zweiter Stelle liegen die Erweiterungen der leistbaren Wohnungsbestände, die durch Einkommen von über 140 Prozent des Bundesmedianeinkommens ermöglicht werden.

Ein Blick auf die Anteilsverteilung nach Einkommensklassen innerhalb der jeweiligen Größenkategorien zeigt, dass sich die Konzentration der leistbaren Angebote zwischen den Größenklassen unterscheidet. Je größer die Wohnungen, desto geringer die Einkommensklasse, in der sich die leistbaren Wohnungen konzentrieren. Umgekehrt gilt, je kleiner die Wohnungen, desto höher das notwendige Einkommen.

Tabelle 20 Versorgungspotential nach Wohnungsgrößen (Anteile)

Wohnungsgröße in m²	Leistbare Wohnungen (im Verhältnis zum Bundesmedian)						Gesamt
	< 60	60 < 80	80 < 100	100 < 120	120 < 140	> 140	
< 45	10,2	14,6	30,5	46,6	64,3	5,4	15,7
45 < 60	24,9	33,4	35,2	32,5	25,7	14,2	27,8
60 < 75	33,9	29,8	20,0	13,2	7,6	25,0	27,6
75 < 90	22,2	16,4	10,5	5,3	1,8	30,7	19,1
90 < 105	8,9	5,8	3,9	2,3	0,6	24,8	9,8
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Während sich überdurchschnittliche Anteile an leistbaren Wohnungen in den kleinen Wohnungen (unter 45 m²) in der Einkommensspanne von 80 bis 140 Prozent des Bundesmedianeinkommens finden lassen, weist bei den größeren Wohnungen (60 bis 90 m²) auch das Einkommensfeld der armen Haushalte (unter 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens) einen überdurchschnittlichen Anteil von leistbaren Wohnungen auf. Überdurchschnittliche Versorgungsanteile gibt es auch bei den großen Wohnungen (75 bis 105 m²) für die höchsten Einkommen über 140 Prozent des Bundesmedian.

Die Darstellung der anteiligen Verteilung der Versorgungspotentiale nach Mietpreis und Wohnungsgröße verdeutlicht die polarisierte Struktur des Wohnungsbestandes in den 77 Großstädten. Über 19 Prozent der Wohnungen setzen für die jeweiligen Wohnungsgrößen ein Einkommen

von über 140 Prozent des Medianeinkommens voraus. Dem gegenüber steht ein preiswertes Segment, das auch für Haushalte mit geringen Einkommen leistbare Miethöhen aufweist. Über 61 Prozent der Wohnungen sind unter Berücksichtigung der angemessenen Wohnungsgrößen für Haushalte mit Einkommen von weniger als 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens leistbar. Unter Einbeziehung von Leistbarkeitsgrenzen und Wohnungsgrößen wird die Konzentration des Versorgungspotentials für die Zwei- und Dreipersonenhaushalte deutlich. Die größten Einzelsegmente der Wohnungsbestände in den 77 Großstädten sind die Wohnungen zwischen 45 und 60 Quadratmeter (12,6 Prozent) bzw. 60 und 75 Quadratmeter (11 Prozent) für die Einkommensklasse zwischen 60 und 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Tabelle 21 Versorgungspotential nach Einkommen und Wohnungsgrößen (Anteile)

Wohnungsgröße in m ²	Leistbare Wohnungen für Einkommensklassen (im Verhältnis zum Bundesmedian)						Gesamt
	< 60	60 < 80	80 < 100	100 < 120	120 < 140	> 140	
< 45	2,5	5,4	4,5	1,7	0,5	1,0	15,7
45 < 60	6,1	12,3	5,2	1,2	0,2	2,7	27,8
60 < 75	8,3	11,0	3,0	0,5	0,1	4,8	27,6
75 < 90	5,5	6,0	1,6	0,2	0,0	5,9	19,1
90 < 105	2,2	2,1	0,6	0,1	0,0	4,8	9,8
Gesamt	24,6	36,8	14,9	3,7	0,7	19,2	100,0

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Die Struktur der Versorgungspotentiale ist geprägt durch relativ geringe Binnendifferenzierungen für die mittleren Einkommensklassen. Die großen Anteile von leistbaren Wohnungen für die Haushalte mit geringen Einkommen unterliegen deshalb einer starken Konkurrenz durch die höheren Einkommensklassen, die sich in diesen Beständen mit Wohnungen versorgen müssen. Auch hinsichtlich der Wohnungsgrößen verstärkt die Struktur der Wohnungsbestände den Druck auf die Haushalte mit geringen Einkommen, weil diese zum Teil in größere Wohnungen ausweichen müssen, die dann entsprechend teuer sind.

Die Umrechnung in Mietpreisklassen (€/m², nettokalt) verdeutlicht die dargestellten Kontraste. Knapp 5,7 Mio. Wohnungen in den Großstädten (56 Prozent von allen Mietwohnungen mit einer Größe bis 105 m²) hatten 2014, zum Zeitpunkt der Erhebung, Mietpreise von unter 6 €/m² (nettokalt). Bezogen auf den Gesamtbestand an allen Wohnungen (inklusive

Eigentumswohnungen, ohne Leerstand) entspricht dies einem Anteil von 43,5 Prozent.

Am anderen Ende des Preisspektrums finden sich etwa 1,8 Mio. Wohnungen mit Nettokaltmieten von 14 €/m² und mehr (17,6 Prozent von allen Mietwohnungen mit einer Größe bis 105 m²). Bezogen auf den Gesamtbestand an allen Wohnungen entspricht dies einem Anteil von 13,7 Prozent.

Tabelle 22 Versorgungspotential nach Mietpreisklassen (nettokalt)

Mietpreisklasse in €/m ²	Wohnungen (Anzahl)	Anteil an Mietwohnun- gen bis 105 m ² in Prozent	Anteil an allen Wohnungen in Prozent
unter 4	1.355.434	13,3	10,4
4 bis unter 5	2.864.748	28,2	21,9
5 bis unter 6	1.470.067	14,5	11,2
6 bis unter 7	1.243.550	12,2	9,5
7 bis unter 8	558.565	5,5	4,3
8 bis unter 9	418.631	4,1	3,2
9 bis unter 10	183.775	1,8	1,4
10 bis unter 11	82.643	0,8	0,6
11 bis unter 12*	52.187	0,5	0,4
12 bis unter 13*	35.464	0,3	0,3
13 bis unter 14*	121.470	1,2	0,9
14 bis unter 15*	504.086	5,0	3,9
15 und mehr*	1.281.427	12,6	9,8
Gesamt	10.172.046	100	77,7
Sonstige Wohnungen**	2.919.777		22,3
Alle Wohnungen	13.091.823		100

* enthält Eigentumswohnungen

**enthält Wohnungen > 105 m² und Leerstand

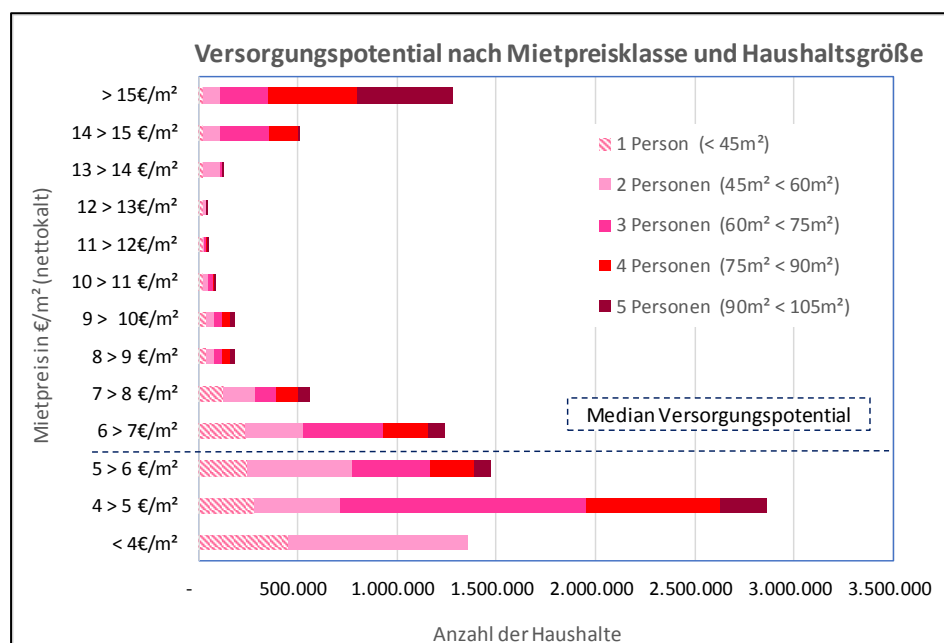
Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Während sich fast drei Viertel des Mietwohnungsbestandes in den sehr preiswerten (< 6 €/m²) und sehr teuren (>14 €/m²) Segmenten konzentrieren, verteilt sich ein verhältnismäßig kleiner Rest von 26,5 Prozent (etwa 2,7 Mio. Wohnungen) auf ein relativ großes Mietpreisspektrum zwischen 6 €/m² und 14 €/m².

Die Verteilung der Wohnungsgrößen in den Mietpreisklassen zeigt, dass in fast allen Preissegmenten die kleinen Wohnungen nur einen geringen Anteil des jeweiligen Segments ausmachen. Die größten Anteile

haben jeweils die Wohnungen, die von ihrer Fläche (45 bis 75 m²) vorrangig für kleinere Mehrpersonenhaushalte geeignet sind. Insbesondere größere und damit familiengerechte Wohnungen sind in den meisten Preissegmenten nur in geringer Zahl vertreten. Ausnahme dabei bildet das Segment der sehr teuren (> 15 €/m²) Wohnungen (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4 Versorgungspotential nach Mietpreisklasse und Haushaltsgröße



Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen/Darstellung

Die ungleiche Verteilung der Mietpreisklassen hat gravierende Auswirkungen auf das Versorgungspotential. Zum einen ist davon auszugehen, dass Haushalte mit mittleren und leicht überdurchschnittlichen Einkommen, die Mieten zwischen 8 und 12 €/m² (nettokalt) zahlen könnten, auf die preiswerten Bestände ausweichen und dort mit den niedrigen Einkommensklassen konkurrieren. Dadurch verringern sich die Versorgungschancen der Haushalte, die auf die preiswerten Mietwohnungen angewiesen sind. Zum anderen legt die Verteilung der Mietpreisklassen nahe, dass Haushalte, die sich nicht mit preiswerten Wohnungen versorgen können, mit hoher Wahrscheinlichkeit sehr hohe Preise akzeptieren müssen, da erst ab einem Mietpreis von 14 €/m² (nettokalt) die Anzahl der Wohnungen je Preissegment wieder zunimmt.

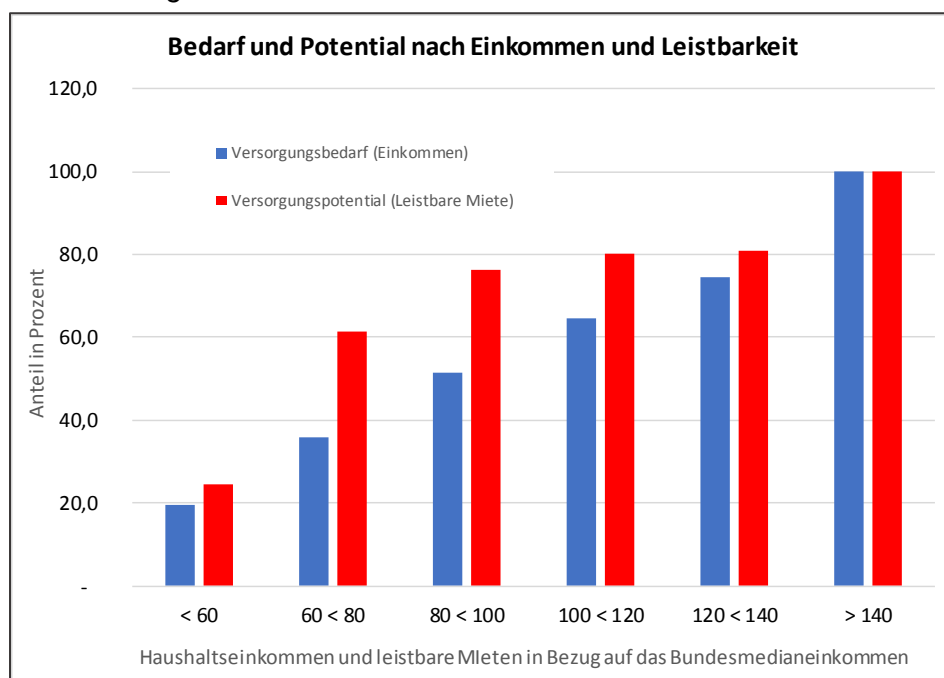
3.2 Vergleich von Versorgungsbedarf und Versorgungspotential

Eine Gegenüberstellung von Versorgungsbedarfen und Versorgungspotentialen gibt Auskunft darüber, ob die Zusammensetzung der nachfragenden Haushalte in den 77 Großstädten zu den Strukturen der dort vorhandenen Wohnungsbeständen passt.

Ein Vergleich von Haushalten nach Einkommensklassen und Wohnungen nach der Leistbarkeit ihrer Mieten für die verschiedenen Einkommensklassen verweist auf eine zunächst entspannte Versorgungslage.

Ohne Berücksichtigung der Wohnungsgrößen stehen einem Anteil von 19,4 Prozent an Haushalten mit weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens ein Anteil an Wohnungen mit leistbaren Mieten für diese Einkommensgruppe mit 24,6 Prozent gegenüber.

Abbildung 5 Bedarf und Potential nach Einkommen und Leistbarkeit



Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen/Darstellung

Noch entspannter ist die abstrakte Versorgungslage für die Haushalte mit einem Einkommen von 80 Prozent des Medianeinkommens. Einem Haushaltsanteil von 35,8 Prozent steht ein Anteil an leistbaren Wohnungen von 61,4 Prozent gegenüber. Auch für die höheren Einkommen stehen Bedarf und Versorgungspotential in einem grundsätzlich günstigen Verhältnis. Der Anteil der Haushalte mit Einkommen bis zu 100 Prozent

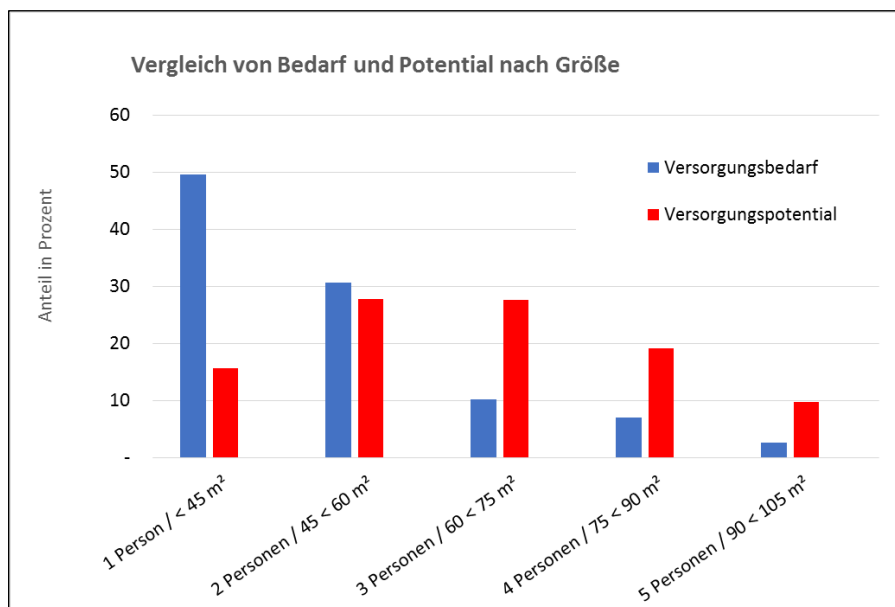
des Medianeinkommens beträgt 51,4 Prozent. Der Anteil von Wohnungen, die für Haushalte mit Medianeinkommen im Verhältnis zu ihrer Größe leistbar wären, liegt mit 76,4 Prozent deutlich höher.

Für die Gesamtheit der Großstädte gilt: Die Mietpreisstruktur des Bestands ist abstrakt geeignet, eine leistbare Wohnungsversorgung aller Einkommensklassen sicherzustellen. Eine soziale Wohnungsversorgung würde jedoch voraus setzen, dass in jeder Wohnung ein Haushalt der entsprechenden Größe wohnt.

Warum trotz dieser relativ entspannten Mietpreisstrukturen soziale Versorgungsprobleme in den Städten bestehen, zeigt ein Vergleich zwischen den Haushaltsgrößen und den Wohnflächen in den Großstädten.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten umfasst knapp 50 Prozent. Dem steht gerade einmal ein Anteil von 15,7 Prozent gegenüber, die die Kleinstwohnungen (< 45 m²) am Gesamtwohnungsbestand ausmachen. Während die Anteile der Zweipersonenhaushalte und der von der Größe geeigneten Wohnungen (45 bis 60 m²) mit 30,7 bzw. 27,8 Prozent an der Gesamtheit der Haushalte bzw. Wohnungen nahezu ausgeglichen ist, gibt es für die größeren Mehrpersonenhaushalte einen deutlichen Überhang des Wohnungsbestandes mit größeren Wohnungen.

Abbildung 6 Vergleich von Bedarf und Potential nach Größe



Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen/Darstellung

Diese Diskrepanz von Haushaltsgrößen und Wohnflächen in den Wohnungsbeständen hat gravierende Folgen für die Versorgungslage.

Denn etwa 5 Mio. kleine Haushalte müssen sich in den Segmenten der größeren Wohnungen versorgen.

Aus unseren Daten geht hervor, dass diese Ausweichmöglichkeiten beschränkt sind. So reichen beispielsweise für die etwa 1,5 Mio. unversorgten Einpersonenhaushalte (mit Einkommen unterhalb der Armuts-grenze) auch die benachbarten Segmente der etwas größeren (45 bis 60 m²) und etwas teureren Wohnungen (60 bis 80 Prozent des Media-neinkommens) nicht aus, um alle zu versorgen. Ein Teil der Haushalte muss sogar auf Wohnungen mit über 60 Quadratmeter und Miethöhen im Leistbarkeitsbereich des Medianeinkommens ausweichen. Am Bei-spiel der Alleinlebenden mit einem Einkommen von weniger als 60 Pro-zent des Bundeseinkommensmedian wird deutlich, wie die notwendigen Ausweichstrategien in größere und teurere Segmente die Haushalte vor ein deutliches Versorgungsproblem stellen.

Tabelle 23 Versorgungsstrategien für unterversorgte Einpersonenhaushalte nach Segmenten der Leistbarkeit (in Euro pro Monat, brutto-warm)

	Leistbarkeitsgrenzen für Haushaltseinkommen (im Verhältnis zum Bundesmedian in Euro)				
Haushaltsgröße	60%	80%	100%	120%	140%
1 Person	267	356	445	534	623
2 Personen	401	534	668	801	935
3 Personen	534	712	890	1.068	1.247
4 Personen	668	890	1.113	1.336	1.558
5 Personen	801	1.068	1.336	1.603	1.870

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Statt den eigentlich leistbaren Mietkosten von max. 267 Euro im Monat, müssen die Haushalte in Angebotssegmente mit bis zu 534 Euro im Monat ausweichen. Bei einem angenommenen Einkommen von 890 Euro im Monat (Armuts-grenze des Bundesmedianeinkommens) würde das einer Mietkostenbelastung von 61 Prozent entsprechen. 2014 hätte ein Haushalt in dieser Konstellation keinen Wohngeldanspruch gehabt (Bundesministerium des Innern 2009)⁹. Für sonstige Ausgaben bleiben dem Haushalt dann 356 statt 623 Euro im Monat. Ein Leben sogar unter

⁹ Nach der 2016 in Kraft getretenen Wohngeldreform würde es in dieser Konstellation eine Wohngeldzahlung von maximal 104 Euro gezahlt werden (BMUB 2017). Selbst mit dieser staatlichen Entlastung würde die aus dem eigenen Einkommen zu tragende Miete 430 Euro betragen. Das entspricht einer Mietbelastung von 48 Prozent – nach Wohngeldzahlung. Dem Haushalt bleiben dann 460 Euro für sonstige Ausgaben – nur wenig mehr als der aktuelle Regelsatz.

dem Regelsatz nach SGB II von 391 Euro für Alleinlebende (Bundesregierung 2013)¹⁰.

Schon die Auswertung der Grundgesamtheit aller Daten der Großstädte legt offen, dass es erhebliche Versorgungslücken gibt. Die Fehlbedarfe gehen nicht nur auf die in einigen Städten fehlenden Wohnungsbestände zurück, sondern auf die Verteilungseffekte eines Wohnungsbestandes, der in seiner Struktur von der Zusammensetzung der Bewohnerschaft in den Großstädten abweicht. Das soziale Versorgungsproblem im Wohnungsbereich ist in der Gesamtbetrachtung aller Großstädte weniger auf hohe Mietforderungen, als vielmehr auf ein gravierendes Missverhältnis der Versorgungsbedarfe und Angebotsstrukturen hinsichtlich der Wohnungsgröße zurückzuführen.

3.3 Versorgungspotentiale in den einzelnen Städten

Um die tatsächlichen Versorgungspotentiale zu ermitteln ist jedoch eine stadtweite Analyse notwendig, weil in den Globalbetrachtungen Ausgleiche zwischen Bedarfen und Versorgungspotentialen zwischen den Städten unterstellt werden. Die Analyse des Versorgungspotentials in den einzelnen Städten erfolgt als Vergleich der Anteile an leistbaren Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. Wir fragen danach, wie viele Wohnungen, die die Mindestgröße für den jeweiligen Haushalt nicht unterschreiten, für die einzelnen Einkommensklassen auch den Anforderungen der Leistbarkeit entsprechen. Die Ausweichmöglichkeiten von kleineren Haushalten in größere Bestände werden dabei berücksichtigt, soweit die leistbaren Mietkosten nicht überschritten werden.

Der Anteil der leistbaren Wohnungen an den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten und am Gesamtwohnungsbestand bietet eine gute Möglichkeit, die sozialen Versorgungspotentiale zwischen den Städten zu vergleichen.

¹⁰ Der aktuelle (2017) beträgt 409 Euro für Alleinlebende (Statista 2017).

Versorgungspotential für Haushalte mit Medianeinkommen

Haushalte mit einem mittleren Einkommen in Höhe des Bundesmedian verfügen unter den Bedingungen der Leistbarkeit (30 Prozent des Einkommens über einen haushaltsgrößenspezifische Mietzahlungsfähigkeit zwischen 445 Euro (Alleinlebende) und 1.336 Euro (Fünfpersonenhaushalte), die für die Bruttowarmmiete ausgegeben werden können.

Tabelle 24 Einkommen, Mindestwohnflächen und Leistbarkeitsgrenzen für Haushalte mit Medianeinkommen (100 Prozent)

	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.
Einkommen in Euro	1.484	2.226	2.968	3.710	4.452
Wohnfläche in m²	< 45	45 < 60	60 < 75	75 < 90	90 < 105
Leistbare Miete in Euro	445	668	890	1.113	1.336

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Der über alle Städte und Haushaltsgrößen hinweg ermittelte Anteil der leistbaren Wohnungen für das Medianeinkommen liegt bei knapp 67 Prozent aller Wohnungen und verweist auf die grundsätzlich vorhandenen Versorgungspotentiale in den Großstädten. Insgesamt werden über 8,1 Mio. Wohnungen zu Mietpreisen angeboten, die für die jeweiligen Haushaltsgrößen mit einem mittleren Einkommen leistbar wären¹¹.

Tabelle 25 Versorgungspotential für Haushalte mit Medianeinkommen

	1 Pers. / < 45 m ²	2 Pers. / 45<60 m ²	3 Pers. / 60 < 75 m ²	4 Pers. / 75 < 90 m ²	5 Pers. / 90 <105m ²	> 105 m ²	Gesamt
Wohnungsbestand*	1.595.225	2.824.803	2.811.888	1.947.248	992.881	2.019.828	12.191.874
Leistbare Wohnungen	1.264.362	2.405.962	2.268.922	1.327.869	500.354	363.264	8.130.733
Anteil in %	79,3	85,2	80,7	68,2	50,4	18,0	66,7

* mit Eigentumswohnungen, ohne Leerstand

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

¹¹Nicht berücksichtigt werden dabei die verringerten Zahlungsfähigkeiten von Haushalten mit Einkommen unterhalb der jeweiligen Grenzwerte. Die methodisch notwendige Annahme der Studie ist demnach, dass alle Haushalte einer Einkommensklasse mit den Wohnungen versorgt werden können, die für den oberen Grenzwert der Einkommensklasse als leistbar gelten. Letztendlich werden in dieser Vorgehensweise die potentiell leistbaren Wohnungen identifiziert, so dass eine verfahrensbedingte Unterschätzung der Versorgungsbedarfe in Kauf genommen werden muss.

Die Übersicht zeigt, dass den verschiedenen Haushaltsgrößen unterschiedlich viele Wohnungen zur Verfügung stehen. Gesucht werden für die Haushalte mit Medianeinkommen Wohnungen bis zu 45 Quadratmeter und maximalen Mietkosten von 445 Euro. In der Gesamtbetrachtung aller Städte erfüllen knapp 1,3 Mio. Wohnungen diese Bedingungen. Damit sind fast 80 Prozent aller kleinen Wohnungen ($< 45 \text{ m}^2$) für die Einpersonenhaushalte mit Medianankommen leistbar.

Für die Zweipersonenhaushalte wurden alle Wohnungen zwischen 45 und 60 m^2 ausgewertet. Von den insgesamt 2,8 Mio. dieser Größe weisen über 2,4 Mio. Wohnungen Wohnkosten unter der Leistbarkeitsgrenze von 668 € auf. Das entspricht einem Anteil von über 85 Prozent.

Etwas kleiner fällt der Anteil der leistbaren Wohnungen für die Dreipersonenhaushalte aus. Von den 2,8 Mio. Wohnungen zwischen 60 und 75 Quadratmeter, liegen knapp 2,3 Mio. Wohnungen mit ihren Mieten innerhalb der Leistbarkeitsgrenzen von 890 Euro. Das entspricht einem Anteil von etwa 81 Prozent der von der Größe her angemessenen Wohnungen.

Die größeren Mehrpersonenhaushalten können mit den Leistbarkeitsgrenzen von 1.113 Euro (Vierpersonenhaushalte) bzw. 1.336 Euro (Fünfpersonenhaushalte) mehr Miete bezahlen, sind aber auch auf größere Wohnungen angewiesen. Für die Vierpersonenhaushalte stehen insgesamt etwa 2 Mio. Wohnungen zur Verfügung, die mit Wohnungsgrößen zwischen 75 und 90 Quadratmeter die passende Wohnungsgröße haben. Nur knapp 1,3 Mio. Wohnungen davon weisen leistbare Mietkosten auf. Das entspricht einem Anteil von ca. 68 Prozent. Die Fünfpersonenhaushalte können von der Wohnungsgröße auf knapp 1 Mio. Wohnungen zurückgreifen, die mindestens 90 Quadratmeter groß sind und die Wohnfläche von 105 Quadratmeter nicht überschreiten. Knapp über 500.000 dieser großen Wohnungen, sind für Fünfpersonenhaushalte leistbar. Damit beträgt der Anteil der leistbaren Wohnungen an den größeren Wohnungen etwa 50 Prozent. Da Wohnungen mit mehr als 105 Quadratmeter schon durch den größeren Flächenansatz höhere Mietkosten aufweisen reduziert sich in diesem Segment der Anteil von leistbaren Wohnungen für Haushalte mit Mediankommen deutlich. Von den insgesamt 2 Mio. sonstigen Wohnungen sind nur etwa 360.000 Wohnungen mit einem mittleren Einkommen leistbar. Bezogen auf den Umfang des Segments sind das gerade einmal 18 Prozent.

Die Betrachtung nach den Haushaltsgrößen zeigt, dass sich der Anteil der leistbaren Wohnungen unterscheidet. Sowohl für die kleinen als auch für die großen Haushalte sind geringere Anteile der Wohnungen mit passender Größe auch leistbar. Die Gesamtzahl der leistbaren Wohnungen für Haushalte mit Medianeinkommen beträgt etwa 8 Mio.

Wohnungen. Damit sind ein Drittel aller Wohnungen (66,7 Prozent) leistbar.

Unterschiede hinsichtlich des Anteils an leistbaren Wohnungen gibt es nicht nur zwischen den Wohnungsgrößen, sondern auch zwischen den Städten. So weisen lediglich 10 der 77 Großstädte für die Haushalte mit mittleren Einkommen einen Anteil an leistbaren Wohnungen von über 75 Prozent auf.

Tabelle 26 Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit Medianeinkommen, Top-Ten der Großstädte

	1 Pers. / < 45 m ²	2 Pers. / 45 < 60 m ²	3 Pers. / 60 < 75 m ²	4 Pers. / 75 < 90 m ²	5 Pers. / 90 < 105 m ²	Ge- samt*
Leipzig	98,2	94,9	93,7	83,9	55,2	85,0
Halle (Saale)	97,3	94,6	87,4	62,3	61,5	81,7
Dresden	94,4	95,9	90,3	74,6	52,7	81,2
Berlin	89,0	91,8	88,0	78,6	66,1	80,0
Rostock	86,1	92,4	92,4	81,1	26,5	80,0
Magdeburg	90,3	95,6	91,7	79,4	41,8	78,9
Chemnitz	97,0	92,4	86,6	61,5	51,7	78,9
Potsdam	82,7	92,6	94,7	73,1	57,9	77,9
Gelsenkirchen	91,8	92,9	88,1	73,4	61,7	77,3
Jena	94,9	91,8	87,7	63,0	33,8	76,0

* umfasst auch Wohnungen über 105 m²

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Die zehn Städte in denen mehr als drei Viertel aller Wohnungen für Haushalte mit Medianeinkommen leistbar sind, liegen mit der Ausnahme von Gelsenkirchen alle in Ostdeutschland. Mögliche Versorgungslücken in diesen Städten entstehen demnach weniger durch hohe Mietforderungen, als vielmehr durch den Mangel an passenden Wohnungsgrößen, der Haushalte zum Ausweichen in größere – und damit teurere – Bestände zwingt.

Am unteren Ende des Städterankings für die Haushalte mit Medianeinkommen stehen vier Städte mit einem Anteil leistbarer Wohnungen von unter 50 Prozent. Die geringsten Versorgungspotentiale für Haushalte mit mittleren Einkommen gibt es in Bergisch-Gladbach, Reutlingen, München und Ingolstadt.

Tabelle 27 Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit Medianeinkommen, Bottom-Ten der Großstädte

	1 Pers. / < 45 m²	2 Pers. / 45 < 60 m²	3 Pers. / 60 < 75 m²	4 Pers. / 75 < 90 m²	5 Pers. / 90 < 105 m²	Ge- samt*
Bergisch Gladbach	86,3	76,3	69,3	49,3	33,9	41,7
Reutlingen	76,9	83,1	50,0	39,7	40,5	42,6
München	47,1	47,2	56,4	59,0	42,5	45,4
Ingolstadt	74,9	76,1	75,2	48,7	30,0	48,5
Siegen	87,9	76,8	68,0	62,8	34,1	50,0
Heilbronn	81,0	75,5	58,2	55,9	30,2	50,1
Wolfsburg	85,2	80,0	83,1	57,4	19,7	51,6
Hamm	92,4	89,0	72,0	56,7	36,4	54,8
Paderborn	92,7	82,9	76,6	69,7	58,1	55,5
Neuss	79,1	85,9	78,9	59,4	47,7	55,6

* umfasst auch Wohnungen über 105 m²

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Versorgungspotential für Haushalte mit geringen Einkommen

Haushalte mit geringeren Einkommen verfügen über eine geringere Zahlungsfähigkeit in Bezug auf die Miethöhe. Entsprechend verringert sich das Versorgungspotential der Wohnungsbestände. Den Haushalten mit einem Einkommen von 80 Prozent des Medianeinkommens stehen in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße zwischen 356 Euro (Alleinlebende) und 1.068 Euro (Fünfpersonenhaushalte) für das Wohnen zur Verfügung.

Tabelle 28 Einkommen, Wohnflächen und Leistbarkeitsgrenzen für Haushalte mit 80 Prozent des Medianeinkommens

	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.
Einkommen in Euro	1.187	1.781	2.374	2.968	3.562
Wohnfläche in m²	< 45	45 < 60	60 < 75	75 < 90	90 < 105
Leistbare Miete in Euro	356	534	712	890	1.068

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Der über alle Städte und Haushaltsgrößen ermittelte Versorgungsanteil für diese Einkommensgruppe liegt bei über 53 Prozent. Etwa 6,5 Millionen Wohnungen sind in ihren Wohnungsgrößen und Wohnkosten für Haushalte mit geringen Einkommen (bis zu 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens) zugänglich. Doch auch für diese Einkommensgruppe gibt es erhebliche Unterschiede zwischen den Angeboten für die verschiedenen Haushaltsgrößen. Während die Versorgungsanteile für die größeren Haushalte hohe Werte aufweisen, sind es bei den Einpersonenhaushalten nur etwas mehr als 50 Prozent (siehe Tabelle 29).

Tabelle 29 Versorgungspotential für Haushalte mit 80 Prozent des Medianeinkommens

	1 Pers. / < 45 m²	2 Pers. / 45 < 60 m²	3 Pers. / 60 < 75 m²	4 Pers. / 75 < 90 m²	5 Pers. / 90 < 105 m²	> 105 m²	Gesamt
Wohnungsbestand*	1.595.225	2.824.803	2.811.888	1.947.248	992.881	2.019.828	12.191.874
Leistbare Wohnungen	801.598	1.872.058	1.964.843	1.168.568	441.480	237.190	6.485.737
Anteil in %	50,2	66,3	69,9	60,0	44,5	11,7	53,2

* mit Eigentumswohnungen, ohne Leerstand

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Die Anteile an leistbaren Wohnungen der Zwei-, Drei- und Vierpersonenhaushalte liegen mit 60 bis fast 70 Prozent höher als für die kleinen und großen Wohnungen. Von den Wohnungen zwischen 90 und 105 Quadratmeter sind nur 44,5 Prozent für die Fünfpersonenhaushalte mit geringen Einkommen leistbar. Die etwa 2 Mio. sonstigen Wohnungen beinhalten nur eine geringe Menge von knapp über 200.000 leistbaren Wohnungen (11,7 Prozent).

Die Summe der leistbaren Wohnungen für die Haushalte mit 80 Prozent des Medianeinkommens beträgt 6,5 Mio. – das sind knapp über 53 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.

Auch für die Versorgungspotentiale der Haushalte mit 80 Prozent des Medianeinkommens gibt es deutliche regionale Unterschiede. Auf der einen Seite sieben Städte mit einem Versorgungsanteil von über 70 Prozent – auf der anderen Seite fünf Städte mit einem Versorgungsanteil von unter 35 Prozent.

Die Städte mit den hohen Versorgungspotentialen für Haushalte mit geringen Einkommen sind überwiegend Städte in strukturschwachen Regionen und mit entspannten Wohnungsmärkten.

Tabelle 30 Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit 80 Prozent des Medianeinkommens, Top-Ten der Großstädte

	1 Pers. / < 45 m ²	2 Pers. / 45 < 60m ²	3 Pers. / 60 < 75m ²	4 Pers. / 75 < 90m ²	5 Pers. / 90 < 105m ²	Ge- samt*
Leipzig	90,4	93,9	93,2	83,9	55,2	83,0
Halle (Saale)	92,8	91,8	86,3	62,3	60,3	79,3
Chemnitz	91,1	91,2	86,2	60,7	51,7	77,5
Magdeburg	76,6	93,5	91,3	78,7	40,5	76,3
Gelsenkirchen	85,0	92,1	87,7	73,4	61,7	75,8
Dresden	75,0	91,9	88,7	72,4	52,0	75,5
Kassel	67,1	88,1	85,5	75,3	57,2	70,3
Herne	86,8	82,5	87,0	58,5	51,3	69,7
Rostock	47,4	88,0	87,4	79,5	26,5	69,6
Jena	75,6	84,8	86,0	61,0	33,8	69,6

* umfasst auch Wohnungen über 105 m²

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Bei den Städten mit den geringsten Versorgungsanteilen sticht München mit lediglich 16 Prozent heraus. Für die anderen Städte wurden Versorgungsanteile zwischen 30 und 40 Prozent ermittelt. Während in den meisten Städten die kleineren Wohnungen besonders geringe Anteile von leistbaren Wohnungen aufweisen, liegt der Anteil der leistbaren Kleinstwohnungen (< 45 m²) in München mit 24 Prozent höher als in den anderen Segmenten (siehe Tabelle 31).

Tabelle 31 Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit 80 Prozent des Medianeinkommens, Bottom-Ten der Großstädte

	1 Pers. / < 45 m ²	2 Pers. / 45 < 60 m ²	3 Pers. / 60 < 75 m ²	4 Pers. / 75 < 90 m ²	5 Pers. / 90 < 105 m ²	Ge- samt*
München	24,0	14,5	17,4	17,6	14,0	15,9
Wiesbaden	33,4	36,9	42,9	46,6	33,6	31,9
Bergisch Gladbach	45,3	45,6	58,1	46,6	32,2	32,8
Darmstadt	21,6	38,2	50,1	42,8	37,1	33,1
Frankfurt am Main	32,8	28,2	48,2	44,9	37,9	34,8
Reutlingen	48,6	65,7	48,1	37,5	37,1	36,2
Ingolstadt	47,5	45,4	68,7	46,1	28,1	37,2
Stuttgart	47,3	36,5	43,2	45,3	37,4	37,2
Bonn	45,1	37,2	51,0	57,0	37,4	37,3
Köln	35,2	38,5	53,4	55,6	35,4	39,2

* umfasst auch Wohnungen über 105 m²

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Versorgungspotential für Haushalte unterhalb der Armutsgrenze

Auch für die Haushalte mit einem Einkommen unterhalb von 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens wurde die Anzahl an Wohnungen ermittelt, die zu den Bedingungen einer leistbaren Mietkostenbelastung finanziert werden könnten¹². Die maximal leistbaren Mietkosten (brutto-

¹²Nicht berücksichtigt werden dabei die verringerten Zahlungsfähigkeiten von Haushalten mit Einkommen unterhalb der jeweiligen Grenzwerte. Die methodisch notwendige Annahme der Studie ist demnach, dass alle Haushalte einer Einkommensklasse mit den Wohnungen versorgt werden können, die für den oberen Grenzwert der Einkommensklasse als leistbar gelten. Letztendlich werden in dieser Vorgehensweise die potentiell leistbaren Wohnungen identifiziert, so dass eine verfahrensbedingte Unterschätzung der Versorgungsbedarfe in Kauf genommen werden muss.

warm) unterscheiden sich in Abhängigkeit von Haushalts- und Wohnungsgrößen. Basierend auf den Prinzipien der Leistbarkeit (Bruttowarmwohnkostenbelastung von max. 30 Prozent) stehen den Haushalten mit einem Einkommen von 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens zwischen 267 € (Alleinlebende) und 801 Euro (Fünfpersonenhaushalte) für die Mietzahlung zur Verfügung.

Tabelle 32 Einkommen, Wohnflächen und Leistbarkeitsgrenzen für Haushalte mit 60 Prozent des Einkommensmedian

	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.
Einkommen in Euro	890	1.336	1.781	2.226	2.671
Wohnfläche in m²	< 45	45 < 60	60 < 75	75 < 90	90 < 105
Leistbare Miete in Euro	267	401	534	668	801

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Insgesamt erfüllen in den 77 untersuchten Städten etwas über 2,6 Mio. Wohnungen die Anforderungen an die Leistbarkeit für die Haushalte mit Einkommen von 60 Prozent des Bundesmedian. Das entspricht einem Anteil von etwa 21 Prozent an allen Wohnungen.

Tabelle 33 Versorgungspotential für Haushalte mit 60 Prozent des Medianeinkommens

	1 Pers. / < 45 m ²	2 Pers. / 45 < 60 m ²	3 Pers. / 60 < 75 m ²	4 Pers. / 75 < 90 m ²	5 Pers. / 90 < 105 m ²	> 105 m ²	Gesamt
Wohnungsbestand*	1.595.225	2.824.803	2.811.888	1.947.248	992.881	2.019.828	12.191.874
Leistbare Wohnungen	254.899	622.434	847.671	556.209	222.852	80.286	2.584.351
Anteil in %	16,0	22,0	30,1	28,6	22,4	4,0	21,2

* mit Eigentumswohnungen, ohne Leerstand

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Der Anteil der leistbaren Wohnungen steigt zunächst mit der Größe der Haushalte. Beträgt es bei den Alleinlebenden nur wenig mehr als 16 Prozent, so sind es bei den Wohnungen für Dreipersonenhaushalte (60 bis 75 m²) über 30 Prozent. Für die großen Wohnungen mit über 75 bzw. über 90 Quadratmeter sinkt der Anteil leistbarer Wohnungen wieder auf unter 29 bzw. 22 Prozent ab. Der Anteil leistbarer Wohnungen in

den sonstigen Wohnungen mit mehr als 105 Quadratmetern ist mit 4 Prozent sehr gering. Nur 80.000 dieser größeren Wohnungen sind für Haushalte unterhalb der Armutsgrenze leistbar (siehe Tabelle 33).

Der Versorgungsanteil unterscheidet sich nicht nur zwischen den Haushaltsgrößen, sondern auch zwischen den Städten und Regionen. Auf der einen Seite gibt es neun Städte, in denen über alle Wohnungsgrößen hinweg über 40 Prozent aller Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen an der Armutsgrenze leistbar sind, da die Bruttowarmmietbelastungen weniger als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens beträgt. Auf der anderen Seite stehen die Städte, in denen nicht einmal 10 Prozent der Wohnungen für Haushalte mit einem solch niedrigen Einkommen leistbar sind.

Spitzenreiter hinsichtlich hoher Versorgungsanteile für Haushalte unterhalb der statistischen Armutsgrenze ist Chemnitz mit einem Anteil von 58 Prozent aller Wohnungen, die für die unterste Einkommensgruppe leistbar sind.

Tabelle 34 Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit 60 Prozent des Medianeinkommens, Top-Ten der Großstädte

	1 Pers. / < 45 m ²	2 Pers. / 45 < 60 m ²	3 Pers. / 60 < 75 m ²	4 Pers. / 75 < 90 m ²	5 Pers. / 90 < 105 m ²	Ge- samt*
Chemnitz	36,5	67,1	75,8	55,3	47,1	58,0
Leipzig	41,7	58,7	73,9	70,8	47,1	56,3
Magdeburg	28,0	58,1	74,4	61,0	35,0	51,6
Gelsenkirchen	16,2	50,4	72,8	61,0	56,4	50,4
Halle (Saale)	56,4	50,0	63,6	50,5	49,1	48,8
Koblenz	47,0	51,2	52,7	51,2	63,5	43,3
Jena	46,2	40,3	64,2	38,6	33,8	42,1
Dresden	37,1	39,0	57,9	46,7	31,2	40,7
Kassel	30,4	45,0	58,7	44,4	38,1	40,4
Recklinghausen	12,7	55,8	58,2	42,9	33,3	37,4

* umfasst auch Wohnungen über 105 m²

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Unter den 10 Städten mit den höchsten Anteilen von leistbaren Wohnungen für Haushalte unterhalb der Armutsgrenze finden sich sechs ostdeutsche Großstädte (Chemnitz, Leipzig, Magdeburg, Halle(Saale), Jena, Dresden), zwei Städte im Ruhrgebiet (Gelsenkirchen, Recklinghausen) sowie Koblenz und Kassel. Die meisten dieser Städte blicken auf eine lange Geschichte der Industriearbeit und späterer Deindustrialisierung zurück und galten in der letzten Dekade als eher strukturschwache Kommunen. Viele der Städte hatten einen Bevölkerungsverlust durch

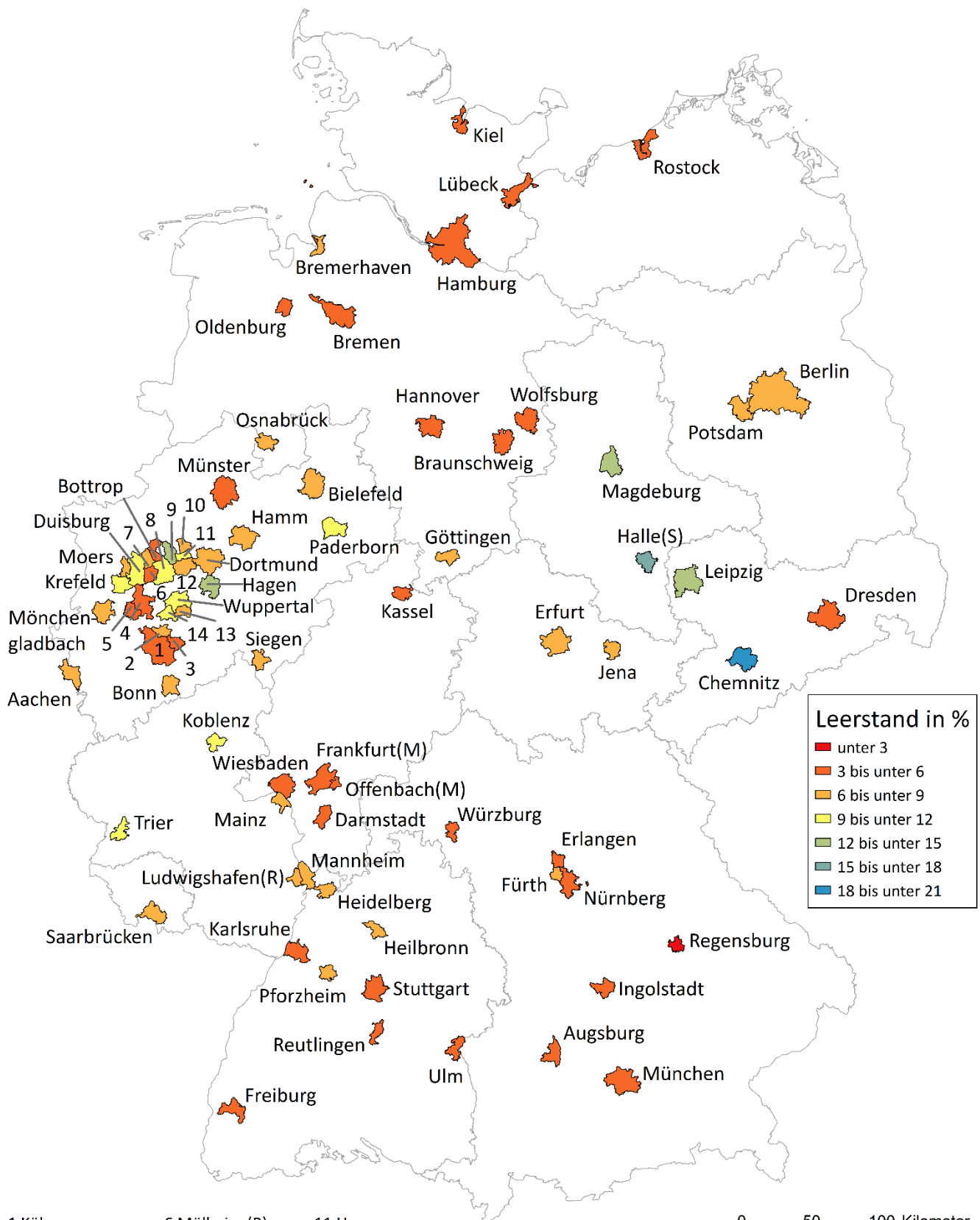
Abwanderung zu bewältigen und weisen erhebliche Anteile an Leerstand im Wohnungsbereich auf. So haben Chemnitz, Leipzig, Magdeburg, Halle (Saale), Gelsenkirchen und Koblenz Leerstandsquoten von über 10 Prozent¹³. Die drei Bedingungen Angebotsüberhang, hoher Armutsanteil und niedriges Einkommensniveau haben einen unmittelbaren Effekt auf den Mietwohnungsmarkt und schränken Mietpreissteigerungen in breitem Ausmaß bisher ein.

Die hohen Anteile leistbarer Wohnungen im Bestand sind das Ergebnis einer sozialstrukturellen Zusammensetzung, in der viele Haushalte keine hohen Mieten zahlen können. In Städten wie Chemnitz, Halle oder Gelsenkirchen wird der ortsübliche Mietpreis nicht durch die Nachfrage bestimmt, sondern durch die Jobcenter, die mit den jeweiligen Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft einen Orientierungswert setzen für einen Mietbetrag, der notfalls über die sozialen Transferleistungssysteme vom Staat gezahlt werden wird.

Auffällig sind die Unterschiede der Versorgungsanteile für die Einpersonenhaushalte. Während in Halle (Saale) über 56 Prozent aller Kleinstwohnungen (< 45 m²) für Haushalte mit 60 Prozent des Bundesmedian leistbar sind, beträgt der Vergleichswert für Recklinghausen nicht einmal 13 Prozent. Ein Hinweis, dass es selbst in scheinbar entspannten Wohnungsmärkten Engpässe und Versorgungslücken für einzelne Einkommensklassen und Haushaltsgrößen geben kann.

¹³ Die Leerstandsquote für die Gesamtheit aller untersuchten Städte wird im Mikrozensus mit 6,9 Prozent angegeben. Durch die Systematik der Erfassung wird der Leerstand im Mikrozensus überschätzt (siehe Anhang Methoden).

Leerstandsquote - 2014



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

0 50 100 Kilometer

Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Mikrozensus, 2014, eigene Berechnungen/Darstellung.

Völlig gegenteilig stellt sich die Situation in den Städten am unteren Ende der Versorgungsanteile dar.

Tabelle 35 Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit 60 Prozent des Medianeinkommens, Bottom-Ten der Großstädte

	1 Pers. / < 45 m ²	2 Pers. / 45 < 60 m ²	3 Pers. / 60 < 75 m ²	4 Pers. / 75 < 90 m ²	5 Pers. / 90 < 105 m ²	Ge- samt*
München	6,9	3,3	4,5	3,6	4,5	4,2
Wiesbaden	10,2	5,5	8,6	8,3	5,0	6,1
Hamburg	5,8	5,1	9,3	13,0	7,3	6,9
Bonn	15,6	5,2	7,5	10,0	4,5	7,0
Frankfurt	11,0	5,1	7,6	11,6	8,9	7,7
Düsseldorf	7,7	6,6	10,2	12,4	6,5	8,0
Darmstadt	10,8	9,0	9,8	17,5	5,2	8,4
Köln	11,0	7,9	10,5	15,8	6,6	9,4
Offenbach	9,1	9,1	10,9	12,3	11,9	9,7
Bergisch Gladbach	18,2	6,5	13,5	15,9	18,5	9,7

* umfasst auch Wohnungen über 105 m²

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

An der Spitze der niedrigen Versorgungsanteile liegt München mit gerade einmal 4 Prozent an Wohnungen, die sich auch Haushalte mit einem Einkommen von 60 Prozent ohne erhöhte Mietkostenbelastung leisten könnten. Auch Hamburg, Wiesbaden, Frankfurt am Main, Köln und Düsseldorf haben Versorgungsanteile von unter 10 Prozent für die Einkommensgruppen unterhalb der Armutsgrenze. Mit der Ausnahme von München, Hamburg und Stuttgart liegen alle Städte mit den geringsten Versorgungsanteilen in der Rhein-Main-Region bzw. im Großraum Köln-Bonn.

Im Gegensatz zu den Städten mit hohen Versorgungsanteilen liegen die Anteile der leistbaren Wohnungen für die Einpersonenhaushalte überwiegend über den städtischen Gesamtwerten. Beispielsweise verfügen Bergisch-Gladbach (18,2 Prozent) und Bonn (15,6 Prozent) über relativ hohe Leistbarkeitsanteile im Segment der Kleinstwohnungen (< 45 m²).

3.4 Fazit Versorgungspotential

Die Analyse der Versorgungspotentiale in den 77 Großstädten zeigt, dass ein Großteil der Wohnungen zu Mietpreisen vermietet wird, die grundsätzlich für die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung geeignet sind. Gemessen an den jeweils angemessenen Wohnungsgrößen für die Haushalte sind über 8,1 Mio. Mietwohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen leistbar. Das entspricht einem Anteil von zwei Drittel (66,7 Prozent) aller Wohnungen. Auch für die Haushalte mit einem geringen Einkommen von 80 Prozent des Medianeinkommens weist ein Anteil von 53,2 Prozent auf ein grundsätzlich ausreichendes Versorgungspotential hin. Knapp 6,5 Mio. Wohnungen sind bei passender Haushaltsgröße für Haushalte mit geringen Einkommen leistbar. Deutlich geringer fällt der Anteil der leistbaren Wohnungen für die Haushalte unterhalb der Armutsgrenzen (< 60 Prozent Bundesmedianeinkommen) aus. Die etwa 2,6 Mio. leistbaren Wohnungen entsprechen einem Anteil von 21,2 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.

Tabelle 36 Anteile leistbarer Wohnungen nach Einkommens- und Größenklassen in Prozent des jeweiligen Wohnungsbestandes

Medianeinkommen	1 Pers. / < 45 m ²	2 Pers. / 45 < 60 m ²	3 Pers. / 60 < 75 m ²	4 Pers. / 75 < 90 m ²	5 Pers. / 90 < 105 m ²	> 105 m ²	Gesamt
100%	79,3	85,2	80,7	68,2	50,4	18,0	66,7
80%	50,2	66,3	69,9	60,0	44,5	11,7	53,2
60%	16,0	22,0	30,1	28,6	22,4	4,0	21,2

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Ein Blick auf die Verteilung der leistbaren Wohnungen zeigt, dass die relativ hohen Anteile leistbarer Mietkosten nur als ein abstraktes Versorgungspotential zu bewerten sind. Die Chance auf eine leistbare Wohnung unterscheidet sich zwischen den Haushaltsgrößen deutlich.

Vor allem in den kleineren Wohnungen, die für Alleinlebende geeignet wären, gibt es nur wenige leistbare Angebote. Die leistbaren Wohnungen für Einpersonenhaushalte mit mittleren Einkommen (29 Prozent aller Haushalte) machen einen Anteil von lediglich 10,4 Prozent aus. Die Zwei- und Dreipersonenhaushalte mit mittleren Einkommen (12,4 bzw. 4,6 aller Haushalte) könnten hingegen in 19,7 bzw. 18,6 Prozent aller Wohnungen mit leistbare Mietkosten wohnen.

Eine ähnliche Struktur weisen auch die Versorgungspotentiale für die Haushalte mit geringen Einkommen (80 Prozent Medianeinkommen)

und unterhalb der Armutsgrenze (60 Prozent Medianeinkommen) auf. Der Anteil leistbarer Kleinstwohnungen (< 45 m²) für Haushalte an der Armutsgrenze beträgt lediglich 2,1 Prozent, obwohl der Anteil an allen Haushalten 12,9 Prozent beträgt.

Tabelle 37 Anteile leistbarer Wohnungen am Gesamtbestand in Prozent

Median-einkommen	1 Pers. / < 45 m ²	2 Pers. / 45 < 60 m ²	3 Pers. / 60 < 75 m ²	4 Pers. / 75 < 90 m ²	5 Pers. / 90 < 105 m ²	> 105 m ²	Gesamt
100%	10,4	19,7	18,6	10,9	4,1	3,0	66,7
80%	6,6	15,4	16,1	9,6	3,6	1,9	53,2
60%	2,1	5,1	7,0	4,6	1,8	0,7	21,2

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Tabelle 38 Anteile von Haushalten nach Einkommen und Haushaltsgröße an allen Haushalten in Prozent

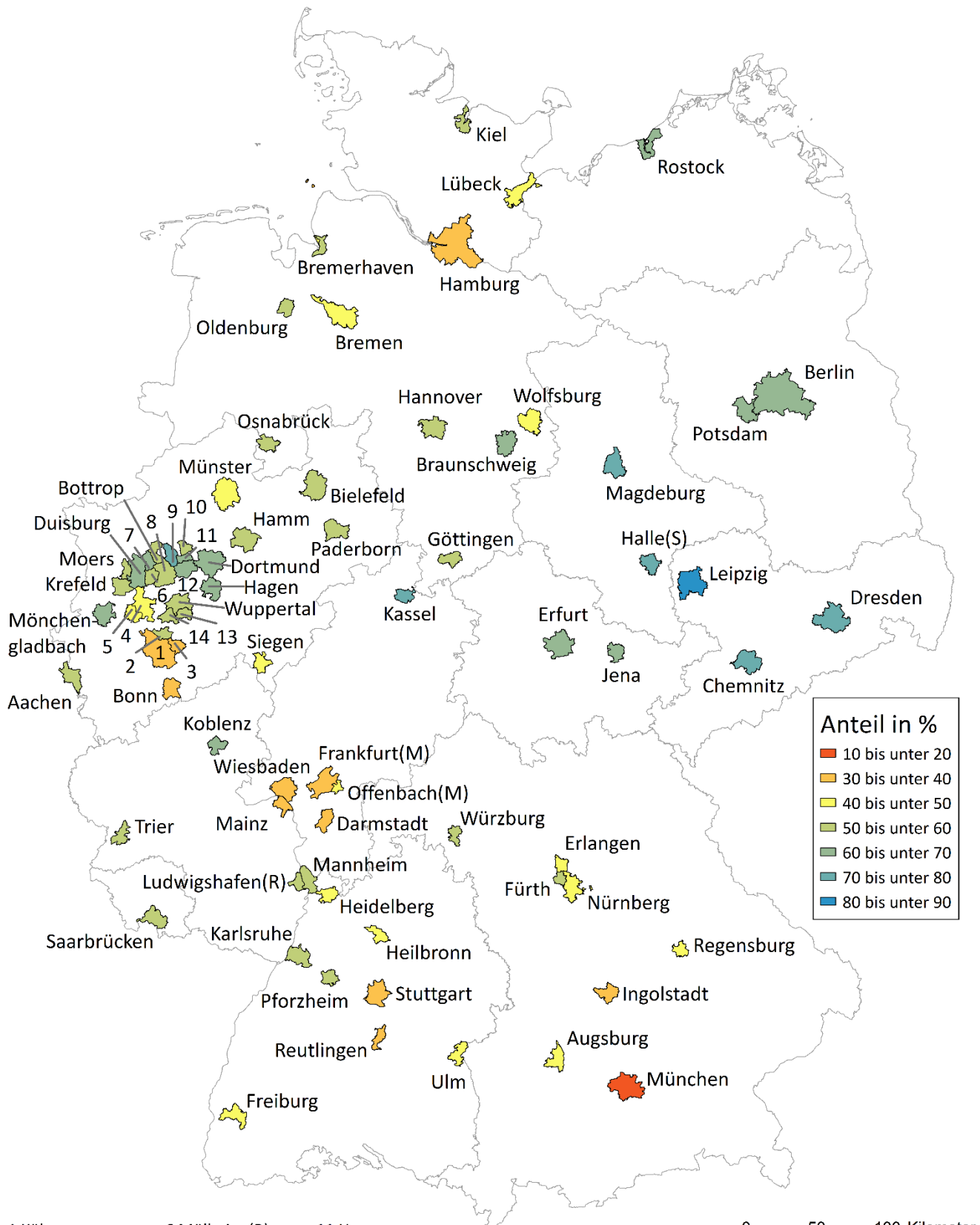
Medianeinkommen	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	Gesamt
100%	29,3	12,4	4,6	3,3	1,8	51,4
80%	21,5	7,7	3	2,2	1,4	35,8
60%	12,9	3,3	1,4	1,0	0,8	19,4

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Der Vergleich von Haushaltsstrukturen nach Einkommen und Wohnungsbeständen nach Leistbarkeit verweist auf ein deutliches Verteilungsproblem. Während der Anteil leistbarer Wohnungen in der Summe jeweils deutlich über dem Anteil der Haushalte unterhalb der entsprechenden Einkommensgrenzen liegt, gibt es deutliche Lücken des Versorgungspotentials für die Alleinlebenden und die großen Haushalte mit 5 und mehr Personen. Obwohl viele Wohnungen zu leistbaren Mieten vermietet werden, können nicht alle Haushalte mit leistbaren Wohnungen versorgt werden, weil insbesondere kleine Haushalte in größere und teurere Bestände ausweichen müssen.

Die deutlichen regionalen Unterschiede zeigen zudem, dass die Versorgungspotentiale sehr ungleich verteilt sind. Leistbare Wohnungen gibt es nicht immer dort, wo sie benötigt werden.

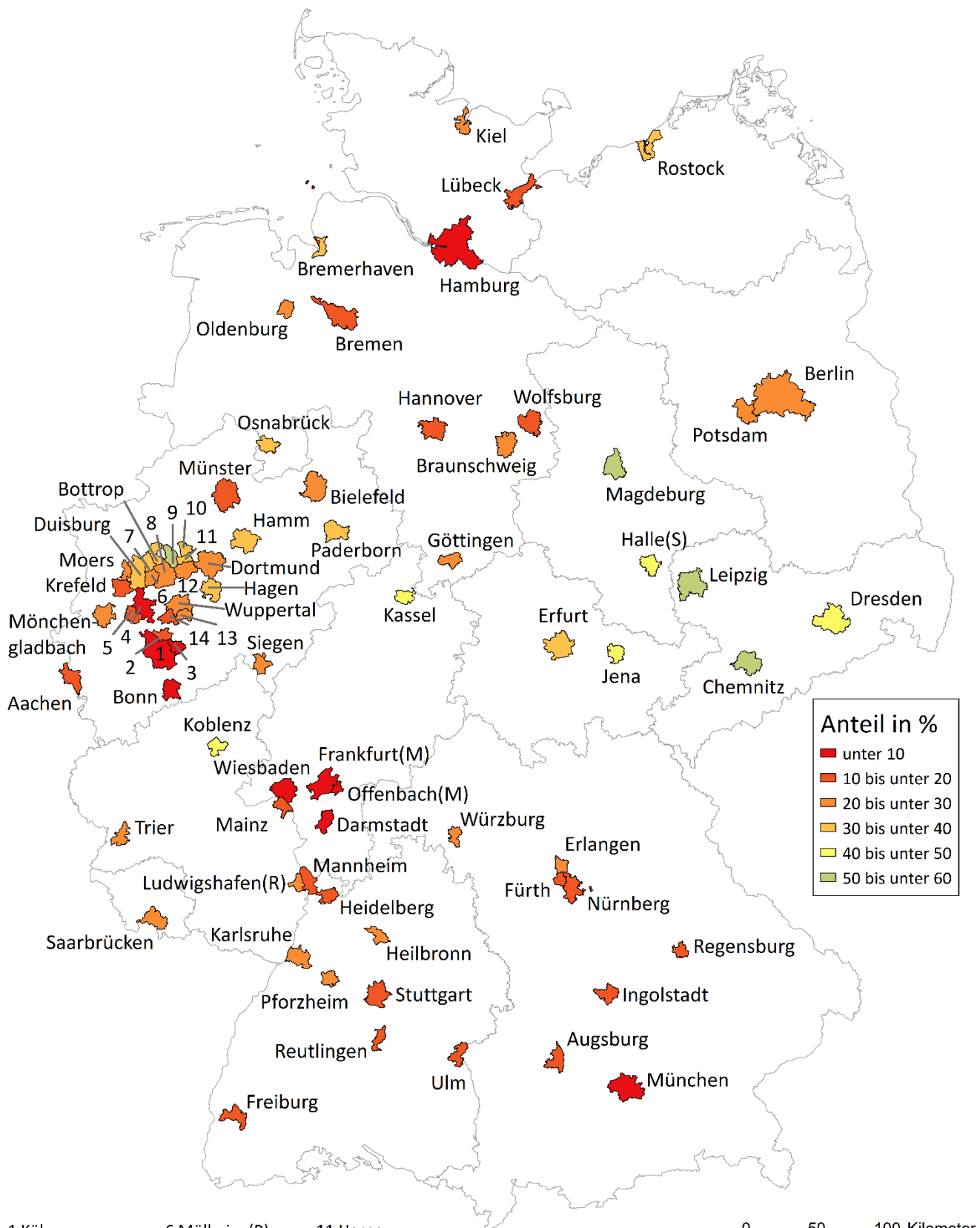
Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit 80 Prozent des Medianeinkommens - 2014



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

Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Mikrozensus, 2014, eigene Berechnungen/Darstellung.

Versorgungsanteile des Wohnungsbestandes für Haushalte mit 60 Prozent des Medianeinkommens - 2014



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

Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Mikrozensus, 2014, eigene Berechnungen/Darstellung.

4. Soziale Versorgungslücke

Um die reale Situation der Wohnversorgung in den einzelnen Städten abzuschätzen, reicht eine einfache Gegenüberstellung von Versorgungsbedarfen und Versorgungspotentialen nicht aus.

Zum einen müssen Wohnungen zu leistbaren Preisen in größeren Segmenten des Wohnungsangebots berücksichtigt werden, denn auch eine Wohnung mit 90 Quadratmetern kann für einen Zweipersonenhaushalt leistbar sein, wenn die Leistbarkeitsgrenzen in der Miete nicht überschritten werden. Zum anderen muss in den Analysen der Umstand aufgenommen werden, dass eine große Zahl von kleineren Haushalten auf größere und teurere Wohnungen ausweichen muss. Mit diesen Ausweichstrategien verändert sich die Versorgungslage auch den eigentlich entspannten Segmenten der größeren Wohnungen und höheren Einkommensgruppen.

In unserer Analyse der sozialen Wohnversorgung haben wir ein die Haushaltsgrößen und Einkommensklassen übergreifendes Modell entwickelt. Zunächst wurde aus der Differenz der jeweiligen Bedarfe (reduziert um die jeweils pro Einkommensklasse im selbstnutzenden Eigentum wohnenden Haushalte) und Versorgungspotentiale die Anzahl der Haushalte bestimmt, die in den für sie angemessenen Wohnungsgrößen mit leistbaren Wohnungen versorgt werden können.

In einem zweiten Analyseschritt wurde ermittelt, wie viele Wohnungen der nächsthöheren Größenklasse vom Preis her geeignet waren, um auch kleine Haushalte mit leistbaren Wohnungen zu versorgen. Die durch die kleineren Haushalte belegten Wohnungen wurden vom Versorgungspotential der nächsthöheren Haushaltsgröße abgezogen. Wenn 100 Wohnungen für Zweipersonenhaushalte (45 bis 60 m²) durch bisher nicht versorgte Einpersonenhaushalte belegt werden mussten, dann müssen diese Wohnungen vom Versorgungspotential für die Zweipersonenhaushalte abgezogen werden. Für unsere Berechnungen haben wir für die rechnerische Belegung der Wohnungen jeweils den kleineren und ärmeren Haushalten den Vorrang eingeräumt.

Im dritten Schritt unseres Modells wurden für jede Haushaltsgröße und jede Einkommensklasse die Anzahl des Wohnungsbedarfes und des Versorgungspotentials gegenübergestellt und die *Versorgungslücke* bestimmt. Durch die unterschiedlichen Größen und Sozialstrukturzusammensetzungen der Städte sind Mengenangaben zu Versorgungslücken schwer vergleichbar. Mit den relationalen Kennzahlen *Versorgungsgrad* und *Anteil der Versorgungslücke* ermöglichen wir auch vergleichende Aussagen zwischen Städten verschiedener Größe.

- Die *Versorgungslücke* gibt die Anzahl der Haushalte in der jeweiligen Einkommensklassen und für die verschiedenen Haushaltsgrößen an, die in den jeweiligen Städten nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden können.
- Der *Versorgungsgrad* beschreibt dabei das Verhältnis von insgesamt leistbaren Wohnungen (unabhängig von der Wohnungsgröße) für die verschiedenen Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen.
- Der *Anteil der Versorgungslücke* weist den *Anteil der Versorgungslücke* in Bezug auf den Gesamtwohnungsbestand der jeweiligen Stadt aus.

Soziale Wohnungsversorgung für Haushalte mit 80 bis unter 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens

Die Versorgungssituation der Haushalte mit Einkommen zwischen 80 und 100 Prozent des Medianeinkommens ist weitgehend entspannt, da fast alle Städte über ausreichend Bestände verfügen, die für diese mittleren Einkommen unter den Bedingungen der Leistbarkeit zur Verfügung stehen. Die *Versorgungslücke* umfasst bei den über 2,1 Mio. Haushalten mit mittleren Einkommen lediglich 13.534 Wohnungen. Ausgewiesen werden Versorgungslücken für die Alleinlebenden sowie für die Mehrpersonenhaushalte mit vier und fünf Personen. Während die knapp 3.600 fehlenden Wohnungen für Einpersonenhaushalte auf einen echten Mangel verweisen, sind die Defizite bei den Mehrpersonenhaushalten mehrheitlich auf unsere Berechnungsmethode zurückzuführen, zunächst die Versorgung der kleineren und ärmeren Haushalte anzunehmen. Insbesondere in Städten mit entspannten Wohnungsmärkten finden dabei viele noch unversorgte Einpersonenhaushalte auch in den größeren Wohnungsbeständen leistbare Wohnungen und konkurrieren dort mit den Mehrpersonenhaushalten. Die Versorgungslücke geht also vor allem auf den Mangel an ausreichenden Kleinstwohnungen zurück und könnte auch durch eine Aufstockung der Bestände für Alleinlebende behoben werden. Der *Versorgungsgrad* der Haushalte dieser Einkommensklasse liegt in der Summe aller untersuchten Städte bei 99,4 Prozent. Der *Anteil der Versorgungslücke* am Gesamtwohnungsbestand aller 13 Mio. Wohnungen in den Großstädten beträgt lediglich 0,1 Prozent.

Tabelle 39 Versorgungslage für Haushalte mit Einkommen von 80 bis 100 Prozent Medianeinkommen

	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	Gesamt
Versorgungsbedarf*	1.064.034	646.246	215.071	156.009	38.113	2.119.473
Versorgungslücke, Haushalte	3.592	0	0	1667	8275	13.534
Versorgungsgrad	99,7%	100,0%	100,0%	98,9%	78,3%	99,4%
Anteile der Versorgungslücke an allen Wohnungen						0,1%

* ohne Haushalte im selbstgenutzten Eigentum

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Ein Blick auf die regionale Verteilung der Versorgungsdefizite für die Einkommensklasse zwischen 80 und 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens zeigt, dass nur wenige Städten einen Fehlbedarf (siehe Anhang Daten Tabelle 65) ausweisen.

Versorgungslücken gibt es unter anderem in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten (München, Regensburg, Stuttgart), in denen es einen tatsächlichen Mangel an leistbaren Wohnungen für Haushalte mit 80 bis 100 Prozent des Medianeinkommens gibt.

Tabelle 40 Versorgungslücken für Haushalte mit 80 bis unter 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Städte mit geringem Versorgungsgrad)

Stadt	Versorgungslücke	Versorgungsgrad der Einkommensklasse in Prozent	Anteil der Versorgungslücke am Wohnungsbestand in Prozent
Hamm	2.362	82,0	3,0
Koblenz	753	89,9	1,3
Bottrop	621	90,0	1,1
Gelsenkirchen	1.986	90,4	1,5
Wolfsburg	631	91,6	1,0
Duisburg	2.566	91,8	1,0
Paderborn	654	94,2	0,9
München	3.173	96,1	0,4
Regensburg	342	96,7	0,5
Jena	237	97,8	0,4
Rostock	132	99,3	0,1
Stuttgart	78	99,7	0,03

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Daneben wurden Versorgungslücken für diese Einkommensklasse auch in Städten mit einem geringen Mietniveau (z.B. Hamm, Bottrop, Gelsenkirchen) festgestellt. Die Versorgungslücken kommen rechnerisch zustande und sind ein Ergebnis der entspannten Wohnungsmärkte. Aufgrund der allgemein günstigen Mietpreise können die kleineren Ein- und Zweipersonenhaushalte in diesen Städten auch auf größere Wohnungen ausweichen, so dass dadurch rechnerische Defizite für die größeren Haushalte entstehen. Ein tatsächlicher Mangel im Sinne der sozialen Wohnraumversorgung ist in diesen Fällen eher auszuschließen, da die hohen Anteile der kleinen Haushalte in den größeren Wohnungen eher Ausdruck einer entspannten Wohnungsmarktsituation sind, als Zeichen einer Versorgungskrise.

Soziale Wohnungsversorgung für Haushalte mit 60 bis unter 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens

Auch die Versorgungssituation der 2,2 Mio. Haushalte mit 60 bis unter 80 Prozent des Medianeinkommens weist einen relativ hohen Versorgungsgrad auf. Dennoch beträgt die *Versorgungslücke* in der Summe aller Städte über 410.000 Haushalte, die in den Wohnungsbeständen nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden können. Mit über 407.000 unversorgten Haushalten konzentriert sich die Versorgungslücke auf die Alleinlebenden. Der *Versorgungsgrad*, bezogen auf die etwa 2,2 Mio. Haushalte dieser Einkommensgruppe, liegt bei 81 Prozent. Der *Anteil der Versorgungslücke* am Gesamtbestand aller Wohnungen bemisst sich auf 3,1 Prozent.

Tabelle 41 Versorgungslage für Haushalte mit Einkommen von 60 bis unter 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens in den Großstädten

	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	Gesamt
Versorgungsbedarf*	1.169.129	597.542	214.057	165.916	58.841	2.205.485
Versorgungslücke, Haushalte	407.258	933	-	682	3.010	411.884
Versorgungsgrad	65,2%	99,8%	100,0%	99,6%	94,9%	81,3%
Anteile der Versorgungslücke an allen Wohnungen						3,1%

* ohne Haushalte im selbstgenutzten Eigentum

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Die regionale Verteilung zeigt, dass die Städte mit hohen Einwohnerzahlen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main etc.) auch

die größten Versorgungslücken für die Haushalte mit geringen Einkommen haben. Dem gegenüber stehen insgesamt 11 Städte, in denen auch die Einkommensklasse der Geringverdiener vollständig mit leistbaren Wohnungen versorgt werden kann. Mit Chemnitz, Erfurt, Halle (Saale), Leipzig, Magdeburg und Rostock sind ostdeutsche Städte in dieser Gruppe besonders stark vertreten. Hier dürfte die Struktur der Wohnungsbestände (hohe Anteile von Großsiedlungen) und die Bevölkerungsentwicklung (lange Zeit Schrumpfung bzw. Stagnation) zu der eher entspannten Versorgungslage beigetragen haben. Bei den westdeutschen Städten ohne Versorgungslücke fällt auf, dass die Anteile der Haushalte mit geringen Einkommen unterhalb des Medians der Gesamtheit aller Großstädte liegen. Neben einer entspannten Wohnungsmarktsituation kann auch die Zusammensetzung der Sozialstruktur nach Einkommen, die Versorgungslage mit leistbaren Wohnungen beeinflussen.

Tabelle 42 Versorgungslücken für Haushalte mit Einkommen von 60 bis unter 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Städte mit hohen und geringen Versorgungslücken)

Städte mit größten Versorgungslücken		Städte ohne Versorgungslücke	
Stadt	Versorgungslücke	Versorgungslücke	Stadt
Berlin	88.498	0	Chemnitz
Hamburg	49.346	0	Erfurt
München	25.469	0	Halle (Saale)
Köln	20.656	0	Herne
Frankfurt am Main	14.328	0	Leipzig
Bremen	13.464	0	Ludwigshafen am Rhein
Hannover	12.114	0	Magdeburg
Düsseldorf	11.326	0	Recklinghausen
Nürnberg	11.177	0	Regensburg
Münster	9.113	0	Rostock
Essen	7.247	0	Siegen

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Aufgrund der unterschiedlichen Einwohnerzahlen lassen sich die Städte über den Versorgungsgrad jedoch besser vergleichen als über die Versorgungslücken. Die zehn Städte mit den geringsten *Versorgungsgraden* der Einkommensgruppe von 60 bis unter 80 Prozent des Medianeinkommens haben einen Versorgungsgrad zwischen 80 und knapp unter 70 Prozent der Haushalte. Mit einem Versorgungsgrad von 69,2 Prozent ist Hamburg die Stadt mit der schlechtesten Versorgungssituation für diese Haushaltsgruppe. In der Gruppe der Städte mit den

geringsten Versorgungsgraden sind mit München, Frankfurt am Main, Heidelberg und Darmstadt ebenfalls andere Groß- und Universitätsstädte mit angespannten Wohnungsmärkten vertreten. Bezogen auf den jeweiligen Wohnungsbestand umfasst der *Anteil der Versorgungslücke* zwischen 2,1 Prozent (München) und 5,6 Prozent (Heidelberg).

Tabelle 43 Versorgungslage für Haushalte mit Einkommen von 60 bis unter 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Städte mit geringem Versorgungsgrad)

Stadt	Versorgungslücke	Versorgungsgrad der Einkommensklasse in Prozent	Anteil der Versorgungslücke am Wohnungsbestand in Prozent
Hamburg	49.346	69,2	4,5
Darmstadt	3.598	70,5	3,8
Münster	9.113	71,1	4,3
Bergisch Gladbach	3.554	71,4	2,9
Wiesbaden	6.889	71,4	3,9
Heidelberg	5.674	73,9	5,6
Wolfsburg	2.556	78,3	2,2
Heilbronn	3.077	79,0	2,0
Frankfurt am Main	14.328	79,0	3,1
München	25.469	79,4	2,1

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Soziale Wohnungsversorgung für Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsgrenze (weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens)

Für die Versorgung der über 2,6 Mio. Haushalte unterhalb der Armutsgrenze fehlen fast 1,5 Mio. Wohnungen mit leistbaren Mietkosten in den Städten (*Versorgungslücke*). Das entspricht einem *Versorgungsgrad* von lediglich 43,6 Prozent. Das heißt im Umkehrschluss: Für deutlich mehr als die Hälfte aller Haushalte mit geringen Einkommen hat der Wohnungsbestand in den Großstädten schon jetzt keine leistbaren Wohnungen zu bieten. Besonders stark sind die Einpersonenhaushalte von den Versorgungsdefiziten betroffen: Für über drei Viertel der Alleinlebenden fehlen leistbare Wohnungen. Der Anteil der Versorgungslücke am Gesamtwohnungsbestand beträgt etwa 11 Prozent. Zusätzlich zu den bereits leistbaren Wohnungen müsste in mehr als jeder zehnten Wohnung die Miete auf unter 5 €/m² herabgesenkt werden.

Tabelle 44 Versorgungsgrad für Miethaushalte mit unter 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens

	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	Gesamt
Versorgungsbedarf*	1.761.885	452.808	194.839	138.151	68.488	2.616.172
Versorgungslücke, Haushalte	1.403.384	68.415	680	656	2.990	1.476.126
Versorgungsgrad	20,3%	84,9%	99,7%	99,5%	95,6%	43,6%
Anteile der Versorgungslücke an allen Wohnungen						11,3%

* ohne Haushalte im selbstgenutzten Eigentum

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Den größten Mangel gibt es in den einwohnerstarken Städten mit hohen Anteilen an Niedrigverdienern (z.B. Berlin, Leipzig, Dresden) und in den einwohnerstarken Städten mit hohem Mietniveau (z.B. München, Stuttgart, Düsseldorf). Den größten Fehlbestand gibt es in Berlin: Hier fehlen über 220.000 Wohnungen mit Mietkosten unter 270 Euro, die auch für Einpersonenhaushalte mit Einkommen unter der Armutsgrenze leistbar wären. Mit Hamburg gibt es eine zweite Metropole, in der mehr als 100.000 leistbare Wohnungen für Haushalte dieser Einkommensklasse fehlen. Am anderen Ende der Skala sind eher kleinere Großstädte zu finden, die entweder einen entspannten Wohnungsmarkt aufweisen (z.B. Reutlingen) oder nur geringe Anteile von Haushalten unterhalb der Armutsgrenze haben (z.B. Ingolstadt, Koblenz, Wolfsburg).

Tabelle 45 Versorgungslücken für Haushalte mit unter 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Städte mit hohen und geringen Versorgungslücken)

Städte mit größten Versorgungslücken		Städte mit kleinen Versorgungslücken	
Stadt	Versorgungslücke	Versorgungslücke	Stadt
Berlin	221.758	438	Wolfsburg
Hamburg	100.976	1.237	Bottrop
Köln	65.352	1.444	Moers
München	50.241	1.724	Bergisch Gladbach
Leipzig	46.101	2.720	Ulm
Dresden	41.627	3.494	Ingolstadt
Bremen	40.409	3.533	Koblenz
Hannover	36.570	3.999	Erlangen
Stuttgart	35.353	4.346	Reutlingen
Düsseldorf	32.195	4.518	Fürth

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Ein Vergleich der Versorgungslage nach relationalen Merkmalen wie dem Versorgungsgrad zeigt deutlich, dass vor allem Städte mit hohen Mietpreisniveaus und größeren Anteilen an Haushalten mit Einkommen unterhalb der Armutsgrenze den geringsten Versorgungsgrad aufweisen. In Freiburg können nicht einmal 28 Prozent der armen Haushalte mit leistbaren Wohnungen im Bestand versorgt werden. In Köln, Berlin und München, die ebenfalls in die Spitzengruppe der geringen Versorgungsgrade gehören, sind es immerhin 40 Prozent der Haushalte unterhalb der Armutsgrenze, die leistbare Wohnungen im Bestand finden könnten.

Der Anteil der Versorgungslücke am Gesamtbestand der Wohnungen beträgt zwischen 5,6 Prozent (München) und 20,2 Prozent (Freiburg). In Städten wie Freiburg und Würzburg müsste in jeder fünften Wohnung die Miete auf ein Niveau von 4 bis 5 €/m² abgesenkt werden, um die sozialen Versorgungslücken zu schließen.

Tabelle 46 Versorgungslage für Haushalte mit Einkommen unter 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Städte mit geringem Versorgungsgrad)

Stadt	Versorgungslücke	Versorgungsgrad der Einkommensklasse in Prozent	Anteil der Versorgungslücke am Wohnungsbestand in Prozent
Freiburg	21.381	27,7	20,2
Hamburg	100.976	32,5	10,3
Würzburg	13.593	34,7	19,7
Saarbrücken	16.839	37,2	14,1
Kiel	18.229	38,1	13,1
Braunschweig	17.831	39,0	12,6
München	50.241	40,0	5,6
Berlin	221.758	40,0	11,2
Köln	65.352	40,3	10,9
Hannover	36.570	40,6	12,0

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Fazit soziale Wohnungsversorgung

Die übergreifende Betrachtung der sozialen Wohnungsversorgung verweist auf deutliche Versorgungsdefizite in den Städten. Die kumulierte *Versorgungslücke* für die etwa 7 Mio. Haushalte unterhalb des Medianeinkommens beträgt fast 1,9 Mio. Wohnungen zu leistbaren Mietkonditionen.

Der *Versorgungsgrad* beträgt für alle Einkommensklassen bis zum Medianeinkommen insgesamt 73 Prozent. Das heißt: über ein Viertel der Haushalte in den Großstädten können schon jetzt nicht mit ausreichend leistbaren Wohnungen versorgt werden. Mit 96 Prozent (über 1,8 Mio. Haushalte) trifft die Versorgungslücke vor allem die Einpersonenhaushalte. Benötigt werden also vor allem kleine Wohnungen zu günstigen Mieten. Der *Anteil der Versorgungslücke* am Gesamtwohnungsbestand beträgt über 14 Prozent. Bei einem Versorgungsdefizit von fast 2 Mio. leistbaren Wohnungen wird deutlich, dass die Herausforderungen der sozialen Wohnungsversorgung nicht nur durch Neubau zu lösen sein wird.

Tabelle 47 Versorgungslücken aller Einkommensklassen bis zum Bundesmedianeinkommens in den Großstädte (kumuliert)

	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	Gesamt
Versorgungsbedarf*	3.995.048	1.696.596	623.967	460.077	165.441	6.941.130
Versorgungslücke, Haushalte	1.814.234	69.349	680	3.006	14.275	1.901.544
Versorgungsgrad	54,6%	95,9%	99,9%	99,3%	91,4%	72,6%
Anteile der Versorgungslücke an allen Wohnungen						14,5 %

* ohne Haushalte im selbstgenutzten Eigentum

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Die größten Defizite gibt es in den Städten mit hohen Mieten bzw. großen Anteilen von Haushalten mit niedrigen Einkommen. Wenn beide Merkmale zusammentreffen, wie beispielsweise in Berlin, dann verstärken sich die negativen Versorgungseffekte. Allein in der Hauptstadt fehlen fast 310.000 leistbare Wohnungen im Bestand. Es folgen Hamburg mit einer Versorgungslücke von 150.000 Wohnungen sowie Köln, München und Bremen mit Versorgungslücken von über 50.000 Wohnungen. Mit einem Defizit von über 900.000 leistbaren Wohnungen konzentriert sich fast die Hälfte der gesamten Versorgungslücke auf die zehn Städte mit den größten Versorgungslücken.

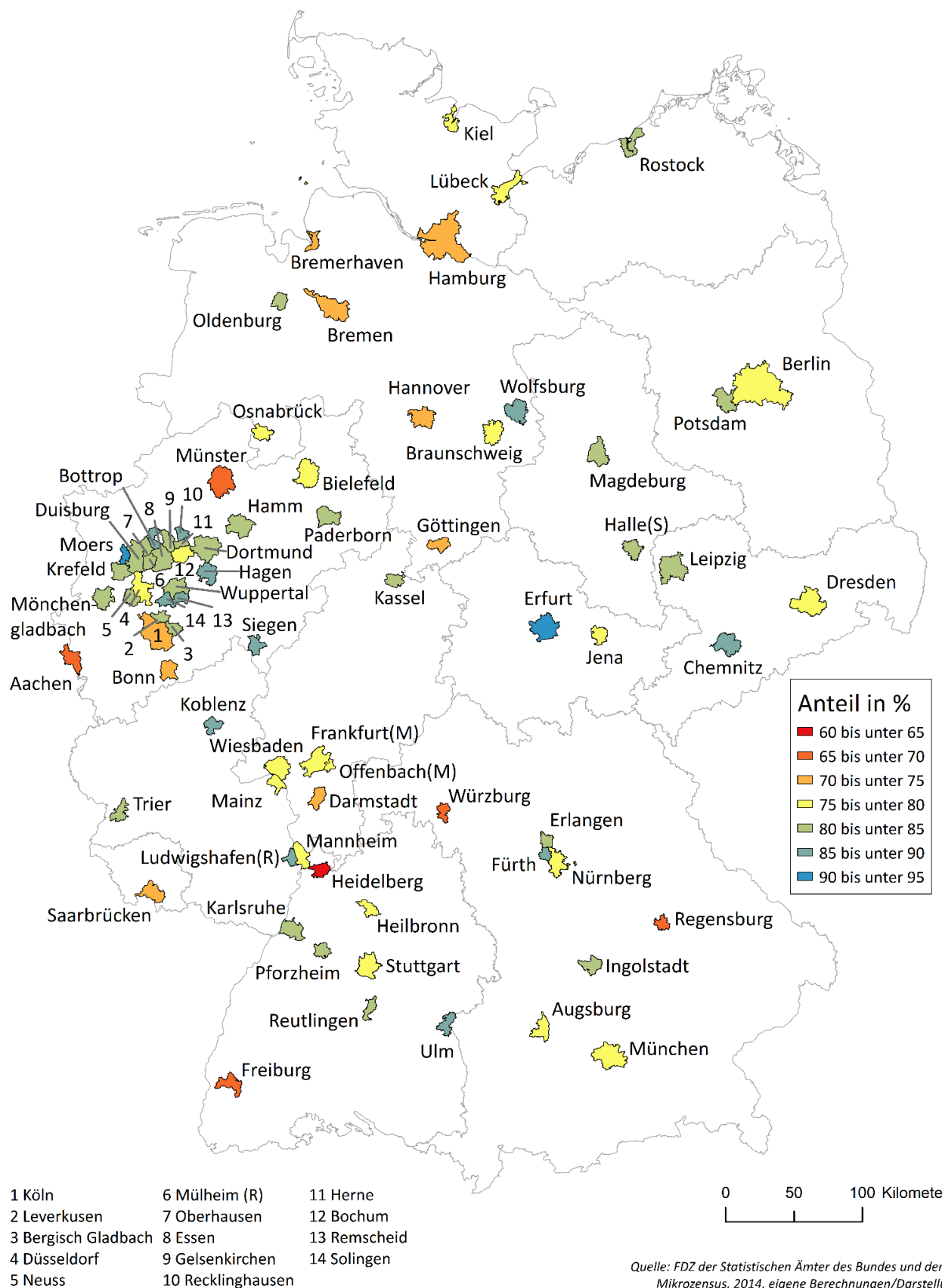
Dem gegenüber stehen Städte mit Versorgungslücken von weniger als 5.000 Wohnungen. Das geringste Defizit weist Moers auf: Hier fehlen lediglich 2.400 günstige Wohnungen, um alle Haushalte mit Wohnungen zu leistbaren Mieten zu versorgen.

Tabelle 48 Kumulierte Versorgungslücken für Haushalte mit Einkommen unter 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Städte mit hohen und geringen Versorgungslücken)

Städte mit größten Versorgungslücken		Städte mit kleinen Versorgungslücken	
Stadt	Versorgungslücke	Versorgungslücke	Stadt
Berlin	310.255	2.421	Moers
Hamburg	150.323	3.624	Wolfsburg
Köln	86.008	4.286	Koblenz
München	78.882	4.665	Siegen
Bremen	53.873	4.691	Bottrop
Hannover	48.684	4.780	Fürth
Dresden	46.213	4.871	Ulm
Leipzig	46.101	4.927	Remscheid
Düsseldorf	43.521	5.170	Reutlingen
Nürnberg	42.597	5.278	Bergisch Gladbach

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

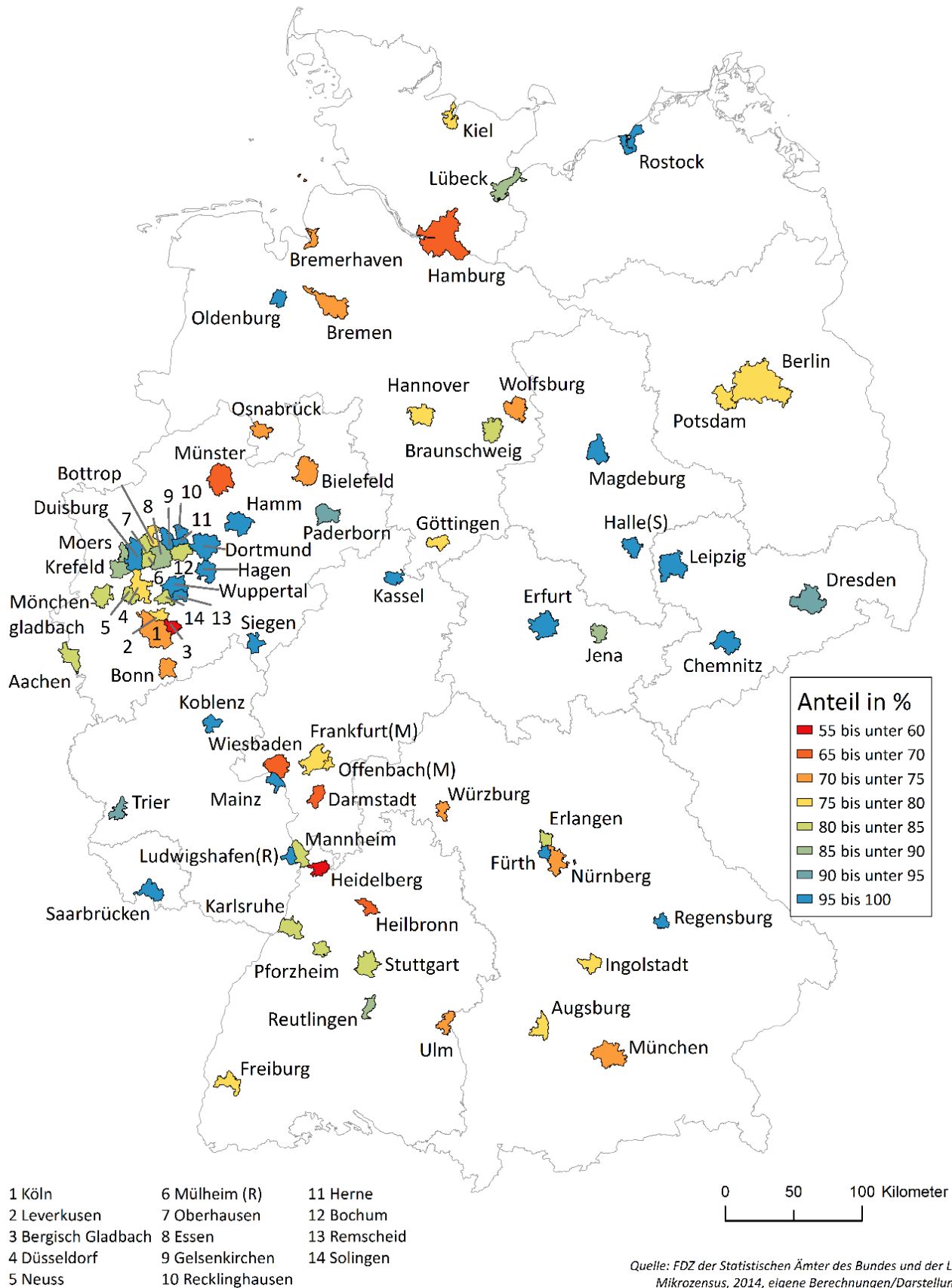
Anteil versorgter Ein- bis Fünfpersonenhaushalte an allen Haushalten mit unter 100 Prozent Medianeinkommen – 2014



Anmerkung: Die Daten weisen für die Großstädte in Deutschland aus, wie hoch der Anteil des leistbaren Versorgungsangebots für die jeweiligen Einkommensgruppen ist. Die Gesamtzahlen der Versorgungsbedarfe (Tabelle 55) und der Versorgungspotentiale (Tabelle 57) sind im Anhang zu finden. Für die Erstellung der Karten wurden zusätzlich die Haushaltsgrößen der Einkommensgruppen und die Wohnungsgrößen des Versorgungspotentials berücksichtigt, so dass die Anteile der versorgten Haushalte z. T. deutlich geringer ausfallen, als bei einer Gegenüberstellung der kumulierten Versorgungsbedarfe und Versorgungspotentiale.

Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Mikrozensus, 2014, eigene Berechnungen/Darstellung.

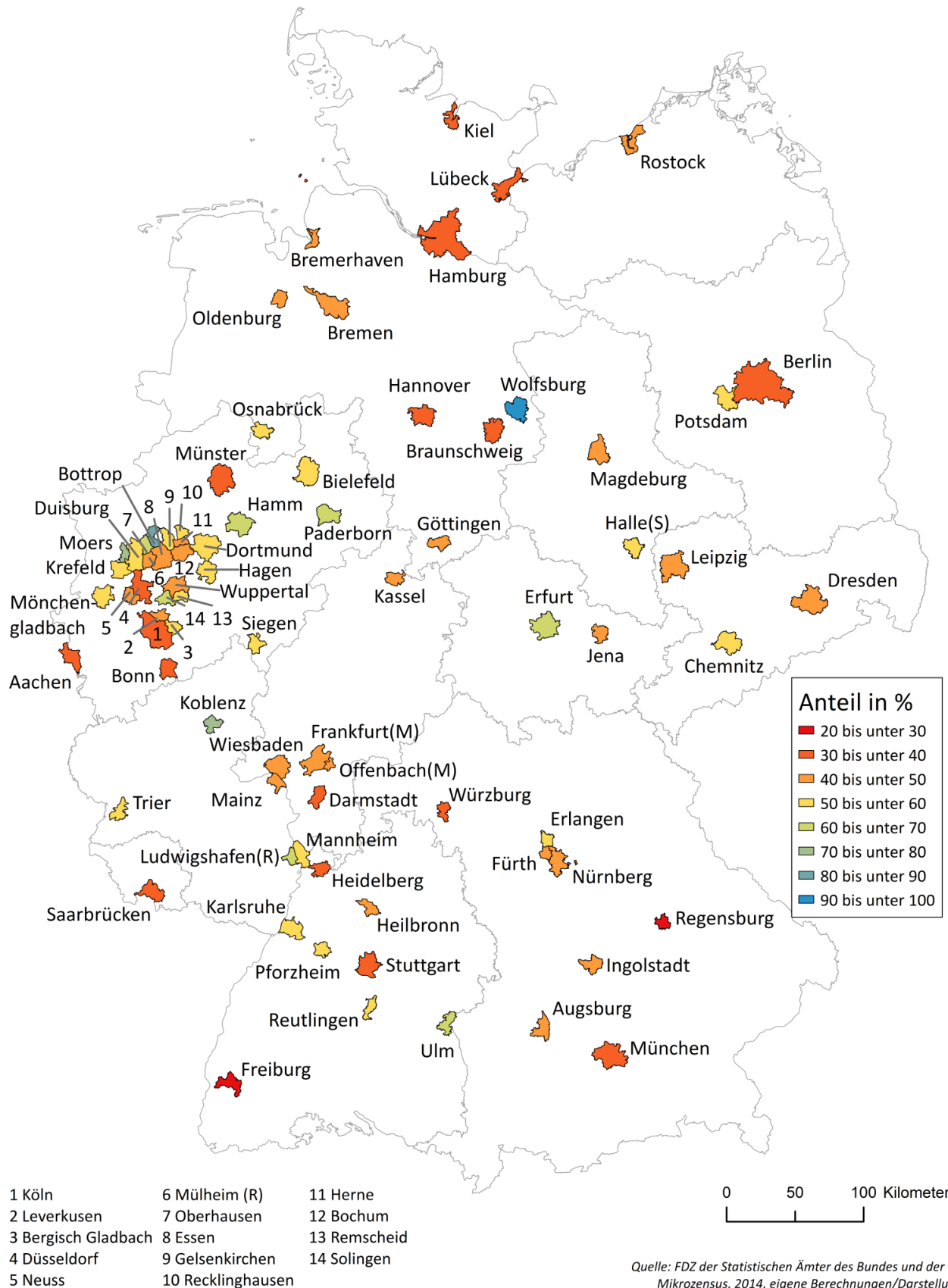
Anteil versorgter Ein- bis Fünfpersonenhaushalte an allen Haushalten mit unter 80 Prozent Medianeinkommen - 2014



Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Mikrozensus, 2014, eigene Berechnungen/Darstellung.

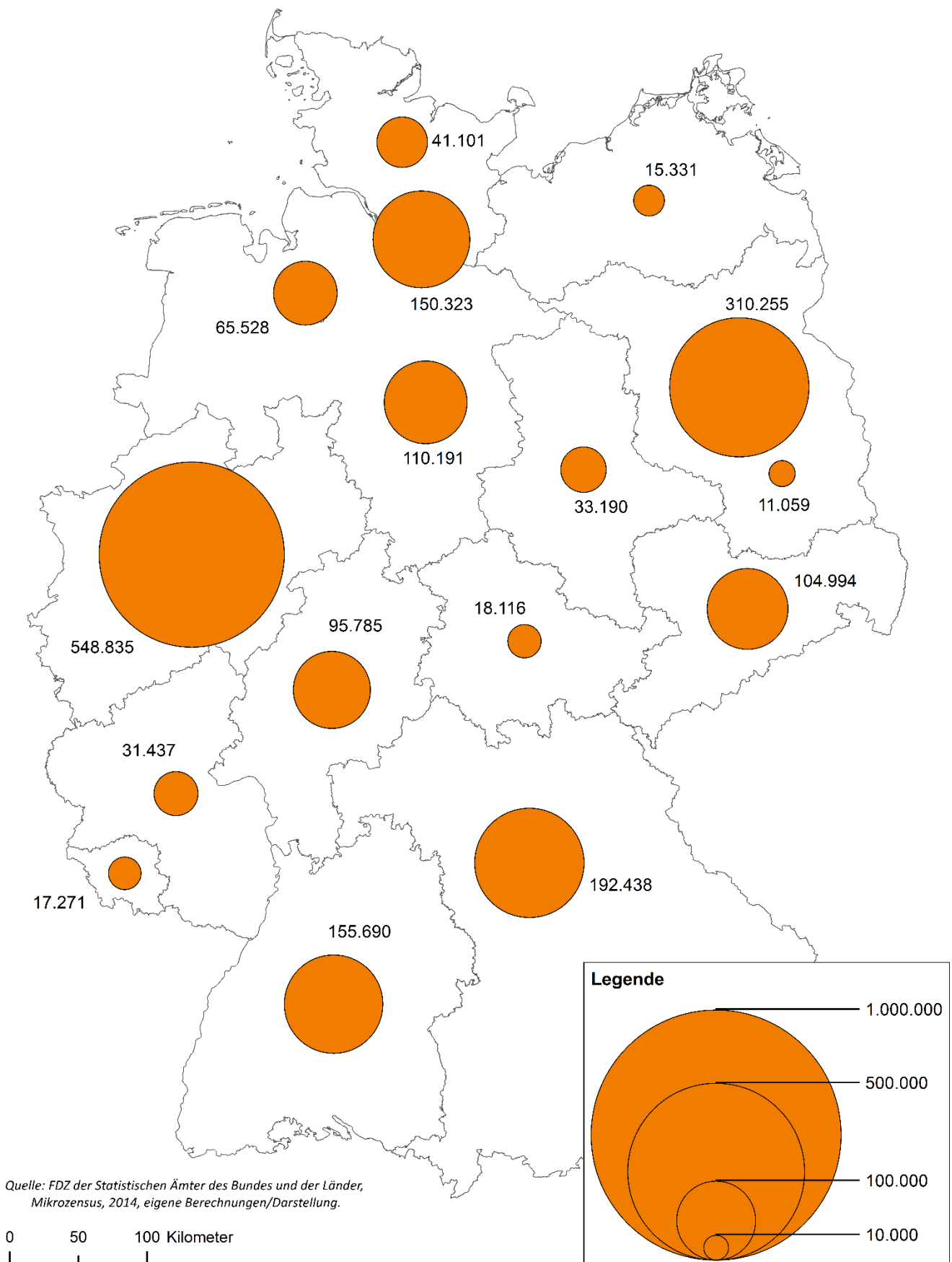
Anmerkung: Die Daten weisen für die Großstädte in Deutschland aus, wie hoch der Anteil des leistbaren Versorgungsangebots für die jeweiligen Einkommensgruppen ist. Die Gesamtzahlen der Versorgungsbedarfe (Tabelle 55) und der Versorgungspotentiale (Tabelle 57) sind im Anhang zu finden. Für die Erstellung der Karten wurden zusätzlich die Haushaltsgrößen der Einkommensgruppen und die Wohnungsgrößen des Versorgungspotentials berücksichtigt, so dass die Anteile der versorgten Haushalte z. T. deutlich geringer ausfallen, als bei einer Gegenüberstellung der kumulierten Versorgungsbedarfe und Versorgungspotentiale.

Anteil versorgter Ein- bis Fünfpersonenhaushalte an allen Haushalten mit unter 60 Prozent Medianeinkommen - 2014



Anmerkung: Die Daten weisen für die Großstädte in Deutschland aus, wie hoch der Anteil des leistbaren Versorgungsangebots für die jeweiligen Einkommensgruppen ist. Die Gesamtzahlen der Versorgungsbedarfe (Tabelle 55) und der Versorgungspotentiale (Tabelle 57) sind im Anhang zu finden. Für die Erstellung der Karten wurden zusätzlich die Haushaltsgrößen der Einkommensgruppen und die Wohnungsgrößen des Versorgungspotentials berücksichtigt, so dass die Anteile der versorgten Haushalte z. T. deutlich geringer ausfallen, als bei einer Gegenüberstellung der kumulierten Versorgungsbedarfe und Versorgungspotentiale.

Versorgungslücken für Ein- bis Fünfpersonenhaushalte bis zum Medianeinkommen - Summe je Bundesland - 2014



Dieses Working Paper gibt Auskunft darüber, inwiefern der nach Haushaltsgrößen und Einkommensklassen differenzierte *Versorgungsbedarf* an Wohnungen mit dem nach Größe und Preis differenzierten *Versorgungspotential* des Wohnungsbestandes in den Städten übereinstimmt und wie groß die *soziale Versorgungslücke* an leistbaren Wohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen in den untersuchten Städten ist. Insgesamt wurde für die Haushalte mit Einkommen unterhalb des Medians eine Versorgungslücke von knapp 2 Mio. Wohnungen festgestellt.

Die Datenbasis unserer Auswertung sind die Erhebungen des Mikrozensus von 2014¹⁴. In vielen Städten sind die Mieten seitdem schneller gestiegen als die Einkommen, so dass unsere Analysen für die meisten Städte eher das Minimum der Problemlagen einer sozialen Wohnungsver-sorgung beschreiben.

Die Untersuchung zeigt, dass trotz einer teilweise moderaten Mietgestaltung in vielen Städten Mangelsituationen bei der Wohnungsver-sorgung entstehen, weil die Struktur der Wohnungsbestände nicht zu den Haushaltsgrößen passt. Insbesondere für die Einpersonenhaushalte gibt es viel zu wenige kleine Wohnungen, so dass viele in die größeren und teureren Bestände ausweichen müssen. Mit über 95 Prozent (1,8 Mio. Wohnungen) konzentrieren sich die Versorgungslücken auf die Einpersonenhaushalte.

Tabelle 49 Versorgungslücken leistbarer Wohnungen nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse (Anzahl der Wohnungen)

Einkommen nach Bundesmedian-einkommen	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen					
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	Gesamt
< 60 Prozent	1.403.384	68.415	680	656	2.990	1.476.126
60 < 80 Prozent	407.258	933	-	682	3.010	411.884
80 < 100 Prozent	3.592	0	0	1667	8275	13.534
Gesamt (> 100%)	1.814.234	69.349	680	3.006	14.275	1.901.544

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Bezogen auf die Einkommensklassen gilt: Je geringer das Einkommen, desto größer die Versorgungslücke. Nur 0,7 Prozent (ca. 13.500 Wohnungen) der Versorgungslücken betreffen die Haushalte mit Ein-

¹⁴ Die vorliegende Untersuchung wertet die neuesten verfügbaren Daten aus dem Mikrozensus zu den Wohnverhältnissen aus. Sie beziehen sich auf das Jahr 2014. Angesichts der seitdem weiter deutlich gestiegenen Mieten bilden die im Folgenden angeführten Befunde eher die Untergrenze des beschriebenen Problems ab.

kommen zwischen 80 und 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Die fehlenden leistbaren Wohnungen für Geringverdiener (60 bis 80 Prozent des Medianeinkommens) entsprechen knapp 22 Prozent (ca. 410.000 Wohnungen) der gesamten Versorgungslücke. Für die Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (unter 60 Prozent Medianeinkommen) wurde die größte Versorgungslücke festgestellt. Für diese Einkommensklasse fehlen fast 1,5 Mio. Wohnungen – das entspricht über 71 Prozent der gesamten Defizits an leistbaren Wohnungen in den untersuchten Großstädten.

Wohnversorgungsbedarf: Je geringer die Einkommen desto höher der Anteil kleiner Haushalte

Als Wohnversorgungsbedarf haben wir die Anzahl der Wohnungen bestimmt, die in den von uns untersuchten Großstädten benötigt werden, um die über 7 Mio. Haushalte mit Einkommen unterhalb des Medianeinkommens mit Wohnungen zu versorgen. Die sozialen Wohnversorgungsbedarfe wurden nach Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen ermittelt. Neben den 2,6 Mio. Haushalte (19,4 Prozent aller Haushalte) mit einem Einkommen unter 60 Prozent des Bundesmedians müssen 2,2 Mio. Haushalte mit Einkommen zwischen 60 und 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens (16,4 Prozent aller Haushalte) und 2,1 Mio. Haushalte mit einem Einkommen zwischen 80 und 100 Prozent des Medianeinkommens (15,6 Prozent aller Haushalte) mit leistbaren Wohnungen versorgt werden. Mit fast 4 Mio. Haushalten (57 Prozent) liegt der Schwerpunkt des Versorgungsbedarfs dieser Einkommensgruppen bei den Einpersonenhaushalten. Darunter stellen die 1,8 Mio. Einpersonenhaushalte unterhalb der Armutsschwelle (< 60 Prozent des Bundesmedians) das größte Segment des Versorgungsbedarfs. Den größten regionalen Versorgungsbedarf für Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsgrenze gibt es in Berlin (369.000), Hamburg (146.000) und Köln (106.000).

Wohnversorgungspotential: Erhebliche Unterschiede zwischen Einkommensgruppen, Haushaltsgrößen und Städten

Zur Analyse des Wohnversorgungspotentials wurde die Anzahl der leistbaren Wohnungen in den städtischen Wohnungsbeständen für die verschiedenen Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen ermittelt. Für die Analyse der sozialen Wohnversorgungsbedarfe haben wir die Bruttowarmmieten und die verfügbaren Nettoeinkommen der Haushalte ins Verhältnis gesetzt. Ziel der sozialen Wohnungsversorgung ist es, dass kein Haushalt mehr als 30 Prozent seines Einkommens für das Wohnen ausgeben muss. Wir haben der Analyse der Wohnversorgungsbedarfe die Bruttowarmmiete zu Grunde gelegt, weil sie den tatsächlichen von den Mieterinnen und Mietern zu tragenden Wohnkosten entspricht¹⁵.

In unserer Analyse haben wir die bestehenden Wohnversorgungspotentiale der städtischen Wohnungsmärkte untersucht und gefragt, ob unter den Bedingungen einer Idealverteilung (kleine Haushalte in kleinen Wohnungen, Haushalte mit niedrigen Einkommen in den preiswerten Beständen) eine soziale Wohnungsversorgung grundsätzlich möglich wäre. Das von uns analysierte Wohnversorgungspotential erfasst dabei alle Wohnungen, die sowohl vom Mietpreis als auch von der Wohnungsgröße für eine leistbare und angemessene Wohnungsversorgung der Haushalte in Frage kommen.

Das Wohnversorgungspotential der städtischen Wohnungsbestände unterscheidet sich zwischen den Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen erheblich. Während die Haushalte mit den höheren Einkommen (über 140 Prozent, nach oben offen) sich rechnerisch alle Wohnungen leisten können, sinkt der Anteil der leistbaren Wohnungen bei den Einkommensklassen mit geringeren Einkommen. Für Haushalte mit einem Einkommen von 140 Prozent sind insgesamt knapp 81 Prozent aller Wohnungen leistbar, wenn sie die für den Haushalt passende Größe haben.

15 In der im September 2017 veröffentlichten Studie zu den Wohnverhältnissen haben wir die von den statistischen Ämtern verwendeten Mietbelastungsquoten genutzt, die das Verhältnis der Bruttokaltmiete zum Einkommen ausweisen. Für die Berechnung von leistbaren Mieten ist die Bruttowarmmiete geeigneter, weil sie neben der Nettokaltmiete auch die Betriebs- und die Heizkosten umfasst und den tatsächlich von den Haushalten gezahlten Wohnkosten entspricht (Holm/Junker/Lebuhn/Neitzel 2017).

Tabelle 50 Versorgungspotential nach Einkommen und Wohnungsgrößen

	Leistbare Wohnungen für Einkommensklassen (im Verhältnis zum Bundesmedian)					
Wohnungsgröße in m²	60%	80%	100%	120%	140%	> 140
< 45	16,0%	50,2%	79,3%	90,4%	93,4%	100%
45 < 60	22,0%	66,3%	85,2%	89,5%	90,2%	100%
60 < 75	30,1%	69,9%	80,7%	82,5%	82,7%	100%
75 < 90	28,6%	60,0%	68,2%	69,2%	69,3%	100%
90 < 105	22,4%	44,5%	50,4%	51,3%	51,3%	100%
Alle (< 105 m²)	24,6%	61,4%	76,4%	80,1%	80,8%	100,0%

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Über den gesamten Bestand betrachtet zeichnet sich auch für *Haushalte mit mittleren Einkommen* (100 Prozent des Bundesmedianeinkommens) eine weitgehend entspannte Versorgungslage ab. Über drei Viertel aller Wohnungen (76,4 Prozent) sind dem Mietpreis nach für die Haushalte mit Medianeinkommen leistbar. Etwas ungünstiger fällt das Wohnversorgungspotential der größeren Wohnungen (90 bis 105 m²) aus. Nur etwa die Hälfte dieser Wohnungen weist Mietkosten auf, die für Fünfpersonenhaushalte mit mittleren Einkommen leistbar wären.

Für *Haushalte mit geringen Einkommen* (80 Prozent des Medianeinkommens) sinkt der Anteil der leistbaren Wohnungen auf etwa 61 Prozent. Engpässe gibt es hier sowohl bei den kleinen Wohnungen für Alleinlebende (50,2 Prozent) als auch bei den größeren Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte mit fünf Personen (44,5 Prozent).

Eine drastische Einschränkung des Versorgungspotentials ist für die *Haushalte unterhalb der Armutsgrenze* zu beobachten. Mit einem Einkommen von 60 Prozent des Bundesmedians kommt dem Mietpreis nach nur jede vierte Wohnung in Frage. Besonders prekär stellt sich die Situation für die Einpersonenhaushalte dieser Einkommensgruppe dar. Nur etwa 16 Prozent der kleinen Wohnungen sind für Alleinlebende unter der Armutsgrenze leistbar. Den knapp 1,8 Mio. Einpersonenhaushalten unterhalb der Armutsgrenze stehen gerade einmal 250.000 leistbare Mietwohnungen in der passenden Größe unter 45 Quadratmetern zur Verfügung. Nur ein kleiner Teil der unversorgten Haushalte kann in den Segmenten mit größeren Wohnflächen leistbare Wohnungen finden und den Mangel kompensieren. Der sozialpolitische Handlungsbedarf ist hier offensichtlich, auch um drohender Obdachlosigkeit vorzubeugen.

Auch die regionalen Unterschiede sind erheblich: Während in Städte wie Chemnitz, Leipzig, Halle (Saale), Gelsenkirchen und Magdeburg jeweils mehr als 40 Prozent aller Wohnungen auch für Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens leistbar wären, liegt das Versorgungspotential für diese Einkommensgruppe in München, Hamburg, Wiesbaden und Frankfurt/Main bei unter 10 Prozent.

Versorgungslücke: Massiver Mangel an leistbaren Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen

Eine Analyse der Versorgungslage zeigt, dass selbst unter den Bedingungen einer bedarfsgerechten Verteilung in den 77 von uns untersuchten Großstädten eine soziale Versorgungslücke von insgesamt fast 2 Mio. leistbaren Wohnungen existiert. Den mehr als 4,8 Mio. Haushalten unterhalb der Armutsschwelle (< 60 Prozent des Medianeinkommens) und mit geringen Einkommen (< 80 Prozent des Medianeinkommens) stehen im gesamten Wohnungsbestand der Großstädte nur 2,9 Mio. Wohnungen zu leistbaren Wohnkosten gegenüber¹⁶.

Die größte Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen gibt es erwartungsgemäß für Haushalte, deren *Einkommen unterhalb von 60 Prozent* des mittleren Einkommens aller Haushalte liegt, und die daher als arm oder armutsgefährdet gelten. Die bundesweite Armutsschwelle lag 2014 für einen Einpersonenhaushalt bei einem Nettoeinkommen von 890 Euro, bei einem Vierpersonenhaushalt bei 2.226 Euro. Armutsgefährdet sind 2,6 Millionen Großstadt-Haushalte, in denen etwa 4,1 Millionen Menschen leben. Nach einer Analyse der Wohnungsversorgungspotentiale in allen deutschen Großstädten gibt es nur knapp 1,5 Mio. Wohnungen mit leistbaren Mietpreisen für diese einkommensarmen Haushalte. Der Versorgungsgrad liegt (unter Berücksichtigung der Wohngeldzahlungen) bei lediglich 44 Prozent. Da wohnungspolitische Instrumente und Programme sich in den meisten Fällen auf die Kappung, Senkung oder Regulierung von Nettokaltmieten beziehen, haben wir auch die leistbaren Quadratmeterpreise in €/m² (nettokalt) für die verschiedenen Einkommensgruppen ausgewiesen. Um die Lücke im sozialen Versorgungsbedarf zu schließen, fehlen vorrangig Kleinstwohnungen (< 45 m²) mit Gesamtmietkosten unter 270 Euro (bruttowarm). Unter der Berücksichtigung der üblichen Betriebs- und Heizkosten entspricht das einer Nettokaltmiete von unter 4 €/m².

¹⁶ Berücksichtigt wurden bei der Ermittlung der Versorgungslücke alle leistbaren Wohnungen, für die jeweiligen Einkommensklassen, die eine Mindestfläche für die jeweilige Haushaltsgröße nicht unterschreiten.

Im regionalen Vergleich weisen die einwohnerstärksten Städte mit hohen Anteilen von armen Haushalten die größten Versorgungslücken auf. Das größte Defizit an leistbaren Wohnungen für die Einkommensgruppe von unter 60 Prozent des Bundesmedians gibt es in Berlin (222.000 Wohnungen), Hamburg (100.000 Wohnungen) und Köln (65.000 Wohnungen). Den geringsten Zusatzbedarf an leistbaren Wohnungen für Haushalte unterhalb der Armutsgrenze gibt es in Bergisch-Gladbach (200 Wohnungen), Koblenz (450) und Ulm (650).

Der Versorgungsgrad für *Haushalte mit einem Einkommen von 60 bis unter 80 Prozent* des Medianeinkommens liegt bei über 80 Prozent. Für die gut 2,2 Mio. Haushalte mit geringen Einkommen stehen etwa 1,8 Mio. Wohnungen zu leistbaren Wohnkosten zur Verfügung. Die Versorgungslücke betrifft hier fast ausschließlich die Einpersonenhaushalte und beträgt in der Summe aller Städte über 400.000 Wohnungen. Bundesweit müssten entsprechend mindestens 400.000 zusätzliche Wohnungsangebote zu Mietpreisen zwischen 5 und 6 €/m² (nettokalt) geschaffen werden, um die Lücken der sozialen Wohnungsverorgung zu schließen. Die größten Defizite weisen Berlin (88.000 Wohnungen), Hamburg (49.000 Wohnungen) und München (25.000 Wohnungen) auf. Dem stehen eine Reihe von Großstädten (12 von 77) wie Chemnitz, Magdeburg, Halle, Herne und Recklinghausen gegenüber, in denen ausreichend leistbare Wohnungen für die Einkommensgruppe der Geringverdiener zur Verfügung stehen.

Die Wohnungsbestände der Großstädte halten für die *Haushalte mit Einkommen von 80 bis unter 100 Prozent* des Bundeseinkommensmedians ein rechnerisches Versorgungspotential von 99 Prozent bereit. Für die insgesamt 2,1 Mio. Haushalte dieser Einkommensgruppe gibt es nahezu ebenso viele Wohnungen mit leistbaren Mieten. Die Versorgungslücke für diese mittleren Einkommen beträgt in der Summe aller Großstädte lediglich 13.000 Wohnungen. Mehr als die Hälfte dieses Defizits entfällt mit über 8.000 Wohnungen auf die Mehrpersonenhaushalte mit 5 und mehr Personen. Um diese Lücke zu schließen, müssten 8.000 Wohnungen mit mindestens 90 Quadratmetern für Mietpreise von unter 7 €/m² (nettokalt) zusätzlich geschaffen werden. In den meisten Städten (55 von 77) gibt es keinen Mangel an leistbaren Wohnungen für die Haushalte mit mittleren Einkommen. Die größte Versorgungslücke gibt es in München (knapp über 3.000 Wohnungen). Daneben betrifft es vor allem Städte mit weitgehend entspannten Wohnungsmärkten, weil hier mehr kleinere Haushalte in die Segmente der größeren Wohnungen drängen. Die hier bestehenden Versorgungslücken können auch mit zusätzlichen Angeboten von kleinen Wohnungen zu leistbaren Mietkosten

gedeckt werden, weil dass die Konkurrenz um die größeren Wohnungen entlasten würde.

Zusammenfassend betreffen die bestehenden Defizite der sozialen Wohnversorgung vor allem kleinere Haushalte mit geringen Einkommen und konzentrieren sich auf Städte mit einem hohen Mietniveau und großen Anteilen ärmerer Haushalte. Bundesweit fehlen in den Städten fast 2 Millionen leistbare Wohnungen. Das größte Segment stellen dabei Einpersonenhaushalte unterhalb der Armutsquote. Dringend benötigt werden demnach vorrangig 1,4 Mio. Kleinstwohnungen (unter 45 m²) mit Nettokaltmieten auf einem Niveau von maximal 4 bis 5 €/m².

Literatur

- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen.
- BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) 2017: Wohngeldtabelle für ein zu berücksichtigendes Haushaltsmitglied
http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnraumfoerderung/wohngeld_tabelle_1_gesamt_2016_bf.pdf, zuletzt aufgerufen am 04.09.2017)
- Bundesministerium des Innern (2009): Wohngeld für ein zu berücksichtigendes Haushaltsmitglied. (<http://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/pdf/BMVBS-36-20090429-KF01-A006.pdf>, zuletzt aufgerufen am 29.09.2017)
- Bundesregierung (2013): Hartz IV-Regelsatz wird angehoben. Mitteilung der Bundesregierung vom 11.10.2013
<https://www.bundesregierung.de/ContentArchiv/DE/Archiv17/Artikel/2013/09/2013-09-04-grundsicherung-erhoehnung-regelbedarf-ab-2014.html>, zuletzt aufgerufen am 29.09.2017)
- FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Mikrozensus, 2014, eigene Berechnungen.
- Hartziv.org (2017): Angemessene Wohnkosten.
<http://www.hartziv.org/angemessene-wohnkosten.html>. zuletzt aufgerufen am 04.09.2017)
- Holm, Andrej; Junker, Stephan; Lebuhn, Henrik; Neitzel, Kevin (2017): Working Paper I: Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt der Hans-Böckler-Stiftung „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“.
- Statista 2017: Regelsätze nach dem SGB II (Hartz IV) seit dem 01. Januar 2017
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/77153/umfrage/regelsaetze-hartz-4/>, zuletzt aufgerufen am 04.09.2017)

Autoren

Dr. Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler, zurzeit am Institut für Humangeographie der Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt am Main. Seine Forschungsschwerpunkte sind: Gentrification, Wohnungspolitik und soziale Bewegungen.

Dr. Henrik Lebuhn (Projektleitung) ist Politikwissenschaftler und arbeitet am Arbeitsbereich Stadt- und Regionalsoziologie im Institut für Sozialwissenschaften an der Humboldt-Universität zu Berlin.

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

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

Anhang Methoden

Die Darstellung des Versorgungspotentials sowie die daran anschließende Berechnung der Versorgungslücke von Einkommensgruppen, die durch ihre Einkommen anteilig am Bundesmedianeinkommen bestimmt sind, ist nicht trivial. Daher sollen hier die Berechnungsschritte detailliert dargestellt werden.

Bundesmedianeinkommen

Die Berechnung des Bundesmedianeinkommens ist bereits im Papier „Wohnverhältnisse in Deutschland“ (https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf) dargelegt worden, dort wird auch darauf eingegangen, unter welchen Annahmen dies für die Berechnung mit kategorialen Einkommensangaben möglich ist. Generell wird das Bundesmedianeinkommen berechnet, in dem die Einkommen mit dem Kehrwert des durch Haushaltsgröße und Altersstruktur bestimmten OECD Äquivalenzgewicht multipliziert werden. Damit wird dann der Medianwert bestimmt. Im letzten Schritt werden dann die Einkommen den verschiedenen Kategorien zugeordnet, je nachdem wie hoch ihr äquivalenzgewichtetes Einkommen anteilig am Medianeinkommen ist.

Wohnraumbedarf

Der Wohnraumbedarf ergibt sich aus der Verteilung der anteilig am Bundesmedianeinkommen bestimmten Einkommenskategorien pro Stadt. Die hier bestimmten Anteile werden mit der Gesamtzahl der Ein- bis Fünfpersonenhalte mit Hauptwohnsitz multipliziert, da nicht zu all diesen Haushalten Einkommensangaben vorliegen. Dies bedeutet, dass hier fehlende Einkommensangaben als „completely missing at random“ angenommen werden. Dies ist bei Einkommensangaben selten der Fall, da insbesondere hohe Einkommen oft zu Nichtbeantwortung führen. Allerdings gilt dies bei freiwilliger Auskunft, da beim Mikrozensus die Angaben verpflichtend sind, scheint uns diese Annahme jedoch rechtfertigbar. Zu beachten ist, dass für den Fall, dass zwei getrennte Haushalte

Hauptmieter einer Wohnung sind, ein Wohnraumbedarf von zwei Wohnungen für Einpersonenhaushalte angenommen wird, unabhängig davon ob die Haushalte momentan freiwillig oder unfreiwillig in einer gemeinsamen Wohnung wohnen.

Drei Formen der Darstellung des Versorgungspotentials

Das Versorgungspotential der Städte bezeichnet die Anzahl der Wohnungen, die in bestimmten Größen und Preisklassen verfügbar sind. Die Berechnung der Preisklassen ergibt sich aus den Kriterien der Leistbarkeit für die Einkommensklassen nach Medianeinkommen. Zu Grunde gelegt wird dabei das höchste Einkommen innerhalb der Einkommensklasse, differenziert nach Haushaltsgröße.

$$\text{Einkommensschwelle} \cdot \text{Äquivalenzgewicht} \cdot 0,30 = \text{max. leistbare Bruttowarmmiete} = \text{Mietobergrenze}$$

Die Größenklassen ergeben sich aus den auf den meisten Beratungsseiten im Internet angegebenen Angemessenheitskriterien für Bezieher von Transferleistungen nach SGB II. Je nachdem ob die Preis- und Größenkategorien mit nur einer Maximal- bzw. Minimalgrenze oder mit einer Begrenzung zu beiden Seiten konstruiert werden, ergeben sich verschiedene Darstellungsweisen des Versorgungspotentials in Form des nach Größen und Preisen aufgeschlüsselten Wohnungsbestands. Dabei ist zu beachten, dass der Wohnungsbestand unterschätzt wird, da der Leerstand nicht an dieser Stelle in die Berechnungen einfließt, da hierzu keine Angaben über Wohnungsgröße und Miethöhen vorliegen. Der Leerstand wird wiederum im Mikrozensus überschätzt.

1. Darstellungsweise: Mindest- und Maximalgrößen

Die Wohnungsgröße ist in Kategorien erfasst, die nach oben unten beschränkt sind. Die Mieten sind nur in der Maximalhöhe begrenzt. Das führt dazu, dass die Anzahl der Wohnungen über die Einkommensgrenzen innerhalb der gleichen Wohnungsgröße kumuliert werden.

Tabelle 51 Darstellungsweise 1: Mindest- und Maximalgrößen

				Leistbare Miete (30 % Haushaltsnettoeinkommen)					
				Medianeinkommen					
		Flächenbegrenzung		< 60 %	< 80 %	< 100 %	< 120 %	< 140 %	> 140 %
	Ge- wicht	kleiner als	größer als	kleiner als	kleiner als	kleiner als	kleiner als	kleiner als	
1 Person	1	45		267,12	356,16	445,2	534,24	623,28	nur Flächenbegrenzung
2 Personen	1,5	60	45	400,68	534,24	667,8	801,36	934,92	nur Flächenbegrenzung
3 Personen	2	75	60	534,24	712,32	890,4	1068,48	1246,56	nur Flächenbegrenzung
4 Personen	2,5	90	75	667,8	890,4	1113	1335,6	1558,2	nur Flächenbegrenzung
5 Personen	3	105	90	801,36	1068,48	1335,6	1602,72	1869,84	nur Flächenbegrenzung
Einkommensschwelle				890,4	1187,2	1484	1780,8	2077,6	

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

2. Darstellungsweise: Mindest- und Maximalmieten

Die Wohnungsgröße ist bei Wohnungen, die für mehr als eine Person geeignet sind, über Mindestgrößen beschränkt. Die Mietkategorien haben eine Ober- und Untergrenze. Die Untergrenze bestimmt sich über die Mietobergrenze der jeweils kleineren Wohnungsgrößenkategorie innerhalb einer Leistbarkeitsgruppe (z.B. Wohnungen die für Haushalte mit einem Einkommen unter 60% Medianeinkommen leistbar sind). Hier kommt es zu Überschneidungen; eine Wohnung kann bei Wohnungsgrößen über 45m² in zwei Leistbarkeitsgruppen enthalten sein und zwar sowohl innerhalb der gleichen Größenkategorie, als auch in einer anderen.

Tabelle 52 Darstellungsweise 2: Mindest- und Maximalmieten

		Leistbare Miete (30% Haushaltsnettoeinkommen)											
		Medianeinkommen											
		Flächen- begrenzung	< 60 %		< 80 %		< 100 %		< 120 %		< 140 %		> 140 %
	Ge- wicht	größer als	kleiner als	größer als	kleiner als	größer als	kleiner als	größer als	kleiner als	größer als	kleiner als	größer als	größer als
1 Person	1		267,12		356,16		445,2		534,24		623,28		623,28
2 Personen	1,5	45	400,68	267,12	534,24	356,16	667,8	445,2	801,36	534,24	934,92	623,28	934,92
3 Personen	2	60	534,24	400,68	712,32	534,24	890,4	667,8	1068,48	801,36	1246,56	934,92	1246,56
4 Personen	2,5	75	667,8	534,24	890,4	712,32	1113	890,4	1335,6	1068,48	1558,2	1246,56	1558,2
5 Personen	3	90	801,36	667,8	1068,48	890,4	1335,6	1113	1602,72	1335,6	1869,84	1558,2	1869,84
Einkommensschwelle			890,4		1187,2		1484		1780,8		2077,6		

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

3. Darstellungsweise: Mindestgrößen und Maximalmieten

Die Kategorien der Wohnungsgröße sind nur durch eine Mindestgröße begrenzt, die der Miethöhe nur über eine maximal leistbare Miete. Dies bedeutet, dass ein Teil der Wohnungen innerhalb der gleichen Leistbarkeitskategorie in mehreren Spalten enthalten sind, da sie für mehrere Spalten die Anforderungen erfüllen. Alle Wohnungen innerhalb einer Größenkategorie sind auch in der nächst höheren Leistbarkeitsgruppe in der gleichen Größenkategorie enthalten.

Tabelle 53 Darstellungsweise 3: Mindestgrößen und Maximalmieten

			Leistbare Miete (30% Haushaltsnettoeinkommen)					
			Medianeinkommen					
		Flächen- begrenzung	< 60 %	< 80 %	< 100 %	< 120 %	< 140 %	> 140 %
	Gewicht	größer als	kleiner als	kleiner als	kleiner als	kleiner als	kleiner als	größer als
1 Person	1		267,12	356,16	445,2	534,24	623,28	Nur Mindestfläche
2 Personen	1,5	45	400,68	534,24	667,8	801,36	934,92	Nur Mindestfläche
3 Personen	2	60	534,24	712,32	890,4	1068,48	1246,56	Nur Mindestfläche
4 Personen	2,5	75	667,8	890,4	1113	1335,6	1558,2	Nur Mindestfläche
5 Personen	3	90	801,36	1068,48	1335,6	1602,72	1869,84	Nur Mindestfläche
Einkommensschwelle			890,4	1187,2	1484	1780,8	2077,6	

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Berechnung der Versorgungslücke

Zur Berechnung der Versorgungslücke sind mehrere Schritte notwendig, die hier genau beschrieben werden. Übersetzt in die Realität würde diese Berechnungsmethode folgendes Marktverhalten unterstellen:

Haushalte ohne Eigentum (Schritt 1) versorgen sich mit momentan belegten oder leerstehenden Wohnungen (Schritt 2). Dabei versorgen sie sich bevorzugt mit Wohnungen innerhalb ihres Marktsegmentes, die den Größenkategorien der Sozialgesetzgebung entsprechen (Schritt 3 und 4). Marktsegmente sind hier so definiert, dass sie für Haushalte innerhalb einer Einkommenskategorie – z.B. mit einem Einkommen zwischen 60 und 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens leistbar sind – jedoch nicht mehr für die Haushalte eine Einkommenskategorie darunter. Sind hier nicht genügend Wohnungen vorhanden, fragen sie größere Wohnungen nach, das zusätzliche Versorgungspotential. Diese liegen innerhalb des gleichen Marktsegments und sind für die Haushalte noch leistbar (Schritt 5 und 6). In dieser Konkurrenzsituation in der kleinere und größere Haushalte um die gleichen Haushalte konkurrieren, werden kleinere Haushalte bevorzugt. Diese Wohnungen stehen größeren Haushalten, dann also nicht mehr zur Verfügung (Schritt 6). So kann es zu Situationen kommen, in denen sich eine Versorgungslücke erst bei größeren Wohnungen zeigt, welches die Nachfrage der nach sozialrechtlichen Kriterien passenden Haushalte mit mehreren Mitgliedern übersteigt.

Erst wenn so innerhalb eines Marktsegmentes der Versorgungsbedarf nicht abgedeckt werden kann, wird auf mögliche Wohnungsüberschüsse aus den unteren Marktsegmenten zurückgegriffen (Schritt 7).

1. Schritt: Berücksichtigung des Eigentums

Haushalte, die Eigentum besitzen, müssen nicht mit Mietwohnungen versorgt werden. Daher wird die Eigentumsquote nach Stadt, Haushaltgröße und Einkommenskategorie möglichst genau abgeschätzt. Auf Grund vorheriger Anfragen beim Mikrozensus konnte diese nicht für jede Stadt und Einkommensgruppe direkt aus dem Datensatz übernommen werden, da zu kleine Fallzahlen vorlagen und keine größeren Kategorisierungen mehr zulässig waren. Daher wurde hier die Anzahl der Haushalte mit Wohneigentum geschätzt, indem die Differenz zur Gesamtzahl der selbstnutzenden Eigentumshaushalte durch die Anzahl der fehlenden Werte dividiert wurde. Dies ergibt Werte zwischen 100 und 150

Wohnungen. Die Eigentumshaushalte wurden dann von den zu versorgenden Haushalten abgezogen.

2. Schritt: Berücksichtigung des Leerstands

Um die Versorgungslücken nicht zu sehr zu überschätzen, wird auch der Leerstand in die Berechnung des Versorgungspotentials eingeschlossen. Dabei wird die Annahme getroffen, dass sich der Leerstand potentiell als Angebot zur Verfügung steht und genauso nach Größe und Miete verteilt ist wie der belegte Bestand. Diese Annahme führt eher zu einer Überschätzung des Versorgungspotentials, da die Angebotsmieten meist über den Bestandsmieten liegen.

3. Schritt: Größenbeschränkte Wohnungen im Preissegment

Zur Berechnung der Versorgungslücke für die jeweiligen Einkommensgruppen wird zunächst Darstellungsweise 1 herangezogen. Hier werden die nebeneinanderliegenden Spalten von rechts nach links subtrahiert. So lässt sich die Zahl der Wohnungen berechnen die in dem Marktsegment liegen, dass den Einkommensgruppen entspricht. Es wird also die Zahl der Wohnungen berechnet, die für Haushalte mit einem Einkommen unter 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens nicht mehr leistbar sind, jedoch für Haushalte mit einem Einkommen über 60 und unter 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens, schon. Diese Rechnung wird dann für die verbliebenen Marktsegmente fortgeführt.

Beispiel:

„Wohnungen leistbar für <100% Medianeinkommen“ – „Wohnungen leistbar <80% Medianeinkommen“ = „Wohnungen leistbar für 80% bis 100% Medianeinkommen.“

In der so berechneten Tabelle ist jede Wohnung nur in einer einzelnen Zelle enthalten.

4. Schritt: Verrechnung mit dem Bedarf (I)

Im vierten Schritt wird der Wohnungsbedarf innerhalb der Einkommensgruppen mit den vorhandenen Wohnungen verrechnet, die innerhalb der Gruppen leistbar sind.

5. Schritt: Zusätzliches Versorgungspotential

Im fünften Schritt wird die Darstellungsweise 3 hinzugezogen. Hier werden wieder die nebeneinanderliegenden Spalten von rechts nach

links von subtrahiert (siehe Schritt 1). Von diesem Ergebnis wird pro Zelle das Ergebnis der jeweiligen Zelle aus Schritt 1 abgezogen. Dies ergibt das zusätzliche Versorgungspotential: Die Anzahl der Wohnungen, die für die Haushalte der jeweiligen Kategorie noch leistbar sind, aber außerhalb der Angemessenheitsgrenzen für Wohnungsgrößen für Transferempfänger*innen liegen.

6. Schritt: Verrechnung mit Bedarf (II)

Die bisher nicht versorgten Haushalte werden nun mit diesem zusätzlichen Versorgungspotential verrechnet. Dabei ist zu beachten, dass die Wohnungen die aus dem zusätzlichem Versorgungspotential genutzt werden sich mit den Wohnungen überschneiden, die in Darstellungsweise 1 größeren Haushalten vorbehalten waren. Außerdem kann eine Wohnung in zusätzlichen Versorgungspotentialen für verschiedene Haushaltsgrößen gelistet sein. Daher werden die Wohnungen, die aus dem zusätzlichen Versorgungspotential genutzt wurden, als Bedarf für die nächstgrößeren Haushalte angerechnet.

7. Schritt: Versorgung durch günstigeres Marktsegment

Gerade in Städten mit günstigen Wohnungen kann es zu Engpässen bei größeren Wohnungen in höheren Marktsegmenten kommen. Einerseits weil kleinere Haushalte sich dann eher mit größeren Wohnungen versorgen, andererseits weil viele Wohnungen so günstig sind, dass sie in ein tieferes Marktsegment fallen. Nach der Berechnung der Versorgung innerhalb eines Marktsegments werden diese daher bei Versorgungslücken in einem höheren Marktsegment und Versorgungsüberschüssen in einem tieferen Marktsegment verrechnet.

Die Schritte eins bis sieben werden für die Berechnung der Versorgungslücken für Haushalte unter 60%, 60% bis unter 80% und 80% bis unter 100% Bundesmedianeinkommen durchgeführt.

Interpretation der Ergebnisse

1. Keine genaue Äquivalenzgewichtung

Innerhalb einer Einkommensgruppe wird das höchste Einkommen zur Berechnung der Leistbarkeit herangezogen. Zusätzlich wird für die gleiche Haushaltgröße immer das höchste Äquivalenzgewicht berücksichtigt. Das heißt, innerhalb der gleichen Einkommensgruppe wird Haushalten mit einem Erwachsenen und einem Kind (Haushalt 1) das gleiche Einkommen unterstellt wie Haushalten mit zwei Erwachsenen (Haushalt 2). Hält man sich genau an die OECD-Gewichtung, müsste die obere Grenze des Einkommens für Haushalt 1, um in die gleiche Einkommenskategorie zu fallen wie Haushalt 2, niedriger sein. Für politische Maßnahmen bedeutet dies, dass der durchschnittliche Mietpreis neu geschaffener Wohnungen unter der hier herbeigezogenen Leistbarkeitsgrenze liegen muss.

2. Zuordnung der Versorgungslücken

Mit der hier verwendeten Methode können im Ergebnis Versorgungslücken bei größeren und teureren Wohnungen berechnet werden, die im Betrag über dem nach sozialrechtlichen Kriterien entsprechenden Bedarf liegen.

Dies liegt daran, dass teilweise Wohnungen im zusätzlichen Versorgungspotential zwei Mal angerechnet werden. Siehe rote Felder in folgender Tabelle (Darstellungsweise 3).

Tabelle 54 Zuordnung der Versorgungslücken

		Flächenbegrenzung	< 60%	< 80%	<100 %
	Gewicht	größer als	kleiner als	kleiner als	kleiner als
1 Person	1		267,12	356,16	445,2
2 Personen	1,5	45	400,68	534,24	667,8
3 Personen	2	60	534,24	712,32	890,4
4 Personen	2,5	75	667,8	890,4	1113
5 Personen	3	90	801,36	1068,48	1335,6
Einkommensschwelle			890,4	1187,2	1484

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Wohnungen, die größer als 75m² sind, werden aber günstiger als € 890,4 sowohl für Vierpersonenhaushalte im Marktsegment für Haushalte mit einem Einkommen von 60 bis 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens, als auch für Dreipersonenhaushalte im Marktsegment 80 bis 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Wird das zusätzliche

Versorgungspotential für die Dreipersonenhaushalte genutzt, wird es vom Bestand der Vierpersonenhaushalte innerhalb des gleichen Marktsegmentes abgezogen (gelb), indem es dem Bedarf hinzugerechnet wird. Weder im Versorgungspotential der Wohnungen nach sozialrechtlichen Kriterien, noch im zusätzlichen Versorgungspotential für diesen Haushaltstyp sind diese Wohnungen allerdings enthalten. So kann es zu rechnerischen Unterversorgungsquoten von über 100 Prozent kommen, die jedoch prinzipiell durch kleinere und günstigere Wohnungen ausgeglichen werden könnten.

Definition und Ausweisung des Unterversorgungsgrads

Der Unterversorgungsgrad bezieht sich auf die 1 bis 5 Personenhaushalte der verschiedenen Einkommensklassen. Die Erhebung der Mikrozensusdaten erfolgt über eine Stichprobe, und Werte werden aus datenschutzrechtlichen Gründen erst ab einer Fallzahl von mindestens drei ausgewiesen. Um ein Rückrechnen der ausgeblendeten Werte zu erschweren, werden in diesen Fällen auch benachbarte Werte nicht dargestellt. Bei einer Stichprobe von ca. 1:1.000 bedeutet dies, dass alle Angaben zu Merkmalen, die auf weniger als 3.000 Haushalte zutreffen, nicht dargestellt werden können. Für die kleineren Großstädte wurde nicht für alle Haushaltsgrößen und Einkommensklassen die statistisch erforderliche Fallzahl erreicht, so dass aufgrund von Missings in einzelnen Haushaltsgrößen keine Angaben zum UV-Grad ausgewiesen werden können.

Anhang Daten

Tabelle 55 Sozialer Versorgungsbedarf nach Einkommensklassen (in Bezug auf das Bundesmedianeinkommen); Anzahl der Haushalte (einschließlich Haushalte im Wohneigentum)

Stadt	< 60%	60% < 80%	80% < 100%	100% < 120%	120% < 140%	> 140%	Gesamt
Gesamt	2.649.895	2.230.066	2.129.619	1.790.714	1.335.538	3.490.823	13.626.655
Aachen*	39.439	20.585	17.874	16.905	10.741	30.253	135.796
Augsburg	27.170	23.494	24.459	20.273	15.087	38.136	148.618
Bergisch Gladbach	4.280	7.625	9.220	8.299	6.204	20.653	56.281
Berlin	368.746	390.873	331.342	261.816	185.230	408.800	1.946.807
Bielefeld	34.097	26.872	24.458	23.453	15.915	37.258	162.053
Bochum	43.252	35.666	34.745	24.878	20.106	41.647	200.295
Bonn	27.783	20.508	20.503	18.287	15.159	58.188	160.427
Bottrop	8.192	11.392	9.601	8.298	7.255	13.559	58.297
Braunschweig	28.951	19.522	22.194	16.594	13.459	40.020	140.740
Bremen	68.217	52.357	48.030	38.397	28.125	64.717	299.843
Bremerhaven	17.139	11.092	8.809	6.862	5.224	9.258	58.384
Chemnitz	28.621	24.813	30.727	20.236	12.669	18.871	135.937
Darmstadt	15.019	11.256	10.331	10.162	6.633	25.835	79.237
Dortmund	68.098	56.077	49.961	36.544	28.002	65.490	304.172
Dresden	71.286	53.569	54.110	42.525	26.383	50.241	298.113
Duisburg	56.128	49.658	40.301	33.940	23.896	44.243	248.166
Düsseldorf	53.204	49.003	43.657	39.629	31.754	104.927	322.173
Erfurt	19.349	18.146	22.192	18.031	10.583	19.683	107.983

*Lesehilfe: Der *Versorgungsbedarf* gibt an, wie viele Haushalte in welchen Einkommensklassen in einer Stadt mit Wohnungen versorgt werden müssen. In Aachen verfügen 39.439 Haushalte über weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens und müssten mit entsprechend günstigen Wohnungen versorgt werden, um eine leistbare Wohnungsversorgung sicherzustellen. Auf der anderen Seite des Einkommensspektrums gibt es 30.253 Haushalte mit einem Einkommen von mehr als 140% des Bundesmedianeinkommens.

Stadt	< 60%	60% < 80%	80% < 100%	100% < 120%	120% < 140%	> 140%	Gesamt
Erlangen	9.386	6.785	7.921	7.376	5.416	20.425	57.309
Essen	62.262	50.742	46.921	39.574	32.049	74.689	306.236
Frankfurt am Main	52.280	58.181	52.598	45.720	38.495	128.761	376.035
Freiburg	29.038	18.859	18.052	14.956	11.728	35.869	128.502
Fürth	8.788	7.756	8.897	8.647	6.218	13.129	53.436
Gelsenkirchen	34.944	24.974	25.346	14.902	9.078	17.430	126.674
Göttingen	19.825	10.581	9.278	6.873	5.723	18.998	71.278
Hagen	17.618	16.012	16.052	12.972	9.754	21.276	93.684
Halle (Saale)	34.806	27.550	25.109	16.390	8.711	19.446	132.012
Hamburg*	146.463	145.149	144.028	133.288	103.581	294.885	967.395
Hamm	21.053	14.239	13.137	11.687	6.545	11.750	78.411
Hannover	60.229	49.570	45.437	37.078	31.040	75.525	298.878
Heidelberg	25.569	13.869	9.455	8.272	7.126	27.171	91.461
Heilbronn	10.362	9.213	7.595	7.589	6.441	16.315	57.515
Herne	21.318	15.576	14.420	10.571	6.053	12.655	80.592
Ingolstadt	6.684	8.130	9.077	8.838	7.331	25.578	65.638
Jena	17.024	12.641	10.681	7.241	4.550	9.658	61.795
Karlsruhe	34.838	22.490	19.429	20.113	15.437	51.704	164.011
Kassel	26.894	19.049	14.074	12.091	8.458	27.297	107.863
Kiel	29.050	22.975	21.935	22.065	16.618	29.403	142.046
Koblenz	12.014	9.201	7.453	6.805	5.335	15.935	56.742
Köln	106.172	82.101	78.028	69.964	55.201	156.603	548.071
Krefeld	24.271	18.264	18.642	14.952	11.660	24.579	112.368

*Lesehilfe: Der *Versorgungsbedarf* gibt an, wie viele Haushalte in welchen Einkommensklassen in einer Stadt mit Wohnungen versorgt werden müssen. In Hamburg verfügen 146.463 Haushalte über weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens und müssten mit entsprechend günstigen Wohnungen versorgt werden, um eine leistbare Wohnungsversorgung sicherzustellen. Auf der anderen Seite des Einkommensspektrums gibt es 294.885 Haushalte mit einem Einkommen von mehr als 140% des Bundesmedianeinkommens.

Stadt	< 60%	60% < 80%	80% < 100%	100% < 120%	120% < 140%	> 140%	Gesamt
Leipzig	83.454	58.248	58.408	39.249	23.569	46.946	309.873
Leverkusen	9.467	12.189	14.308	13.199	11.742	21.676	82.580
Ludwigshafen am Rhein	17.242	10.782	13.693	10.565	7.928	16.099	76.309
Lübeck	24.730	15.494	18.446	15.820	13.176	26.828	114.494
Magdeburg	32.587	20.185	26.319	19.314	10.603	18.538	127.546
Mainz	25.068	13.699	15.719	12.349	10.176	29.839	106.851
Mannheim	35.259	23.967	21.657	18.327	16.326	36.067	151.602
Mönchengladbach	26.672	25.473	21.450	16.610	10.625	27.079	127.909
Moers	5.057	7.922	6.813	5.492	3.797	8.993	38.073
Mülheim an der Ruhr	15.934	13.875	14.741	13.056	9.411	23.372	90.390
München*	78.342	88.926	99.291	102.775	87.134	336.854	793.321
Münster	35.252	26.340	23.598	22.279	14.927	50.439	172.835
Neuss	10.856	11.280	10.964	11.147	8.096	24.487	76.830
Nürnberg	58.448	43.606	38.719	37.562	28.181	67.523	274.040
Oberhausen	20.190	18.842	19.106	14.406	10.761	21.377	104.681
Offenbach am Main	11.760	10.258	9.625	7.287	5.882	11.507	56.320
Oldenburg	19.005	13.686	14.998	11.313	8.781	21.808	89.590
Osnabrück	18.789	14.877	15.048	9.797	6.692	21.291	86.493
Paderborn	13.881	10.869	11.272	7.860	6.407	16.215	66.505
Pforzheim	10.191	8.738	11.998	9.898	5.702	14.805	61.331
Potsdam	16.769	13.346	15.085	12.699	8.615	18.703	85.217
Recklinghausen	12.667	8.422	7.704	8.981	5.436	13.619	56.829
Regensburg	24.430	10.055	12.437	12.177	8.913	29.692	97.703

*Lesehilfe: Der *Versorgungsbedarf* gibt an, wie viele Haushalte in welchen Einkommensklassen in einer Stadt mit Wohnungen versorgt werden müssen. In München verfügen 78.342 Haushalte über weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens und müssten mit entsprechend günstigen Wohnungen versorgt werden, um eine leistbare Wohnungsverorgung sicherzustellen. Auf der anderen Seite des Einkommensspektrums gibt es 336.854 Haushalte mit einem Einkommen von mehr als 140% des Bundesmedianeinkommens.

Stadt	< 60%	60% < 80%	80% < 100%	100% < 120%	120% < 140%	> 140%	Gesamt
Remscheid	10.955	9.435	9.140	7.933	5.652	10.966	54.080
Reutlingen	9.498	7.393	8.110	7.806	6.516	14.100	53.423
Rostock	25.646	25.800	20.976	15.868	8.478	18.100	114.869
Saarbrücken	26.243	14.531	13.051	11.773	9.557	22.085	97.240
Siegen	9.347	7.808	9.523	8.598	4.447	10.295	50.019
Solingen	12.030	11.085	14.051	12.147	9.045	19.274	77.631
Stuttgart	58.404	37.204	39.145	38.622	36.074	110.823	320.271
Trier	11.991	9.501	8.172	5.816	4.994	19.383	59.857
Ulm	8.327	8.523	8.913	8.962	7.598	16.887	59.209
Wiesbaden	17.321	21.464	19.502	17.909	16.377	50.239	142.812
Wolfsburg	5.427	8.847	11.429	9.548	5.152	18.673	59.076
Wuppertal*	38.404	30.640	29.589	21.755	17.969	37.544	175.900
Würzburg	20.393	10.341	10.544	8.727	5.826	17.839	73.670

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

*Lesehilfe: Der *Versorgungsbedarf* gibt an, wie viele Haushalte in welchen Einkommensklassen in einer Stadt mit Wohnungen versorgt werden müssen. In Wuppertal verfügen 38.404 Haushalte über weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens und müssten mit entsprechend günstigen Wohnungen versorgt werden, um eine leistbare Wohnungsverorgung sicherzustellen. Auf der anderen Seite des Einkommensspektrums gibt es 37.544 Haushalte mit einem Einkommen von mehr als 140% des Bundesmedianeinkommens.

Tabelle 56 Sozialer Versorgungsbedarf nach Einkommensklassen (in Bezug auf das Bundesmedianeinkommen) Anteil der Haushalte in Prozent (einschließlich Haushalte im Wohneigentum)

Stadt	< 60%	60% < 80%	80% < 100%	100% < 120%	120% < 140%	> 140%	Gesamt
Gesamt	19,4	16,4	15,6	13,1	9,8	25,6	100
Aachen	29,0	15,2	13,2	12,4	7,9	22,3	100
Augsburg	18,3	15,8	16,5	13,6	10,2	25,7	100
Bergisch Gladbach*	7,6	13,5	16,4	14,7	11,0	36,7	100
Berlin	18,9	20,1	17,0	13,4	9,5	21,0	100
Bielefeld	21,0	16,6	15,1	14,5	9,8	23,0	100
Bochum	21,6	17,8	17,3	12,4	10,0	20,8	100
Bonn	17,3	12,8	12,8	11,4	9,4	36,3	100
Bottrop	14,1	19,5	16,5	14,2	12,4	23,3	100
Braunschweig	20,6	13,9	15,8	11,8	9,6	28,4	100
Bremen	22,8	17,5	16,0	12,8	9,4	21,6	100
Bremerhaven	29,4	19,0	15,1	11,8	8,9	15,9	100
Chemnitz	21,1	18,3	22,6	14,9	9,3	13,9	100
Darmstadt	19,0	14,2	13,0	12,8	8,4	32,6	100
Dortmund	22,4	18,4	16,4	12,0	9,2	21,5	100
Dresden	23,9	18,0	18,2	14,3	8,8	16,9	100
Duisburg	22,6	20,0	16,2	13,7	9,6	17,8	100
Düsseldorf	16,5	15,2	13,6	12,3	9,9	32,6	100
Erfurt	17,9	16,8	20,6	16,7	9,8	18,2	100
Erlangen	16,4	11,8	13,8	12,9	9,5	35,6	100
Essen	20,3	16,6	15,3	12,9	10,5	24,4	100

*Lesehilfe: Der *Versorgungsbedarf* gibt an, wie viele Haushalte in welchen Einkommensklassen in einer Stadt mit Wohnungen versorgt werden müssen. In Bergisch Gladbach verfügen 7,6% aller Haushalte lediglich über ein Einkommen von weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens. Der Anteil der wohlhabenderen Haushalte mit mehr als 140% des Bundesmedianeinkommens liegt bei 36,7%.

Stadt	< 60%	60% < 80%	80% < 100%	100% < 120%	120% < 140%	> 140%	Gesamt
Frankfurt am Main	13,9	15,5	14,0	12,2	10,2	34,2	100
Freiburg	22,6	14,7	14,0	11,6	9,1	27,9	100
Fürth	16,4	14,5	16,6	16,2	11,6	24,6	100
Gelsenkirchen*	27,6	19,7	20,0	11,8	7,2	13,8	100
Göttingen	27,8	14,8	13,0	9,6	8,0	26,7	100
Hagen	18,8	17,1	17,1	13,8	10,4	22,7	100
Halle (Saale)	26,4	20,9	19,0	12,4	6,6	14,7	100
Hamburg	15,1	15,0	14,9	13,8	10,7	30,5	100
Hamm	26,8	18,2	16,8	14,9	8,3	15,0	100
Hannover	20,2	16,6	15,2	12,4	10,4	25,3	100
Heidelberg	28,0	15,2	10,3	9,0	7,8	29,7	100
Heilbronn	18,0	16,0	13,2	13,2	11,2	28,4	100
Herne	26,5	19,3	17,9	13,1	7,5	15,7	100
Ingolstadt	10,2	12,4	13,8	13,5	11,2	39,0	100
Jena	27,5	20,5	17,3	11,7	7,4	15,6	100
Karlsruhe	21,2	13,7	11,8	12,3	9,4	31,5	100
Kassel	24,9	17,7	13,0	11,2	7,8	25,3	100
Kiel	20,5	16,2	15,4	15,5	11,7	20,7	100
Koblenz	21,2	16,2	13,1	12,0	9,4	28,1	100
Köln	19,4	15,0	14,2	12,8	10,1	28,6	100
Krefeld	21,6	16,3	16,6	13,3	10,4	21,9	100
Leipzig	26,9	18,8	18,8	12,7	7,6	15,2	100
Leverkusen	11,5	14,8	17,3	16,0	14,2	26,2	100

*Lesehilfe: Der *Versorgungsbedarf* gibt an, wie viele Haushalte in welchen Einkommensklassen in einer Stadt mit Wohnungen versorgt werden müssen. In Gelsenkirchen verfügen 27,6% aller Haushalte lediglich über ein Einkommen von weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens. Der Anteil der wohlhabenderen Haushalte mit mehr als 140% des Bundesmedianeinkommens liegt bei 13,8%.

Stadt	< 60%	60% < 80%	80% < 100%	100% < 120%	120% < 140%	> 140%	Gesamt
Ludwigshafen am Rhein	22,6	14,1	17,9	13,8	10,4	21,1	100
Lübeck	21,6	13,5	16,1	13,8	11,5	23,4	100
Magdeburg*	25,5	15,8	20,6	15,1	8,3	14,5	100
Mainz	23,5	12,8	14,7	11,6	9,5	27,9	100
Mannheim	23,3	15,8	14,3	12,1	10,8	23,8	100
Mönchengladbach	20,9	19,9	16,8	13,0	8,3	21,2	100
Moers	13,3	20,8	17,9	14,4	10,0	23,6	100
Mülheim an der Ruhr	17,6	15,4	16,3	14,4	10,4	25,9	100
München	9,9	11,2	12,5	13,0	11,0	42,5	100
Münster	20,4	15,2	13,7	12,9	8,6	29,2	100
Neuss	14,1	14,7	14,3	14,5	10,5	31,9	100
Nürnberg	21,3	15,9	14,1	13,7	10,3	24,6	100
Oberhausen	19,3	18,0	18,3	13,8	10,3	20,4	100
Offenbach am Main	20,9	18,2	17,1	12,9	10,4	20,4	100
Oldenburg	21,2	15,3	16,7	12,6	9,8	24,3	100
Osnabrück	21,7	17,2	17,4	11,3	7,7	24,6	100
Paderborn	20,9	16,3	16,9	11,8	9,6	24,4	100
Pforzheim	16,6	14,2	19,6	16,1	9,3	24,1	100
Potsdam	19,7	15,7	17,7	14,9	10,1	21,9	100
Recklinghausen	22,3	14,8	13,6	15,8	9,6	24,0	100
Regensburg	25,0	10,3	12,7	12,5	9,1	30,4	100
Remscheid	20,3	17,4	16,9	14,7	10,5	20,3	100
Reutlingen	17,8	13,8	15,2	14,6	12,2	26,4	100

*Lesehilfe: Der *Versorgungsbedarf* gibt an, wie viele Haushalte in welchen Einkommensklassen in einer Stadt mit Wohnungen versorgt werden müssen. In Magdeburg verfügen 25,5% aller Haushalte lediglich über ein Einkommen von weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens. Der Anteil der wohlhabenderen Haushalte mit mehr als 140% des Bundesmedianeinkommens liegt bei 14,5%.

Stadt	< 60%	60% < 80%	80% < 100%	100% < 120%	120% < 140%	> 140%	Gesamt
Rostock	22,3	22,5	18,3	13,8	7,4	15,8	100
Saarbrücken*	27,0	14,9	13,4	12,1	9,8	22,7	100
Siegen	18,7	15,6	19,0	17,2	8,9	20,6	100
Solingen	15,5	14,3	18,1	15,6	11,7	24,8	100
Stuttgart	18,2	11,6	12,2	12,1	11,3	34,6	100
Trier	20,0	15,9	13,7	9,7	8,3	32,4	100
Ulm	14,1	14,4	15,1	15,1	12,8	28,5	100
Wiesbaden	12,1	15,0	13,7	12,5	11,5	35,2	100
Wolfsburg	9,2	15,0	19,3	16,2	8,7	31,6	100
Wuppertal	21,8	17,4	16,8	12,4	10,2	21,3	100
Würzburg	27,7	14,0	14,3	11,8	7,9	24,2	100

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

*Lesehilfe: Der *Versorgungsbedarf* gibt an, wie viele Haushalte in welchen Einkommensklassen in einer Stadt mit Wohnungen versorgt werden müssen. In Saarbrücken verfügen 27% aller Haushalte lediglich über ein Einkommen von weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens. Der Anteil der wohlhabenderen Haushalte mit mehr als 140% des Bundesmedianeinkommens liegt bei 22,7%.

Tabelle 57 Versorgungspotential nach Einkommensklassen (in Bezug auf das Bundesmedianeinkommen), Anzahl der Wohnungen inkl. Leerstand und Eigentumswohnungen¹⁷

Stadt	< 60%	60% < 80%	80% < 100%	100% < 120%	120% < 140%	> 140% ¹⁸	Sonstige ¹⁹	Gesamt
Gesamt	2.504.065	3.744.482	1.518.922	379.436	75.002	1.950.140	2.919.777	13.091.823
Aachen	22.885	44.549	11.744	2.445	349	12.248	31.725	125.946
Augsburg*	18.520	42.587	18.053	2.210	909	29.950	27.191	139.421
Bergisch Gladbach	5.070	11.310	4.372	626	0	13.777	21.767	56.922
Berlin	401.027	709.474	205.949	28.827	3.312	180.984	304.971	1.834.545
Bielefeld	32.259	42.314	7.662	869	248	27.625	47.741	158.719
Bochum	43.870	57.538	10.121	438	0	33.092	39.616	184.675
Bonn	9.096	41.927	26.929	4.803	607	26.156	45.376	154.895
Bottrop	18.893	11.117	361	0	0	12.682	14.648	57.700
Braunschweig	32.332	42.195	8.582	1.606	0	16.413	33.480	134.607
Bremen	34.601	84.625	22.995	3.286	237	56.977	73.176	275.896
Bremerhaven	18.540	12.994	2.593	319	0	11.431	15.037	60.915
Chemnitz	69.491	23.377	1.681	0	0	16.715	39.128	150.392
Darmstadt	5.366	15.590	14.657	3.014	108	12.810	16.291	67.837

¹⁷ Als leistbare Miete innerhalb einer Einkommensklasse werden 30% des Haushaltseinkommens an der Grenze von einer Kategorie zur nächsthöheren definiert. Die Wohnungen sind nach Mindest- und Maximalgröße definiert, die sich an den Angemessenheitsgrenzen des Sozialrechts orientieren. 1 Person = 45m², 2 Personen = 45m² bis 60m² ... 5 Personen = 90m² bis 105 m². Die Kategorie >140% Medianeinkommen ist eine Restkategorie. Sie umfasst Wohnungen über der Grenze von 140% Medianeinkommen multipliziert mit 30%, einschließlich Eigentumswohnungen. Alle Zahlen unter 5000 sind auf Grund statistischer Ungenauigkeiten mit Vorsicht zu behandeln.

¹⁸ Nur in dieser Kategorie: Eigentumswohnungen.

¹⁹ Nur in dieser Kategorie: Leerstand und Wohnungen über 105m² Wohnfläche.

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Augsburg gibt es 18.520 Wohnungen, die für Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens größtmäßig angemessen und finanziell leistbar sind. Für die Haushalte mit Einkommen zwischen 60% bis unter 80% des Bundesmedians kommen weitere 42.587 leistbare Wohnungen hinzu. Zu beachten ist, dass für die höheren Einkommensklassen auch die leistbaren Wohnungen der jeweils niedrigeren Einkommensklassen leistbar sind, so dass die Zahlen das jeweils zusätzliche Versorgungspotential für die Einkommensklassen ausweisen.

Stadt	< 60%	60% < 80%	80% < 100%	100% < 120%	120% < 140%	> 140%	Sonstige	Gesamt
Dortmund	69.607	100.400	12.567	1.259	229	44.335	70.684	299.081
Dresden	109.134	90.812	12.845	782	0	28.962	42.152	284.687
Düsseldorf	22.960	103.384	68.034	14.242	1.355	45.937	63.852	319.764
Duisburg	80.972	61.076	9.057	946	0	34.321	61.236	247.608
Erfurt	36.353	30.918	4.612	862	0	12.814	25.135	110.694
Erlangen	11.307	14.702	5.499	523	226	8.368	17.461	58.085
Essen*	54.139	101.879	20.698	1.363	0	50.350	70.884	299.313
Frankfurt am Main	24.613	87.645	97.451	31.747	6.649	47.170	53.198	348.473
Freiburg	12.683	28.170	15.439	4.763	1.030	14.098	24.350	100.533
Fürth	9.754	16.588	6.082	790	0	9.742	13.704	56.661
Gelsenkirchen	56.661	27.218	1.030	117	0	15.923	32.122	133.071
Göttingen	18.485	17.542	5.393	1.329	363	7.734	20.126	70.972
Hagen	28.369	22.308	2.832	119	0	13.902	31.203	98.734
Halle (Saale)	57.425	34.843	2.488	0	0	13.125	34.663	142.545
Hamburg	56.915	273.930	196.945	58.231	11.339	131.582	158.792	887.734
Hamm	23.726	12.473	1.507	99	0	16.836	24.163	78.804
Hannover	35.711	115.288	37.274	3.224	115	34.499	54.608	280.719
Heidelberg	10.535	19.307	6.326	1.868	747	10.811	22.104	71.699
Heilbronn	12.904	11.345	2.735	392	131	18.128	18.745	64.379
Herne	25.278	25.086	2.767	111	0	11.262	19.118	83.621
Ingolstadt	7.168	13.311	5.495	1.228	246	13.598	21.016	62.061
Jena	21.425	13.655	3.087	220	0	6.185	10.454	55.027
Karlsruhe	34.249	44.096	9.832	2.126	127	25.422	36.917	152.768
Kassel	37.239	26.544	3.814	344	0	12.711	19.273	99.926

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Essen gibt es 54.139 Wohnungen, die für Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens größtmäßig angemessen und finanziell leistbar sind. Für die Haushalte mit Einkommen zwischen 60% bis unter 80% des Bundesmedians kommen weitere 101.879 leistbare Wohnungen hinzu. Zu beachten ist, dass für die höheren Einkommensklassen auch die leistbaren Wohnungen der jeweils niedrigeren Einkommensklassen leistbar sind, so dass die Zahlen das jeweils zusätzliche Versorgungspotential für die Einkommensklassen ausweisen.

Stadt	< 60%	60% < 80%	80% < 100%	100% < 120%	120% < 140%	> 140%	Sonstige	Gesamt
Kiel	25.433	44.759	14.337	2.280	342	20.378	23.885	131.415
Koblenz	21.023	8.052	1.098	331	220	8.720	20.098	59.542
Köln	44.642	143.463	109.744	24.719	3.653	89.636	106.254	522.111
Krefeld	20.078	35.498	5.681	354	118	18.204	38.950	118.883
Leipzig	149.729	66.795	4.077	113	226	22.533	74.625	318.099
Leverkusen	11.731	28.163	5.623	501	125	14.104	21.086	81.333
Ludwigshafen am Rhein	21.054	20.950	2.772	335	0	11.641	23.634	80.386
Lübeck	13.831	36.619	14.181	1.026	0	18.770	30.075	114.503
Magdeburg	60.144	27.807	2.678	429	107	12.589	33.289	137.043
Mainz	10.634	27.289	16.799	5.088	946	18.197	27.469	106.423
Mannheim	26.588	52.912	13.797	1.464	125	21.638	36.207	152.730
Mönchenglad- bach	26.638	42.119	5.396	133	120	18.118	37.149	129.674
Moers	9.292	10.578	372	0	0	5.435	13.509	39.186
Mülheim an der Ruhr	16.702	29.765	4.771	336	0	12.903	21.776	86.253
München	27.452	79.651	198.907	120.422	33.566	138.798	132.404	731.201
Münster*	19.597	43.094	17.583	5.298	231	21.763	39.674	147.241
Neuss	7.652	22.406	9.012	1.563	130	14.128	23.423	78.315
Nürnberg	40.081	74.578	27.907	3.224	646	56.769	54.086	257.292
Oberhausen	28.430	27.871	3.588	0	0	18.892	27.848	106.629
Offenbach am Main	4.868	19.057	11.894	1.626	217	8.458	9.474	55.595
Oldenburg	17.482	21.845	3.517	389	195	13.764	28.727	85.918

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Münster gibt es 19.597 Wohnungen, die für Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens größtmäßig angemessen und finanziell leistbar sind. Für die Haushalte mit Einkommen zwischen 60% bis unter 80% des Bundesmedians kommen weitere 43.094 leistbare Wohnungen hinzu. Zu beachten ist, dass für die höheren Einkommensklassen auch die leistbaren Wohnungen der jeweils niedrigeren Einkommensklassen leistbar sind, so dass die Zahlen das jeweils zusätzliche Versorgungspotential für die Einkommensklassen ausweisen.

Stadt	< 60%	60% < 80%	80% < 100%	100% < 120%	120% < 140%	> 140%	Sonstige	Gesamt
Osnabrück	24.869	17.240	3.392	616	103	12.965	29.881	89.065
Paderborn	20.868	10.799	1.674	104	163	10.387	25.800	69.796
Pforzheim	12.824	14.919	3.274	377	0	11.502	16.353	59.250
Potsdam	18.440	28.885	10.008	2.871	0	6.723	15.927	82.854
Recklinghausen	18.750	9.957	2.166	0	0	9.209	17.911	57.993
Regensburg	11.519	20.873	9.932	2.673	1.169	16.603	11.271	74.040
Remscheid	11.704	19.476	2.751	0	0	9.865	14.595	58.391
Reutlingen	6.229	9.730	2.946	247	124	15.736	14.913	49.926
Rostock	39.233	41.710	11.851	1.871	125	12.350	17.748	124.888
Saarbrücken	21.989	23.883	4.319	228	0	20.406	32.363	103.189
Siegen	14.284	8.310	1.641	0	0	12.529	17.854	54.618
Solingen	12.616	24.417	5.619	237	0	12.569	20.466	75.924
Stuttgart*	26.184	70.996	56.787	13.028	2.919	59.973	55.152	285.039
Trier	13.160	12.599	3.688	741	228	9.054	18.229	57.700
Ulm	9.933	15.504	4.894	1.159	0	10.236	15.409	57.136
Wiesbaden	7.597	31.833	30.904	7.386	434	20.144	35.879	134.178
Wolfsburg	10.191	14.995	3.318	535	0	11.412	20.217	60.668
Würzburg	12.223	17.668	6.397	1.892	442	11.593	14.019	64.234
Wuppertal	38.807	55.296	10.115	711	0	32.772	46.034	183.736

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Stuttgart gibt es 26.184 Wohnungen, die für Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens größenmäßig angemessen und finanziell leistbar sind. Für die Haushalte mit Einkommen zwischen 60% bis unter 80% des Bundesmedians kommen weitere 70.996 leistbare Wohnungen hinzu. Zu beachten ist, dass für die höheren Einkommensklassen auch die leistbaren Wohnungen der jeweils niedrigeren Einkommensklassen leistbar sind, so dass die Zahlen das jeweils zusätzliche Versorgungspotential für die Einkommensklassen ausweisen.

Tabelle 58 Versorgungspotential nach Einkommensklassen (in Bezug auf das Bundesmedianeinkommen) als Anteil der Wohnungen (inkl. Leerstand und Eigentumswohnungen) in Prozent

Stadt	< 60%	60% < 80%	80% < 100%	100% < 120%	120% < 140%	> 140% ²⁰	Sonstige ²¹	Gesamt
Gesamt	19,1	28,6	11,6	2,9	0,6	14,9	22,3	100
Aachen	18,2	35,4	9,3	1,9	0,3	9,7	25,2	100
Augsburg	13,3	30,5	12,9	1,6	0,7	21,5	19,5	100
Bergisch Gladbach	8,9	19,9	7,7	1,1	0,0	24,2	38,2	100
Berlin	21,9	38,7	11,2	1,6	0,2	9,9	16,6	100
Bielefeld	20,3	26,7	4,8	0,5	0,2	17,4	30,1	100
Bochum	23,8	31,2	5,5	0,2	0,0	17,9	21,5	100
Bonn*	5,9	27,1	17,4	3,1	0,4	16,9	29,3	100
Bottrop	32,7	19,3	0,6	0,0	0,0	22,0	25,4	100
Braunschweig	24,0	31,3	6,4	1,2	0,0	12,2	24,9	100
Bremen	12,5	30,7	8,3	1,2	0,1	20,7	26,5	100
Bremerhaven	30,4	21,3	4,3	0,5	0,0	18,8	24,7	100
Chemnitz	46,2	15,5	1,1	0,0	0,0	11,1	26,0	100
Darmstadt	7,9	23,0	21,6	4,4	0,2	18,9	24,0	100
Dortmund	23,3	33,6	4,2	0,4	0,1	14,8	23,6	100
Dresden	38,3	31,9	4,5	0,3	0,0	10,2	14,8	100
Düsseldorf	7,2	32,3	21,3	4,5	0,4	14,4	20,0	100
Duisburg	32,7	24,7	3,7	0,4	0,0	13,9	24,7	100

²⁰ Nur in dieser Kategorie: Eigentumswohnungen.

²¹ Nur in dieser Kategorie: Leerstand und Wohnungen über 105m² Wohnfläche.

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die 1- bis 5-Personenhaushalte der einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die jeweiligen Einkommensklassen sind. In Bonn sind nur 5,9% aller Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des größtmäßig angemessen und finanziell leistbar. Für Haushalte mit einem Einkommen zwischen 60% und 80% des Bundesmedianeinkommens steigt der Anteil der leistbaren Wohnungen um 27,1% aller Wohnungen. Zu beachten ist, dass für die höheren Einkommensklassen auch die leistbaren Wohnungen der jeweils niedrigeren Einkommensklassen leistbar sind, so dass die Zahlen das jeweils zusätzliche Versorgungspotential für die Einkommensklassen ausweisen.

Stadt	< 60%	60% < 80%	80% < 100%	100% < 120%	120% < 140%	> 140%	Sonstige	Gesamt
Erfurt	32,8	27,9	4,2	0,8	0,0	11,6	22,7	100
Erlangen	19,5	25,3	9,5	0,9	0,4	14,4	30,1	100
Essen	18,1	34,0	6,9	0,5	0,0	16,8	23,7	100
Frankfurt am Main*	7,1	25,2	28,0	9,1	1,9	13,5	15,3	100
Freiburg	12,6	28,0	15,4	4,7	1,0	14,0	24,2	100
Fürth	17,2	29,3	10,7	1,4	0,0	17,2	24,2	100
Gelsenkirchen	42,6	20,5	0,8	0,1	0,0	12,0	24,1	100
Göttingen	26,0	24,7	7,6	1,9	0,5	10,9	28,4	100
Hagen	28,7	22,6	2,9	0,1	0,0	14,1	31,6	100
Halle (Saale)	40,3	24,4	1,7	0,0	0,0	9,2	24,3	100
Hamburg	6,4	30,9	22,2	6,6	1,3	14,8	17,9	100
Hamm	30,1	15,8	1,9	0,1	0,0	21,4	30,7	100
Hannover	12,7	41,1	13,3	1,1	0,0	12,3	19,5	100
Heidelberg	14,7	26,9	8,8	2,6	1,0	15,1	30,8	100
Heilbronn	20,0	17,6	4,2	0,6	0,2	28,2	29,1	100
Herne	30,2	30,0	3,3	0,1	0,0	13,5	22,9	100
Ingolstadt	11,5	21,4	8,9	2,0	0,4	21,9	33,9	100
Jena	38,9	24,8	5,6	0,4	0,0	11,2	19,0	100
Karlsruhe	22,4	28,9	6,4	1,4	0,1	16,6	24,2	100
Kassel	37,3	26,6	3,8	0,3	0,0	12,7	19,3	100
Kiel	19,4	34,1	10,9	1,7	0,3	15,5	18,2	100
Koblenz	35,3	13,5	1,8	0,6	0,4	14,6	33,8	100
Köln	8,6	27,5	21,0	4,7	0,7	17,2	20,4	100

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die 1- bis 5-Personenhaushalte der einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die jeweiligen Einkommensklassen sind. In Frankfurt a.M. sind nur 7,1% aller Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des größtmäßig angemessen und finanziell leistbar. Für Haushalte mit einem Einkommen zwischen 60% und 80% des Bundesmedianeinkommens steigt der Anteil der leistbaren Wohnungen um 25,2% aller Wohnungen. Zu beachten ist, dass für die höheren Einkommensklassen auch die leistbaren Wohnungen der jeweils niedrigeren Einkommensklassen leistbar sind, so dass die Zahlen das jeweils zusätzliche Versorgungspotential für die Einkommensklassen ausweisen.

Stadt	< 60%	60% < 80%	80% < 100%	100% < 120%	120% < 140%	> 140%	Sonstige	Gesamt
Krefeld	16,9	29,9	4,8	0,3	0,1	15,3	32,8	100
Leipzig	47,1	21,0	1,3	0,0	0,1	7,1	23,5	100
Leverkusen	14,4	34,6	6,9	0,6	0,2	17,3	25,9	100
Ludwigshafen am Rhein	26,2	26,1	3,4	0,4	0,0	14,5	29,4	100
Lübeck	12,1	32,0	12,4	0,9	0,0	16,4	26,3	100
Magdeburg	43,9	20,3	2,0	0,3	0,1	9,2	24,3	100
Mainz	10,0	25,6	15,8	4,8	0,9	17,1	25,8	100
Mannheim	17,4	34,6	9,0	1,0	0,1	14,2	23,7	100
Mönchengla- dbach	20,5	32,5	4,2	0,1	0,1	14,0	28,6	100
Moers	23,7	27,0	0,9	0,0	0,0	13,9	34,5	100
Mülheim an der Ruhr	19,4	34,5	5,5	0,4	0,0	15,0	25,2	100
München*	3,8	10,9	27,2	16,5	4,6	19,0	18,1	100
Münster	13,3	29,3	11,9	3,6	0,2	14,8	26,9	100
Neuss	9,8	28,6	11,5	2,0	0,2	18,0	29,9	100
Nürnberg	15,6	29,0	10,8	1,3	0,3	22,1	21,0	100
Oberhausen	26,7	26,1	3,4	0,0	0,0	17,7	26,1	100
Offenbach am Main	8,8	34,3	21,4	2,9	0,4	15,2	17,0	100
Oldenburg	20,3	25,4	4,1	0,5	0,2	16,0	33,4	100
Osnabrück	27,9	19,4	3,8	0,7	0,1	14,6	33,5	100
Paderborn	29,9	15,5	2,4	0,1	0,2	14,9	37,0	100
Pforzheim	21,6	25,2	5,5	0,6	0,0	19,4	27,6	100

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die 1- bis 5-Personenhaushalte der einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die jeweiligen Einkommensklassen sind. In München sind nur 3,8% aller Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des größtmäßig angemessen und finanziell leistbar. Für Haushalte mit einem Einkommen zwischen 60% und 80% des Bundesmedianeinkommens steigt der Anteil der leistbaren Wohnungen um 10,9% aller Wohnungen. Zu beachten ist, dass für die höheren Einkommensklassen auch die leistbaren Wohnungen der jeweils niedrigeren Einkommensklassen leistbar sind, so dass die Zahlen das jeweils zusätzliche Versorgungspotential für die Einkommensklassen ausweisen.

Stadt	< 60%	60% < 80%	80% < 100%	100% < 120%	120% < 140%	> 140%	Sonstige	Gesamt
Potsdam	22,3	34,9	12,1	3,5	0,0	8,1	19,2	100
Recklinghausen	32,3	17,2	3,7	0,0	0,0	15,9	30,9	100
Regensburg	15,6	28,2	13,4	3,6	1,6	22,4	15,2	100
Remscheid	20,0	33,4	4,7	0,0	0,0	16,9	25,0	100
Reutlingen	12,5	19,5	5,9	0,5	0,2	31,5	29,9	100
Rostock	31,4	33,4	9,5	1,5	0,1	9,9	14,2	100
Saarbrücken	21,3	23,1	4,2	0,2	0,0	19,8	31,4	100
Siegen	26,2	15,2	3,0	0,0	0,0	22,9	32,7	100
Solingen	16,6	32,2	7,4	0,3	0,0	16,6	27,0	100
Stuttgart	9,2	24,9	19,9	4,6	1,0	21,0	19,3	100
Trier	22,8	21,8	6,4	1,3	0,4	15,7	31,6	100
Ulm	17,4	27,1	8,6	2,0	0,0	17,9	27,0	100
Wiesbaden*	5,7	23,7	23,0	5,5	0,3	15,0	26,7	100
Wolfsburg	16,8	24,7	5,5	0,9	0,0	18,8	33,3	100
Würzburg	19,0	27,5	10,0	2,9	0,7	18,0	21,8	100
Wuppertal	21,1	30,1	5,5	0,4	0,0	17,8	25,1	100

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die 1- bis 5-Personenhaushalte der einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die jeweiligen Einkommensklassen sind. In Wiesbaden sind nur 5,7% aller Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des größtmäßig angemessen und finanziell leistbar. Für Haushalte mit einem Einkommen zwischen 60% und 80% des Bundesmedianeinkommens steigt der Anteil der leistbaren Wohnungen um 23,7% aller Wohnungen. Zu beachten ist, dass für die höheren Einkommensklassen auch die leistbaren Wohnungen der jeweils niedrigeren Einkommensklassen leistbar sind, so dass die Zahlen das jeweils zusätzliche Versorgungspotential für die Einkommensklassen ausweisen.

*Tabelle 59 Versorgungspotential leistbarer und angemessener Mietwohnungen für Haushalte mit 100 Prozent des Bundesmedi-
aneinkommens, Anzahl der Wohnungen nach Wohnungsgröße*

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Gesamt	1.264.361	2.405.962	2.268.922	1.327.868	500.354	7.767.467
Aachen	14.022	22.203	20.275	18.110	4.570	79.180
Augsburg	15.108	25.112	20.118	13.368	5.454	79.160
Bergisch Gladbach	2.370	4.334	6.962	4.591	2.494	20.751
Berlin	224.932	416.822	406.728	186.847	81.120	1.316.449
Bielefeld	9.293	20.688	25.647	16.424	10.183	82.235
Bochum*	18.075	37.014	30.228	19.187	7.028	111.532
Bonn	11.290	18.997	21.370	18.471	7.824	77.952
Bottrop	1.324	7.406	11.702	6.653	3.286	30.371
Braunschweig	11.583	25.418	25.658	13.262	7.189	83.110
Bremen	23.024	51.863	39.642	20.214	7.479	142.222
Bremerhaven	3.751	9.076	13.718	5.893	1.689	34.127
Chemnitz	14.660	41.998	25.400	8.958	3.532	94.548
Darmstadt	4.106	11.916	11.755	5.191	2.645	35.613
Dortmund	25.524	56.859	58.372	29.692	12.128	182.575
Dresden	37.529	73.052	63.561	30.717	7.934	212.793
Düsseldorf	34.508	55.062	48.696	42.479	13.632	194.377
Duisburg	17.328	54.948	43.068	29.540	6.221	151.105

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Bochum haben insgesamt 111.532 Wohnungen leistbare Miethöhen für Haushalte mit einem Haushaltseinkommen von 100% des Bundesmedians. Von diesen leistbaren Wohnungen sind 18.075 Wohnungen von der Wohnfläche für Alleinlebende geeignet, während 7.018 Wohnungen von der Größe her für die 5-Personenhaushalte passen.

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Erfurt	13.646	23.255	20.245	11.507	3.230	71.883
Erlangen	6.762	5.013	8.922	7.789	3.020	31.506
Essen	23.550	59.315	50.396	32.335	11.119	176.715
Frankfurt am Main	35.095	63.319	60.917	35.598	14.780	209.709
Freiburg	14.800	13.515	10.860	11.594	5.522	56.291
Fürth	4.402	10.230	8.310	6.905	2.577	32.424
Gelsenkirchen	9.181	28.893	25.237	14.765	6.832	84.908
Göttingen	11.768	10.071	11.653	6.059	1.869	41.420
Hagen	4.975	16.533	17.231	11.512	3.258	53.509
Halle (Saale)	11.764	53.521	17.745	6.365	5.360	94.755
Hamburg	79.996	178.283	165.187	80.080	24.244	527.790
Hamm	4.351	10.706	11.683	8.583	2.383	37.706
Hannover	26.238	58.145	64.335	29.472	10.082	188.272
Heidelberg	10.970	9.151	6.090	6.771	3.185	36.167
Heilbronn	3.900	7.230	5.505	8.195	2.154	26.984
Herne	8.184	17.762	18.336	6.272	2.575	53.129
Ingolstadt	4.026	7.286	8.447	4.565	1.651	25.975
Jena*	8.154	14.546	11.533	3.403	531	38.167
Karlsruhe	20.680	20.468	18.143	17.722	11.164	88.177
Kassel	9.558	21.398	20.227	12.055	4.360	67.598

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Jena haben insgesamt 38.167 Wohnungen leistbare Miethöhen für Haushalte mit einem Haushaltseinkommen von 100% des Bundesmedians. Von diesen leistbaren Wohnungen sind 8.154 Wohnungen von der Wohnfläche für Alleinlebende geeignet, während 531 Wohnungen von der Größe her für die 5-Personenhaushalte passen.

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Kiel	14.670	33.567	23.558	9.277	3.457	84.529
Koblenz	5.296	7.921	5.835	5.878	5.243	30.173
Köln*	54.456	77.323	86.384	62.344	17.344	297.851
Krefeld	7.089	20.302	20.220	9.858	3.789	61.258
Leipzig	37.099	75.930	69.490	28.202	9.879	220.600
Leverkusen	5.498	10.951	16.419	9.264	3.385	45.517
Ludwigshafen am Rhein	5.783	11.672	10.593	12.927	3.802	44.777
Lübeck	10.551	23.538	18.883	8.991	2.669	64.632
Magdeburg	9.938	38.906	25.551	12.926	3.308	90.629
Mainz	15.452	12.075	12.878	10.614	3.703	54.722
Mannheim	17.668	24.083	24.053	19.293	8.198	93.295
Mönchengladbach	9.711	20.784	24.573	14.377	4.709	74.154
Moers	1.184	4.725	7.598	5.057	1.679	20.243
Mülheim an der Ruhr	5.980	17.845	16.052	8.669	2.693	51.239
München	65.024	72.244	82.649	62.867	23.226	306.010
Münster	13.123	20.589	22.009	18.291	6.263	80.275
Neuss	5.427	8.591	12.701	9.572	2.781	39.072
Nürnberg	21.433	44.813	44.728	24.741	6.850	142.565
Oberhausen	7.295	21.301	14.785	12.453	4.055	59.889
Offenbach am Main	3.015	11.507	12.243	6.800	2.254	35.819

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Köln haben insgesamt 297.851 Wohnungen leistbare Miethöhen für Haushalte mit einem Haushaltseinkommen von 100% des Bundesmedians. Von diesen leistbaren Wohnungen sind 54.456 Wohnungen von der Wohnfläche für Alleinlebende geeignet, während 17.344 Wohnungen von der Größe her für die 5-Personenhaushalte passen.

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Oldenburg	9.834	9.636	11.381	9.127	2.868	42.846
Osnabrück	7.485	12.521	10.165	10.708	4.621	45.500
Paderborn	5.497	7.718	9.256	7.103	3.768	33.342
Pforzheim	4.659	9.124	6.942	7.669	2.625	31.019
Potsdam*	6.863	19.462	20.085	6.885	4.037	57.332
Recklinghausen	3.362	9.834	9.329	5.726	2.621	30.872
Regensburg	11.313	11.146	10.022	6.674	3.167	42.322
Remscheid	4.902	11.866	10.055	5.612	1.497	33.932
Reutlingen	3.697	4.728	3.352	4.231	2.896	18.904
Rostock	18.568	36.266	29.904	6.460	1.595	92.793
Saarbrücken	9.672	13.689	12.678	10.543	3.608	50.190
Siegen	3.735	5.258	8.647	4.773	1.822	24.235
Solingen	5.980	13.397	10.624	9.038	3.614	42.653
Stuttgart	25.222	36.764	47.140	33.641	11.201	153.968
Trier	6.516	8.066	6.602	5.152	3.113	29.449
Ulm	3.322	8.112	10.735	4.618	3.544	30.331
Wiesbaden	10.385	17.456	21.039	16.150	5.305	70.335
Wolfsburg	2.463	6.853	13.647	4.664	877	28.504
Würzburg	6.536	11.065	7.650	7.896	3.139	36.286
Wuppertal	18.229	32.926	24.565	17.654	10.844	104.218

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Potsdam haben insgesamt 57.332 Wohnungen leistbare Miethöhen für Haushalte mit einem Haushaltseinkommen von 100% des Bundesmedians. Von diesen leistbaren Wohnungen sind 6.863 Wohnungen von der Wohnfläche für Alleinlebende geeignet, während 4.037 Wohnungen von der Größe her für die 5-Personenhaushalte passen.

Tabelle 60 Versorgungspotential leistbarer Mietwohnungen für Haushalte mit 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Anteil am Wohnungsbestand nach Größenklassen in Prozent)

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Gesamt	79,3	85,2	80,7	68,2	50,4	76,4
Aachen	85,8	89,7	84,5	81,2	66,8	84,0
Augsburg	77,6	84,3	68,2	57,0	54,2	70,5
Bergisch Gladbach	86,3	76,3	69,3	49,2	33,9	59,0
Berlin	89,0	91,8	88,0	78,6	66,1	86,1
Bielefeld	79,0	85,9	77,0	68,2	57,4	74,1
Bochum	93,2	91,8	82,7	55,7	49,0	76,9
Bonn	72,0	77,9	78,2	70,0	49,7	71,2
Bottrop	91,7	86,0	79,3	58,5	47,9	70,5
Braunschweig	83,1	95,2	85,3	72,4	59,6	82,2
Bremen	86,7	85,6	74,7	50,6	33,2	70,2
Bremerhaven	85,5	89,6	85,6	56,7	34,1	74,4
Chemnitz	97,0	92,4	86,6	61,5	51,7	85,0
Darmstadt	70,9	80,3	73,9	59,7	41,9	69,1
Dortmund	91,5	90,8	83,2	67,3	51,5	79,9
Dresden	94,4	95,9	90,3	74,6	52,7	87,7
Düsseldorf	73,1	86,5	82,2	71,5	51,7	76,0
Duisburg*	93,5	92,4	82,6	70,9	42,6	81,1
Erfurt	94,1	90,5	88,9	77,6	41,5	84,0

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind.

In Duisburg sind insgesamt 81,1% aller Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen von 100% des Bundesmedians leistbar. Der Anteil der leistbaren Kleinstwohnungen (bis 45m²) ist mit 93,5% deutlich höher als der Anteil der leistbaren Wohnungen für 5-Personenhaushalte (90 bis unter 105m²) mit lediglich 41,5%.

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Erlangen	86,4	75,9	80,6	78,5	58,1	77,6
Essen	88,5	88,2	80,4	67,7	46,1	77,4
Frankfurt am Main	61,2	75,3	80,5	68,5	56,3	71,0
Freiburg	72,7	78,5	74,6	75,3	64,0	73,9
Fürth	74,7	85,7	76,3	72,9	54,0	75,5
Gelsenkirchen	91,8	92,9	88,1	73,4	61,7	84,1
Göttingen	86,6	88,4	79,2	76,5	57,9	81,5
Hagen	97,7	88,2	83,7	68,1	52,8	79,2
Halle (Saale)	97,3	94,6	87,4	62,3	61,5	87,8
Hamburg	62,1	79,5	80,4	69,7	43,7	72,4
Hamm	92,4	89,0	72,0	56,7	36,4	69,0
Hannover	88,0	94,1	83,8	75,5	53,8	83,3
Heidelberg	73,4	84,4	71,0	70,7	56,4	72,9
Heilbronn	81,0	75,5	58,2	55,9	30,2	59,1
Herne	97,4	90,3	88,6	58,5	51,3	82,4
Ingolstadt	74,9	76,1	75,2	48,7	30,0	63,3
Jena	94,9	91,7	87,7	63,0	33,8	85,6
Karlsruhe*	86,3	87,9	76,1	67,2	60,8	76,1
Kassel	87,3	92,6	87,5	76,1	57,2	83,8
Kiel	82,6	89,9	81,0	66,5	36,9	78,6
Koblenz	90,6	85,7	73,5	67,7	67,8	76,5

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind.

In Karlsruhe sind insgesamt 76,1% aller Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen von 100% des Bundesmedians leistbar. Der Anteil der leistbaren Kleinstwohnungen (bis 45m²) ist mit 86,3% deutlich höher als der Anteil der leistbaren Wohnungen für 5-Personenhaushalte (90 bis unter 105m²) mit lediglich 60,8%.

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Köln	71,0	77,4	76,6	71,4	44,2	71,6
Krefeld	88,3	91,8	83,7	65,8	35,6	76,6
Leipzig	98,2	94,9	93,7	83,9	55,2	90,6
Leverkusen	89,8	86,1	82,6	65,7	45,7	75,6
Ludwigshafen am Rhein	88,2	84,7	86,5	74,2	56,4	78,9
Lübeck	87,6	86,5	80,7	65,8	33,0	76,6
Magdeburg	90,3	95,6	91,7	79,4	41,8	87,3
Mainz	78,1	70,6	76,1	66,8	40,0	69,3
Mannheim	93,1	86,1	81,5	71,1	63,4	80,1
Mönchengladbach	95,0	91,1	87,2	63,8	53,5	80,1
Moers	100,0	90,8	89,7	71,4	44,9	78,8
Mülheim an der Ruhr	92,9	91,7	82,8	63,1	49,2	79,5
München*	47,1	47,2	56,4	59,0	42,5	51,1
Münster	72,6	81,8	81,8	69,5	56,6	74,6
Neuss	79,1	85,9	78,9	59,4	47,7	71,2
Nürnberg	79,3	81,5	72,5	58,7	39,5	70,2
Oberhausen	98,4	89,1	80,5	64,5	41,4	76,0
Offenbach am Main	63,5	87,4	85,5	73,0	49,3	77,7

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind.

In München sind insgesamt nur 51,1% aller Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen von 100% des Bundesmedians leistbar. Der Anteil der leistbaren Kleinstwohnungen (bis 45m²) ist mit 47,1% etwas höher als der Anteil der leistbaren Wohnungen für 5-Personenhaushalte (90 bis unter 105m²) mit 42,5%.

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Oldenburg	91,0	90,8	79,7	69,9	34,0	74,9
Osnabrück	91,2	89,8	68,9	69,0	68,2	76,9
Paderborn	92,7	82,9	76,6	69,7	58,1	75,8
Pforzheim	90,3	84,8	71,0	69,8	42,3	72,3
Potsdam	82,7	92,6	94,7	73,1	57,9	85,7
Recklinghausen	90,3	88,1	79,6	74,0	45,7	77,0
Regensburg	80,9	73,1	63,7	63,8	43,2	67,4
Remscheid	89,1	89,4	91,3	64,8	28,0	77,5
Reutlingen*	76,9	83,1	50,0	39,7	40,5	54,0
Rostock	86,1	92,4	92,4	81,1	26,5	86,6
Saarbrücken	95,5	83,2	75,0	59,4	37,6	70,9
Siegen	87,9	76,8	68,0	62,8	34,1	65,9
Solingen	92,6	88,2	78,9	70,6	47,9	76,9
Stuttgart	72,4	74,5	69,3	62,3	47,2	67,0
Trier	82,9	92,4	84,4	58,3	50,0	74,6
Ulm	71,9	83,6	78,6	55,0	66,4	72,7
Wiesbaden	69,6	84,1	76,7	65,2	50,8	71,6
Wolfsburg	85,2	80,0	83,1	57,4	19,7	70,5
Würzburg	75,3	75,1	74,2	69,9	60,4	72,3
Wuppertal	93,0	90,5	74,2	59,0	57,9	75,7

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind.

In Reutlingen sind insgesamt 54% aller Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen von 100% des Bundesmedians leistbar. Der Anteil der leistbaren Kleinstwohnungen (bis 45m²) ist mit 76,9% deutlich höher als der Anteil der leistbaren Wohnungen für 5-Personenhaushalte (90 bis unter 105m²) mit lediglich 40,5%.

*Tabelle 61 Versorgungspotential leistbarer und angemessener Mietwohnungen für Haushalte mit 80 Prozent des Bundesmedi-
neinkommens, Anzahl der Wohnungen nach Wohnungsgröße*

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Gesamt	801.597	1.872.059	1.964.843	1.168.567	441.480	6.248.546
Aachen	8.805	18.477	18.478	17.339	4.337	67.436
Augsburg	7.633	17.839	17.406	12.980	5.249	61.107
Bergisch Gladbach	1.244	2.590	5.836	4.341	2.369	16.380
Berlin	131.870	350.813	379.366	173.783	74.669	1.110.501
Bielefeld	5.332	17.857	24.902	16.300	10.183	74.574
Bochum	12.557	33.774	29.458	18.855	6.766	101.410
Bonn	7.064	9.076	13.938	15.056	5.889	51.023
Bottrop	1.324	7.165	11.702	6.653	3.166	30.010
Braunschweig	6.980	22.190	24.907	13.262	7.189	74.528
Bremen*	14.606	40.899	37.572	19.145	7.005	119.227
Bremerhaven	2.295	8.364	13.399	5.787	1.689	31.534
Chemnitz	13.763	41.438	25.288	8.846	3.532	92.867
Darmstadt	1.252	5.665	7.973	3.722	2.344	20.956
Dortmund	19.802	52.063	56.666	29.578	11.899	170.008
Dresden	29.822	70.036	62.444	29.823	7.822	199.947
Düsseldorf	16.758	29.993	34.125	34.109	11.358	126.343
Duisburg	12.821	50.996	42.589	29.420	6.221	142.047
Erfurt	10.746	22.070	19.922	11.399	3.134	67.271

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Bremen haben insgesamt 119.227 Wohnungen leistbare Miethöhen für Haushalte mit einem Haushaltseinkommen von 80% des Bundesmedians. Von diesen leistbaren Wohnungen sind 14.606 Wohnungen von der Wohnfläche für Alleinlebende geeignet, während 7.005 Wohnungen von der Größe her für die 5-Personenhaushalte passen.

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Erlangen	4.627	3.724	8.245	6.608	2.804	26.008
Essen	14.593	52.409	47.471	31.333	10.211	156.017
Frankfurt am Main	18.775	23.694	36.503	23.325	9.960	112.257
Freiburg	9.241	8.520	9.171	9.877	4.043	40.852
Fürth	2.596	7.361	7.722	6.293	2.370	26.342
Gelsenkirchen	8.503	28.658	25.120	14.765	6.832	83.878
Göttingen	9.480	8.511	10.702	5.707	1.627	36.027
Hagen	3.431	15.601	16.875	11.512	3.258	50.677
Halle (Saale)	11.223	51.899	17.529	6.365	5.251	92.267
Hamburg	36.263	98.313	117.714	60.391	18.164	330.845
Hamm	3.183	10.466	11.584	8.583	2.383	36.199
Hannover	15.545	41.415	57.576	27.186	9.277	150.999
Heidelberg	8.268	7.423	5.365	6.186	2.600	29.842
Heilbronn	2.604	6.053	5.505	7.933	2.154	24.249
Herne	7.299	16.213	18.004	6.272	2.575	50.363
Ingolstadt	2.553	4.352	7.710	4.319	1.545	20.479
Jena	6.500	13.444	11.313	3.293	531	35.081
Karlsruhe	16.780	16.815	17.004	17.216	10.531	78.346
Kassel*	7.350	20.365	19.768	11.940	4.360	63.783
Kiel	8.471	27.724	21.948	8.593	3.457	70.193
Koblenz	4.527	7.592	5.835	5.878	5.243	29.075

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Kassel haben insgesamt 63.783 Wohnungen leistbare Miethöhen für Haushalte mit einem Haushaltseinkommen von 80% des Bundesmedians. Von diesen leistbaren Wohnungen sind 7.350 Wohnungen von der Wohnfläche für Alleinlebende geeignet, während 4.360 Wohnungen von der Größe her für die 5-Personenhaushalte passen.

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Köln	27.007	38.444	60.195	48.568	13.893	188.107
Krefeld	4.608	17.939	19.629	9.612	3.789	55.577
Leipzig	34.157	75.138	69.147	28.202	9.879	216.523
Leverkusen	2.870	8.706	15.793	9.139	3.385	39.893
Ludwigshafen am Rhein	4.016	10.891	10.481	12.815	3.802	42.005
Lübeck*	5.734	17.139	16.945	8.307	2.327	50.452
Magdeburg	8.438	38.049	25.444	12.819	3.201	87.951
Mainz	10.146	6.747	9.492	8.915	2.623	37.923
Mannheim	11.532	18.759	22.200	19.059	7.949	79.499
Mönchengladbach	6.283	19.479	24.042	14.244	4.709	68.757
Moers	1.052	4.616	7.466	5.057	1.679	19.870
Mülheim/Ruhr	4.186	15.715	15.859	8.135	2.573	46.468
München	33.070	22.243	25.441	18.717	7.632	107.103
Münster	7.934	14.280	18.562	15.999	5.917	62.692
Neuss	2.345	6.524	10.644	8.026	2.520	30.059
Nürnberg	13.613	32.687	39.243	22.803	6.312	114.658
Oberhausen	5.023	20.225	14.665	12.333	4.055	56.301
Offenbach am Main	1.605	5.641	8.795	5.955	1.929	23.925

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Lübeck haben insgesamt 50.452 Wohnungen leistbare Miethöhen für Haushalte mit einem Haushaltseinkommen von 80% des Bundesmedians. Von diesen leistbaren Wohnungen sind 5.734 Wohnungen von der Wohnfläche für Alleinlebende geeignet, während 2.327 Wohnungen von der Größe her für die 5-Personenhaushalte passen.

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Oldenburg	7.881	8.656	10.894	9.030	2.868	39.329
Osnabrück	5.733	11.479	10.062	10.521	4.313	42.108
Paderborn	4.149	7.718	8.930	7.103	3.768	31.668
Pforzheim	3.027	8.239	6.820	7.161	2.498	27.745
Potsdam	5.120	15.257	18.144	5.837	2.966	47.324
Recklinghausen	1.918	9.232	9.329	5.606	2.621	28.706
Regensburg	8.101	7.388	8.435	5.884	2.582	32.390
Remscheid	3.348	11.025	9.935	5.375	1.497	31.180
Reutlingen	2.338	3.739	3.228	4.004	2.649	15.958
Rostock*	10.210	34.520	28.282	6.335	1.595	80.942
Saarbrücken	6.258	13.013	12.450	10.543	3.608	45.872
Siegen	2.778	4.711	8.510	4.773	1.822	22.594
Solingen	3.105	11.250	10.267	8.798	3.614	37.034
Stuttgart	16.465	18.042	29.358	24.447	8.869	97.181
Trier	5.299	5.965	6.355	5.028	3.113	25.760
Ulm	2.130	6.278	9.534	4.485	3.010	25.437
Wiesbaden	4.988	7.647	11.761	11.527	3.508	39.431
Wolfsburg	2.035	5.247	12.684	4.343	877	25.186
Würzburg	4.227	8.082	7.098	7.675	2.808	29.890
Wuppertal	12.380	29.495	24.088	17.415	10.725	94.103

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Rostock haben insgesamt 80.942 Wohnungen leistbare Miethöhen für Haushalte mit einem Haushaltseinkommen von 80% des Bundesmedians. Von diesen leistbaren Wohnungen sind 10.210 Wohnungen von der Wohnfläche für Alleinlebende geeignet, während 1.595 Wohnungen von der Größe her für die 5-Personenhaushalte passen.

Tabelle 62 Versorgungspotential leistbarer Mietwohnungen für Haushalte mit 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Anteil an Wohnungsbestand nach Größenklassen in Prozent)

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Gesamt	50,2	66,3	69,9	60,0	44,5	61,4
Aachen	53,9	74,7	77,0	77,7	63,4	71,6
Augsburg	39,2	59,9	59,0	55,4	52,2	54,4
Bergisch Gladbach	45,3	45,6	58,1	46,6	32,2	46,6
Berlin*	52,2	77,3	82,1	73,1	60,9	72,6
Bielefeld	45,3	74,1	74,8	67,7	57,4	67,2
Bochum	64,7	83,8	80,6	54,8	47,1	69,9
Bonn	45,1	37,2	51,0	57,0	37,4	46,6
Bottrop	91,7	83,2	79,3	58,5	46,1	69,7
Braunschweig	50,1	83,1	82,8	72,4	59,6	73,7
Bremen	55,0	67,5	70,8	47,9	31,1	58,8
Bremerhaven	52,3	82,6	83,6	55,7	34,1	68,7
Chemnitz	91,1	91,2	86,2	60,7	51,7	83,5
Darmstadt	21,6	38,2	50,1	42,8	37,1	40,7
Dortmund	71,0	83,2	80,7	67,0	50,5	74,4
Dresden	75,0	91,9	88,7	72,4	52,0	82,4
Düsseldorf	35,5	47,1	57,6	57,4	43,1	49,4
Duisburg	69,2	85,8	81,7	70,6	42,6	76,2
Erfurt	74,1	85,9	87,5	76,9	40,3	78,6

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Berlin haben insgesamt 72,6% aller Wohnungen einen Mietpreis, der bei angemessener Wohnfläche für Haushalte mit 80% des Bundesmedianeinkommens leistbar wären. Der Anteil der leistbaren Wohnungen für 1-Personen-Haushalte (unter 45m²) liegt mit 52,2% unter den Versorgungspotentialen der größeren Wohnungen. Bei den Wohnungen von 90 bis 105m² (angemessen für 5-Personenhaushalte) liegt der Anteil der leistbaren Wohnungen bei 60,9%.

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Erlangen	59,1	56,4	74,5	66,6	53,9	64,0
Essen	54,8	77,9	75,7	65,6	42,3	68,3
Frankfurt am Main	32,8	28,2	48,2	44,9	37,9	38,0
Freiburg	45,4	49,5	63,0	64,2	46,8	53,6
Fürth	44,1	61,7	70,9	66,5	49,7	61,3
Gelsenkirchen	85,0	92,1	87,7	73,4	61,7	83,1
Göttingen	69,8	74,7	72,7	72,0	50,4	70,9
Hagen	67,4	83,2	81,9	68,1	52,8	75,0
Halle (Saale)	92,8	91,8	86,3	62,3	60,3	85,5
Hamburg*	28,2	43,8	57,3	52,5	32,8	45,4
Hamm	67,6	87,1	71,4	56,7	36,4	66,2
Hannover	52,2	67,0	75,0	69,6	49,5	66,8
Heidelberg	55,3	68,5	62,5	64,6	46,1	60,2
Heilbronn	54,1	63,2	58,2	54,1	30,2	53,1
Herne	86,8	82,5	87,0	58,5	51,3	78,1
Ingolstadt	47,5	45,4	68,7	46,1	28,1	49,9
Jena	75,6	84,8	86,0	61,0	33,8	78,7
Karlsruhe	70,0	72,2	71,3	65,3	57,4	67,6
Kassel	67,1	88,1	85,5	75,3	57,2	79,1
Kiel	47,7	74,2	75,5	61,6	36,9	65,3
Koblenz	77,4	82,1	73,5	67,7	67,8	73,7

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Hamburg haben insgesamt 45,4% aller Wohnungen einen Mietpreis, der bei angemessener Wohnfläche für Haushalte mit 80% des Bundesmedianeinkommens leistbar wären. Der Anteil der leistbaren Wohnungen für 1-Personen-Haushalte (unter 45m²) liegt mit 28,2% unter den Versorgungspotentialen der größeren Wohnungen. Bei den Wohnungen von 90 bis 105m² (angemessen für 5-Personenhaushalte) liegt der Anteil der leistbaren Wohnungen bei 32,8%.

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Köln	35,2	38,5	53,4	55,6	35,4	45,2
Krefeld	57,4	81,2	81,3	64,1	35,6	69,5
Leipzig*	90,4	93,9	93,2	83,9	55,2	88,9
Leverkusen	46,9	68,4	79,4	64,8	45,7	66,2
Ludwigshafen am Rhein	61,3	79,0	85,6	73,6	56,4	74,0
Lübeck	47,6	63,0	72,4	60,8	28,8	59,8
Magdeburg	76,6	93,5	91,3	78,7	40,5	84,8
Mainz	51,3	39,4	56,1	56,1	28,3	48,0
Mannheim	60,8	67,1	75,2	70,2	61,5	68,2
Mönchengladbach	61,5	85,4	85,3	63,2	53,5	74,3
Moers	88,9	88,7	88,1	71,4	44,9	77,4
Mülheim/Ruhr	65,0	80,8	81,8	59,3	47,0	72,1
München	24,0	14,5	17,4	17,6	14,0	17,9
Münster	43,9	56,7	69,0	60,8	53,5	58,3
Neuss	34,2	65,3	66,2	49,8	43,3	54,8
Nürnberg	50,4	59,5	63,6	54,1	36,4	56,4
Oberhausen	67,7	84,6	79,8	63,9	41,4	71,5
Offenbach am Main	33,8	42,8	61,4	63,9	42,2	51,9

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Leipzig haben insgesamt 88,9% aller Wohnungen einen Mietpreis, der bei angemessener Wohnfläche für Haushalte mit 80% des Bundesmedianeinkommens leistbar wären. Der Anteil der leistbaren Wohnungen für 1-Personen-Haushalte (unter 45m²) liegt bei 90,4%. Bei den Wohnungen von 90 bis 105m² (angemessen für 5-Personenhaushalte) liegt der Anteil der leistbaren Wohnungen bei 55,2%.

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Oldenburg	72,9	81,5	76,3	69,1	34,0	68,8
Osnabrück	69,9	82,3	68,2	67,8	63,6	71,1
Paderborn	70,0	82,9	73,9	69,7	58,1	72,0
Pforzheim	58,6	76,6	69,7	65,2	40,2	64,7
Potsdam	61,7	72,6	85,5	61,9	42,5	70,7
Recklinghausen	51,5	82,7	79,6	72,4	45,7	71,6
Regensburg	57,9	48,5	53,6	56,2	35,2	51,6
Remscheid	60,8	83,0	90,2	62,0	28,0	71,2
Reutlingen	48,6	65,7	48,1	37,6	37,1	45,6
Rostock	47,3	88,0	87,4	79,5	26,5	75,5
Saarbrücken	61,8	79,1	73,7	59,4	37,6	64,8
Siegen	65,3	68,8	66,9	62,8	34,1	61,5
Solingen*	48,1	74,1	76,3	68,7	47,9	66,8
Stuttgart	47,3	36,5	43,2	45,3	37,4	42,3
Trier	67,4	68,3	81,2	56,9	50,0	65,3
Ulm	46,1	64,7	69,8	53,4	56,4	61,0
Wiesbaden	33,4	36,9	42,9	46,6	33,6	40,1
Wolfsburg	70,4	61,2	77,3	53,5	19,7	62,3
Würzburg	48,7	54,9	68,8	67,9	54,1	59,5
Wuppertal	63,2	81,1	72,8	58,2	57,3	68,3

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Solingen haben insgesamt 66,8% aller Wohnungen einen Mietpreis, der bei angemessener Wohnfläche für Haushalte mit 80% des Bundesmedianeinkommens leistbar wären. Der Anteil der leistbaren Wohnungen für 1-Personen-Haushalte (unter 45m²) liegt mit 48,1% unter den Versorgungspotentialen der größeren Wohnungen. Nur bei den sehr großen Wohnungen von 90 bis 105m² (angemessen für 5-Personenhaushalte) liegt der Anteil der leistbaren Wohnungen bei 47,9%.

*Tabelle 63 Versorgungspotential leistbarer und angemessener Mietwohnungen für Haushalte mit 60 Prozent des Bundesmedi-
neinkommens, Anzahl der Wohnungen nach Wohnungsgröße*

Stadt	< 45m ²	45 – 60m ²	60 – 75m ²	75 – 90m ²	90 – 105m ²	Gesamt
Gesamt	254.899	622.434	847.671	556.209	222.852	2.504.065
Aachen	4.075	4.198	6.361	6.687	1.565	22.886
Augsburg	2.715	3.722	4.808	4.845	2.430	18.520
Bergisch Gladbach	501	368	1.361	1.479	1.361	5.070
Berlin	23.279	88.994	171.615	83.717	33.422	401.027
Bielefeld	1.478	5.613	10.058	8.646	6.465	32.260
Bochum	4.684	11.887	13.074	10.222	4.004	43.871
Bonn	2.440	1.262	2.042	2.649	704	9.097
Bottrop	481	3.115	7.745	4.626	2.925	18.892
Braunschweig	1.927	7.091	11.910	6.787	4.618	32.333
Bremen	4.089	9.309	12.465	5.717	3.022	34.602
Bremerhaven	850	3.561	9.318	3.334	1.476	18.539
Chemnitz	5.514	30.486	22.224	8.049	3.218	69.491
Darmstadt	626	1.337	1.558	1.518	328	5.367
Dortmund	5.836	16.841	25.594	14.535	6.802	69.608
Dresden*	14.745	29.714	40.773	19.211	4.692	109.135
Düsseldorf	3.638	4.203	6.027	7.389	1.702	22.959
Duisburg	2.463	23.877	25.404	23.766	5.461	80.971
Erfurt	3.115	8.611	14.673	7.551	2.403	36.353

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Dresden gibt es insgesamt 109.135 Wohnungen, die für Haushalte mit einem Einkommen von 60% des Bundesmedians leistbar wären. Unter den leistbaren Wohnungen sind 14.745 Kleinstwohnungen (unter 45m²), die die angemessene Wohnungsgröße für Alleinlebende nicht überschreiten. Die größte Zahl von leistbaren und angemessenen Wohnungen gibt es mit 40.773 Wohnungen in der Größenklasse zwischen 60 und 75m², die für 3-Personenhaushalte als angemessen gilt.

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Erlangen	3.160	451	3.175	2.756	1.764	11.306
Essen	3.125	14.720	17.403	14.083	4.808	54.139
Frankfurt am Main	6.286	4.252	5.723	6.018	2.334	24.613
Freiburg	2.175	2.152	3.462	3.562	1.332	12.683
Fürth	113	2.145	3.160	2.982	1.354	9.754
Gelsenkirchen*	1.617	15.666	20.855	12.277	6.245	56.660
Göttingen	5.763	3.556	5.637	2.847	682	18.485
Hagen	834	7.036	9.904	8.390	2.205	28.369
Halle (Saale)	6.813	28.264	12.903	5.167	4.278	57.425
Hamburg	7.529	11.441	19.018	14.904	4.023	56.915
Hamm	229	5.637	7.672	8.064	2.123	23.725
Hannover	3.569	8.965	12.511	7.343	3.322	35.710
Heidelberg	4.702	1.962	1.339	1.800	732	10.535
Heilbronn	1.046	1.665	3.294	5.614	1.285	12.904
Herne	1.328	8.818	9.845	4.069	1.217	25.277
Ingolstadt	724	821	2.388	2.024	1.211	7.168
Jena	3.969	6.394	8.447	2.085	531	21.426
Karlsruhe	10.483	4.516	6.397	8.015	4.838	34.249
Kassel	3.334	10.396	13.565	7.041	2.903	37.239
Kiel	2.737	8.024	8.689	4.123	1.861	25.434
Koblenz	2.751	4.731	4.182	4.447	4.912	21.023

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Gelsenkirchen gibt es insgesamt 56.660 Wohnungen, die für Haushalte mit einem Einkommen von 60% des Bundesmedians leistbar wären. Unter den leistbaren Wohnungen sind 1.617 Kleinstwohnungen (unter 45m²), die die angemessene Wohnungsgröße für Alleinlebende nicht überschreiten. Die größte Zahl von leistbaren und angemessenen Wohnungen gibt es mit 20.855 Wohnungen in der Größenklasse zwischen 60 und 75m², die für 3-Personenhaushalte als angemessen gilt.

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Köln	8.465	7.923	11.854	13.794	2.608	44.644
Krefeld	1.418	4.518	7.262	4.751	2.130	20.079
Leipzig	15.751	46.983	54.775	23.789	8.431	149.729
Leverkusen	257	2.120	3.974	3.753	1.626	11.730
Ludwigshafen am Rhein	1.227	4.427	5.338	7.261	2.801	21.054
Lübeck	926	4.147	5.606	2.564	589	13.832
Magdeburg	3.081	23.625	20.739	9.926	2.772	60.143
Mainz	3.604	1.080	1.880	3.000	1.070	10.634
Mannheim	5.185	3.784	6.154	7.776	3.688	26.587
Mönchen-gladbach	1.773	5.831	9.076	7.438	2.520	26.638
Moers	263	1.530	3.947	2.527	1.024	9.291
Mülheim an der Ruhr	957	4.155	5.135	4.753	1.703	16.703
München	9.502	5.074	6.584	3.827	2.465	27.452
Münster	2.861	3.759	3.964	6.454	2.560	19.598
Neuss	391	1.416	1.813	2.928	1.104	7.652
Nürnberg*	5.383	8.487	12.816	10.884	2.510	40.080
Oberhausen	1.076	6.962	8.877	8.035	3.480	28.430
Offenbach am Main	434	1.193	1.553	1.144	544	4.868

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Nürnberg gibt es insgesamt 40.080 Wohnungen, die für Haushalte mit einem Einkommen von 60% des Bundesmedians leistbar wären. Unter den leistbaren Wohnungen sind 5.383 Kleinstwohnungen (unter 45m²), die die angemessene Wohnungsgröße für Alleinlebende nicht überschreiten. Die größte Zahl von leistbaren und angemessenen Wohnungen gibt es mit 12.816 Wohnungen in der Größenklasse zwischen 60 und 75m², die für 3-Personenhaushalte als angemessen gilt.

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Oldenburg	2.474	2.470	5.412	5.477	1.650	17.483
Osnabrück	2.661	4.848	5.851	8.246	3.262	24.868
Paderborn	1.896	3.927	5.732	5.709	3.605	20.869
Pforzheim	758	2.147	3.159	4.767	1.994	12.825
Potsdam	1.838	3.077	9.127	3.380	1.018	18.440
Recklinghausen	474	6.229	6.816	3.319	1.911	18.749
Regensburg*	2.756	2.923	1.921	2.293	1.625	11.518
Remscheid	717	4.790	3.115	2.500	582	11.704
Reutlingen	870	1.257	1.245	1.676	1.181	6.229
Rostock	2.111	15.059	17.189	3.903	971	39.233
Saarbrücken	1.361	5.866	6.192	5.760	2.810	21.989
Siegen	789	2.343	5.489	3.978	1.685	14.284
Solingen	954	2.624	3.942	3.577	1.520	12.617
Stuttgart	6.971	2.852	8.062	5.727	2.573	26.185
Trier	3.070	2.543	2.952	2.680	1.915	13.160
Ulm	796	1.750	3.310	2.522	1.555	9.933
Wiesbaden	1.518	1.144	2.363	2.054	518	7.597
Wolfsburg	858	749	4.755	3.273	556	10.191
Würzburg	1.686	2.765	2.569	3.720	1.482	12.222
Wuppertal	3.042	10.258	10.546	8.705	6.255	38.806

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Regensburg gibt es insgesamt 11.518 Wohnungen, die für Haushalte mit einem Einkommen von 60% des Bundesmedians leistbar wären. Unter den leistbaren Wohnungen sind 2.756 Kleinstwohnungen (unter 45m²), die die angemessene Wohnungsgröße für Alleinlebende nicht überschreiten. Die größte Zahl von leistbaren und angemessenen Wohnungen gibt es mit 2.923 Wohnungen in der Größenklasse zwischen 45 und 60m², die für 2-Personenhaushalte als angemessen gilt.

Tabelle 64 Versorgungspotential leistbarer Mietwohnungen für Haushalte mit 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Anteil an Wohnungsbestand nach Größenklassen in Prozent)

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Gesamt	16,0	22,0	30,1	28,6	22,4	24,6
Aachen	24,9	17,0	26,5	30,0	22,9	24,3
Augsburg	14,0	12,5	16,3	20,7	24,2	16,5
Bergisch Gladbach	18,2	6,5	13,5	15,9	18,5	14,4
Berlin	9,2	19,6	37,1	35,2	27,2	26,2
Bielefeld*	12,6	23,3	30,2	35,9	36,4	29,1
Bochum	24,1	29,5	35,8	29,7	27,9	30,2
Bonn	15,6	5,2	7,5	10,0	4,5	8,3
Bottrop	33,3	36,2	52,5	40,7	42,6	43,9
Braunschweig	13,8	26,5	39,6	37,0	38,3	32,0
Bremen	15,4	15,4	23,5	14,3	13,4	17,1
Bremerhaven	19,4	35,2	58,2	32,1	29,8	40,4
Chemnitz	36,5	67,1	75,8	55,3	47,1	62,5
Darmstadt	10,8	9,0	9,8	17,5	5,2	10,4
Dortmund	20,9	26,9	36,5	32,9	28,9	30,5
Dresden	37,1	39,0	57,9	46,7	31,2	45,0
Düsseldorf	7,7	6,6	10,2	12,4	6,5	9,0
Duisburg	13,3	40,2	48,7	57,0	37,4	43,4
Erfurt	21,5	33,5	64,4	50,9	30,9	42,5

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Bielefeld haben insgesamt 29,1% aller Wohnungen einen Mietpreis, der bei angemessener Wohnfläche für Haushalte mit 60% des Bundesmedianeinkommens leistbar wären. Der Anteil der leistbaren Wohnungen für 1-Personen-Haushalte (unter 45m²) liegt mit 12,6% unter den Versorgungspotentialen der größeren Wohnungen. Bei den Wohnungen von 90 bis 105m² (angemessen für 5-Personenhaushalte) liegt der Anteil der leistbaren Wohnungen bei 36,4%.

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Erlangen	40,4	6,8	28,7	27,8	33,9	27,8
Essen	11,7	21,9	27,8	29,5	19,9	23,7
Frankfurt am Main	11,0	5,1	7,6	11,6	8,9	8,3
Freiburg	10,7	12,5	23,8	23,1	15,4	16,6
Fürth	1,9	18,0	29,0	31,5	28,4	22,7
Gelsenkirchen	16,2	50,4	72,8	61,0	56,4	56,1
Göttingen*	42,4	31,2	38,3	35,9	21,1	36,4
Hagen	16,4	37,5	48,1	49,6	35,7	42,0
Halle (Saale)	56,4	50,0	63,6	50,5	49,1	53,2
Hamburg	5,8	5,1	9,3	13,0	7,3	7,8
Hamm	4,9	46,9	47,3	53,3	32,4	43,4
Hannover	12,0	14,5	16,3	18,8	17,7	15,8
Heidelberg	31,4	18,1	15,6	18,8	13,0	21,2
Heilbronn	21,7	17,4	34,8	38,3	18,0	28,3
Herne	15,8	44,8	47,6	37,9	24,2	39,2
Ingolstadt	13,5	8,6	21,3	21,6	22,0	17,5
Jena	46,2	40,3	64,2	38,6	33,8	48,1
Karlsruhe	43,7	19,4	26,8	30,4	26,4	29,6
Kassel	30,4	45,0	58,7	44,4	38,1	46,2
Kiel	15,4	21,5	29,9	29,5	19,8	23,7
Koblenz	47,0	51,2	52,7	51,2	63,5	53,3

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In der Studentenstadt Göttingen haben insgesamt 36,4% aller Wohnungen einen Mietpreis, der bei angemessener Wohnfläche für Haushalte mit 60% des Bundesmedianeinkommens leistbar wären. Der Anteil der leistbaren Wohnungen für 1-Personen-Haushalte (unter 45m²) liegt mit 42,4% über den Versorgungspotentialen der größeren Wohnungen. Bei den Wohnungen von 90 bis 105m² (angemessen für 5-Personenhaushalte) liegt der Anteil der leistbaren Wohnungen bei 21,1%.

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Köln	11,0	7,9	10,5	15,8	6,6	10,7
Krefeld	17,7	20,4	30,1	31,7	20,0	25,1
Leipzig	41,7	58,7	73,9	70,8	47,1	61,5
Leverkusen	4,2	16,7	20,0	26,6	21,9	19,5
Ludwigshafen am Rhein	18,7	32,1	43,6	41,7	41,5	37,1
Lübeck	7,7	15,2	23,9	18,8	7,3	16,4
Magdeburg	28,0	58,1	74,4	60,9	35,0	58,0
Mainz	18,2	6,3	11,1	18,9	11,6	13,5
Mannheim	27,3	13,5	20,9	28,7	28,5	22,8
Mönchen-gladbach	17,3	25,6	32,2	33,0	28,6	28,8
Moers	22,2	29,4	46,6	35,7	27,4	36,2
Mülheim an der Ruhr	14,9	21,4	26,5	34,6	31,1	25,9
München	6,9	3,3	4,5	3,6	4,5	4,6
Münster	15,8	14,9	14,7	24,5	23,1	18,2
Neuss*	5,7	14,2	11,3	18,2	19,0	13,9
Nürnberg	19,9	15,4	20,8	25,8	14,5	19,7
Oberhausen	14,5	29,1	48,3	41,6	35,5	36,1
Offenbach am Main	9,1	9,1	10,9	12,3	11,9	10,6

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Neuss haben insgesamt 13,9% aller Wohnungen einen Mietpreis, der bei angemessener Wohnfläche für Haushalte mit 60% des Bundesmedianeinkommens leistbar wären. Der Anteil der leistbaren Wohnungen für 1-Personen-Haushalte (unter 45m²) liegt mit 5,7% deutlich unter den Versorgungspotentialen der größeren Wohnungen. Bei den Wohnungen von 90 bis 105m² (angemessen für 5-Personenhaushalte) liegt der Anteil der leistbaren Wohnungen bei 19%.

Stadt	< 45m ² (1 Person)	45 – 60m ² (2 Personen)	60 – 75m ² (3 Personen)	75 – 90m ² (4 Personen)	90 – 105m ² (5 Personen)	Gesamt (bis 105m ²)
Oldenburg	22,9	23,3	37,9	41,9	19,6	30,6
Osnabrück	32,4	34,8	39,7	53,2	48,1	42,0
Paderborn	32,0	42,2	47,4	56,0	55,6	47,4
Pforzheim	14,7	20,0	32,3	43,4	32,1	29,9
Potsdam	22,1	14,6	43,0	35,9	14,6	27,6
Recklinghausen	12,7	55,8	58,2	42,9	33,3	46,8
Regensburg	19,7	19,2	12,2	21,9	22,1	18,3
Remscheid	13,0	36,1	28,3	28,8	10,9	26,7
Reutlingen	18,1	22,1	18,6	15,7	16,5	17,8
Rostock	9,8	38,4	53,1	49,0	16,1	36,6
Saarbrücken	13,4	35,6	36,7	32,5	29,2	31,0
Siegen	18,6	34,2	43,2	52,3	31,6	38,9
Solingen	14,8	17,3	29,3	27,9	20,1	22,8
Stuttgart	20,0	5,8	11,9	10,6	10,9	11,4
Trier	39,1	29,1	37,7	30,3	30,7	33,3
Ulm	17,2	18,0	24,2	30,0	29,1	23,8
Wiesbaden	10,2	5,5	8,6	8,3	5,0	7,7
Wolfsburg*	29,7	8,7	29,0	40,3	12,5	25,2
Würzburg	19,4	18,8	24,9	32,9	28,5	24,3
Wuppertal	15,5	28,2	31,9	29,1	33,4	28,2

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

*Lesehilfe: Das *Versorgungspotential* weist für die jeweiligen Städte aus, wie viele Wohnungen es mit leistbaren Mietkonditionen für die einzelnen Einkommensklassen gibt. Berücksichtigt wurden nur die Wohnungen, die sowohl von der Wohnungsgröße angemessen als auch von den Mietkosten leistbar für die 1- bis 5-Personenhaushalte der jeweiligen Einkommensklassen sind. In Wolfsburg haben insgesamt 25,2% aller Wohnungen einen Mietpreis, der bei angemessener Wohnfläche für Haushalte mit 60% des Bundesmedianeinkommens leistbar wären. Der Anteil der leistbaren Wohnungen für 1-Personen-Haushalte (unter 45m²) liegt bei 29,7%. Bei den Wohnungen von 90 bis 105m² (angemessen für 5-Personenhaushalte) liegt der Anteil der leistbaren Wohnungen bei 12,5%.

Tabelle 65 Versorgungslücken an leistbaren Wohnungen nach Einkommensklassen (in Bezug auf das Bundesmedianeinkommen)²², Anzahl der Haushalte

	<60 %		60 % < 80 %		80 % < 100 %		alle < 100 %		
Stadt	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Anteil Bestand in Prozent
Gesamt*	1.476.126	49,8	411.884	11	13.534	0,6	1.901.544	27,4	14,5
Aachen	25.242	-	4.088	-	0	0	29.330	-	23,3
Augsburg	14.952	49,2	5.611	16,0	0	0	20.563	34,7	14,7
Bergisch Gladbach	1.724	-	3.554	-	0	-	5.278	-	9,3
Berlin	221.758	60	88.498	17,4	0	0	310.255	31,2	16,9
Bielefeld	15.418	41,6	7.023	18,3	0	0	22.441	34,0	14,1
Bochum	25.243	56,9	5.395	5,8	0	0	30.637	31,8	16,6
Bonn	17.432	58,8	5.481	17,6	0	0	22.913	41,1	14,8
Bottrop	1.237	-	2.833	13,6	621	10	4.691	-	8,1
Braunschweig	17.831	61,0	3.868	14,2	0	0	21.699	34,3	16,1
Bremen	40.409	56,0	13.464	15,3	0	0	53.873	42,1	19,5
Bremerhaven	8.668	50,7	2.986	17,4	0	-	11.655	-	19,1
Chemnitz	12.680	-	0	-	0	0	12.680	-	8,4
Darmstadt	10.136	-	3.598	29,5	0	-	13.734	-	20,2
Dortmund	29.802	42,6	2.759	0	0	0	32.561	21,7	10,9

²² Zur Berechnung der Tabelle und zur Frage, weshalb ein Unterversorgungsgrad nicht für alle Städte ausgewiesen werden kann, siehe Anhang Methoden.

*Lesehilfe: In der Summe aller Großstädte in Deutschland fehlen – völlig unabhängig von Fehlallokationen bei der Verteilung von Wohnungen – etwa 1,9 Millionen Wohnungen zu günstigen Mieten, damit rechnerisch alle Haushalte mit leistbarem Wohnraum versorgt werden können. Das größte Defizit an leistbaren Wohnungen besteht für die Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des Bundesmedians. Für die Haushalte dieser Einkommensklasse fehlen 1.476.126 leistbare Wohnungen. Der Unterversorgungsgrad (UV-Grad) gibt für die verschiedenen Einkommensgruppen an, an wie hoch der Anteil der Haushalte ist, der nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden kann. Der Unterversorgungsgrad der Haushalte mit weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt 49,8%. Je höher das Einkommen, desto besser die Versorgungssituation. In der Einkommensklasse zwischen 60 und 80% des Bundesmedians fehlen 411.884 leistbare Wohnungen, das entspricht einem Unterversorgungsgrad von 11,0%. Bei den Einkommen zwischen 80 und 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens beträgt das Defizit in der Summe aller Städte lediglich 13.534 Wohnungen. Für insgesamt 99,4% dieser Einkommensklasse gibt es in den Städten Wohnungen zu leistbaren Mietkosten – der Unterversorgungsgrad beträgt nur 0,6%.

	<60 %		60 % < 80 %		80 % < 100 %		alle < 100 %		
Stadt	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Anteil Bestand in Prozent
Dresden	41.627	56,5	4.586	1,5	0	0	46.213	28,1	16,2
Düsseldorf*	32.195	57,7	11.326	16,0	0	0	43.521	34,2	13,6
Duisburg	24.583	43,3	2.011	2,4	2.566	8,2	29.160	23,9	11,8
Erfurt	7.340	-	0	0	0	0	7.340	-	6,6
Erlangen	3.999	-	1.330	14,0	0	0	5.329	-	9,2
Essen	32.180	50,6	7.247	0,3	0	0	39.428	29,9	13,2
Frankfurt am Main	27.730	50,6	14.328	21,0	0	0	42.058	29,1	12,1
Freiburg	21.381	72,3	3.839	13,4	0	0	25.220	42,7	25,1
Fürth	4.518	50,9	262	0	0	0	4.780	23,3	8,4
Gelsenkirchen	14.591	-	682	0	1.986	9,6	17.260	-	13,0
Göttingen	9.990	47,5	2.159	13,1	0	0	12.149	33,2	17,1
Hagen	8.804	47,6	545	0	0	0	9.349	22,2	9,5
Halle (Saale)	16.168	41,3	0	-	0	-	16.168	-	11,3
Hamburg	100.976	67,5	49.346	30,8	0	0	150.323	39,1	16,9
Hamm	8.288	40	571	6,6	2.362	-	11.220	-	14,2
Hannover	36.570	59,4	12.114	19,0	0	0	48.684	35,4	17,3
Heidelberg	16.845	-	5.674	-	0	-	22.519	-	31,4
Heilbronn	5.577	-	3.077	21,0	0	0	8.654	-	13,4
Herne	11.163	52,0	0	0	0	0	11.163	24,8	13,3

*Lesehilfe: In Düsseldorf fehlen – völlig unabhängig von Fehlallokationen bei der Verteilung von Wohnungen – 43.521 Wohnungen zu günstigen Mieten, damit rechnerisch alle Haushalte mit leistbaren Wohnraum versorgt werden können. Das größte Defizit an leistbaren Wohnungen besteht für die Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des Bundesmedians. Für die Haushalte dieser Einkommensklasse fehlen 32.195 leistbare Wohnungen. Der Unterversorgungsgrad (UV-Grad) gibt für die verschiedenen Einkommensgruppen an, an wie hoch der Anteil der Haushalte ist, der nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden kann. Der Unterversorgungsgrad der Haushalte mit weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt 57,7%. Je höher das Einkommen, desto besser die Versorgungssituation. In der Einkommensklasse zwischen 60 und 80% des Bundesmedians fehlen 11.326 leistbare Wohnungen, das entspricht einem Unterversorgungsgrad von 16,0%. Bei den Einkommen zwischen 80 und 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens sind ausreichend leistbare Wohnungen vorhanden.

	<60 %		60 % < 80 %		80 % < 100 %		alle < 100 %		
Stadt	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Anteil Bestand in Prozent
Ingolstadt	3.494	-	1.872	8,1	0	0	5.366	-	8,6
Jena	9.243	-	1.297	-	237	-	10.777	-	19,6
Karlsruhe	15.159	39,1	3.863	7,5	0	0	19.021	29,7	12,5
Kassel	14.152	51,4	190	0	0	0	14.343	26,4	14,4
Kiel*	18.229	61,9	5.666	16,6	0	-	23.895	-	18,2
Koblenz	3.533	-	0	0,3	753	-	4.286	-	7,2
Köln	65.352	59,7	20.656	18,6	0	0	86.008	38,4	16,5
Krefeld	11.675	44,5	2.651	4,1	0	0	14.327	30,1	12,1
Leipzig	46.101	50,9	0	0	0	0	46.101	25,0	14,5
Leverkusen	5.244	-	2.725	-	0	0	7.970	-	9,8
Ludwigshafen am Rhein	5.458	30,2	0	0	0	0	5.458	16,8	6,8
Lübeck	15.224	58,4	1.982	1,3	0	-	17.206	-	15,0
Magdeburg	17.022	49,9	0	-	0	0	17.022	-	12,4
Mainz	14.659	54,9	445	-	0	-	15.104	-	14,2
Mannheim	16.624	42,8	4.536	11,3	0	0	21.160	31,7	13,9
Mönchengladbach	11.547	41,3	4.501	8,0	0	0	16.049	27,8	12,4
Moers	1.444	-	976	5,8	0	-	2.421	-	6,2
Mülheim an der Ruhr	8.259	-	2.510	-	0	0	10.769	-	12,5
München	50.241	60	25.469	20,6	3.173	3,9	78.882	35,1	10,8

*Lesehilfe: In Kiel fehlen – völlig unabhängig von Fehlallokationen bei der Verteilung von Wohnungen – 23.895 Wohnungen zu günstigen Mieten, damit rechnerisch alle Haushalte mit leistbaren Wohnraum versorgt werden können. Das größte Defizit an leistbaren Wohnungen besteht für die Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des Bundesmedians. Für die Haushalte dieser Einkommensklasse fehlen 18.229 leistbare Wohnungen. Der Unterversorgungsgrad (UV-Grad) gibt für die verschiedenen Einkommensgruppen an, an wie hoch der Anteil der Haushalte ist, der nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden kann. Der Unterversorgungsgrad der Haushalte mit weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt 61,9%. Je höher das Einkommen, desto besser die Versorgungssituation. In der Einkommensklasse zwischen 60 und 80% des Bundesmedians fehlen 5.666 leistbare Wohnungen, das entspricht einem Unterversorgungsgrad von 16,6%. Bei den Einkommen zwischen 80 und 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens sind ausreichend leistbare Wohnungen vorhanden.

	<60 %		60 % < 80 %		80 % < 100 %		alle < 100 %		
Stadt	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Anteil Bestand in Prozent
Münster	24.179	-	9.113	28,9	0	-	33.292	-	22,6
Neuss	6.323	55,8	1.902	-	0	-	8.225	-	10,5
Nürnberg	31.420	51,8	11.177	17,4	0	0	42.597	37,3	16,6
Oberhausen	7.980	36,2	3.423	5,0	0	0	11.403	25,6	10,7
Offenbach am Main	6.264	49,0	2.192	18,3	0	0	8.456	31,5	15,2
Oldenburg	10.911	-	294	0	0	0	11.205	-	13,0
Osnabrück	8.843	43,4	3.986	16,3	0	0	12.830	32,8	14,4
Paderborn	5.339	30,7	1.014	3,1	654	-	7.006	-	10
Pforzheim	4.824	-	1.701	0	0	0	6.525	-	11,0
Potsdam	8.345	-	2.714	-	0	0	11.059	-	13,3
Recklinghausen	5.319	-	0	0	0	-	5.319	-	9,2
Regensburg	18.353	-	0	0	342	3,3	18.695	-	25,2
Remscheid	4.612	-	315	0	0	0	4.927	-	8,4
Reutlingen	4.346	39,1	824	-	0	0	5.170	-	10,4
Rostock	15.199	58,1	0	0	132	0,7	15.331	22,9	12,3
Saarbrücken*	16.839	62,8	432	0	0	0	17.271	41,8	16,7
Siegen	4.665	46,8	0	0	0	-	4.665	-	8,5
Solingen	4.550	35,3	1.962	9,4	0	-	6.512	-	8,6
Stuttgart	35.353	58,4	7.120	11,5	78	0,3	42.551	37,7	14,9

*Lesehilfe: In Saarbrücken fehlen – völlig unabhängig von Fehlallokationen bei der Verteilung von Wohnungen – 17.271 Wohnungen zu günstigen Mieten, damit rechnerisch alle Haushalte mit leistbaren Wohnraum versorgt werden können. Das größte Defizit an leistbaren Wohnungen besteht für die Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des Bundesmedians. Für die Haushalte dieser Einkommensklasse fehlen 16.839 leistbare Wohnungen. Der Unterversorgungsgrad (UV-Grad) gibt für die verschiedenen Einkommensgruppen an, an wie hoch der Anteil der Haushalte ist, der nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden kann. Der Unterversorgungsgrad der Haushalte mit weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt 62,8%. Je höher das Einkommen, desto besser die Versorgungssituation. In der Einkommensklasse zwischen 60 und 80% des Bundesmedians fehlen 432 leistbare Wohnungen. Bei den Einkommen zwischen 80 und 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens sind ausreichend leistbare Wohnungen vorhanden.

	<60 %		60 % < 80 %		80 % < 100 %		alle < 100 %		
Stadt	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Haushalte	UV-Grad* in Prozent	Anteil Bestand in Prozent
Trier	5.681	-	908	-	0	-	6.590	-	11,4
Ulm	2.720	26,7	2.151	13,5	0	0	4.871	25,7	8,5
Wiesbaden*	10.305	55,1	6.889	28,6	0	0	17.194	36,5	12,8
Wolfsburg	438	0	2.556	21,7	631	8,4	3.624	20,5	6,0
Würzburg	13.593	65,3	2.633	-	0	-	16.226	-	25,3
Wuppertal	20.011	50,5	980	0	0	0	20.991	26,1	11,4

*UV-Grad = Unterversorgungsgrad: Anteil der Haushalte einer Einkommensklasse die im Wohnungsbestand nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden können

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

*Lesehilfe: In Wiesbaden fehlen – völlig unabhängig von Fehlallokationen bei der Verteilung von Wohnungen – 17.194 Wohnungen zu günstigen Mieten, damit rechnerisch alle Haushalte mit leistbarem Wohnraum versorgt werden können. Das größte Defizit an leistbaren Wohnungen besteht für die Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des Bundesmedians. Für die Haushalte dieser Einkommensklasse fehlen 10.305 leistbare Wohnungen. Der Unterversorgungsgrad (UV-Grad) gibt für die verschiedenen Einkommensgruppen an, an wie hoch der Anteil der Haushalte ist, der nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden kann. Der Unterversorgungsgrad der Haushalte mit weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens beträgt 55,1%. Je höher das Einkommen, desto besser die Versorgungssituation. In der Einkommensklasse zwischen 60 und 80% des Bundesmedians fehlen 6.889 leistbare Wohnungen bei einem Unterversorgungsgrad von 28,6%. Bei den Einkommen zwischen 80 und 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens sind ausreichend leistbare Wohnungen vorhanden.

Tabelle 66 Versorgungsbedarf und Versorgungspotential nach Mietpreisklassen (Gesamtheit aller Großstädte)

Mietpreisklassen in €/m ² (nettokalt)	Versorgungsbedarf		Versorgungspotential	
	Anzahl Haushalte*	Anteil in Prozent	Anzahl Wohnungen**	Anteil in Prozent
unter 4	2.765.799	20,3	1.355.434	10,4
4 bis unter 5	1.356.451	10,0	2.864.748	21,9
5 bis unter 6	1.164.402	8,5	1.470.067	11,2
6 bis unter 7	909.651	6,7	1.243.550	9,5
7 bis unter 8	819.491	6,0	558.565	4,3
8 bis unter 9	992.960	7,3	418.631	3,2
9 bis unter 10	769.826	5,6	183.775	1,4
10 bis unter 11	682.720	5,0	82.643	0,6
11 bis unter 12	576.439	4,2	52.187	0,4
12 bis unter 13	511.694	3,8	35.464	0,3
13 bis unter 14	842.695	6,2	121.470	0,9
14 bis unter 15	1.044.228	7,7	504.086	3,9
15 und mehr	1.190.298	8,7	1.281.427	9,8
			2.919.777 (sonstige Wohnungen***)	22,3
Gesamt	13.626.656	100	13.091.823	100

* berücksichtigt wurden Haushalte mit 1 bis 5 Personen

** berücksichtigt wurden Wohnungen bis 105 m² (ab 11 Euro sind auch Eigentumswohnungen enthalten)*** Wohnungen > 105 m² und Leerstand

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

*Lesehilfe: Der größte Versorgungsbedarf besteht bei Wohnungen, deren Nettokaltmiete unter 4 €/m² beträgt. 2.765.799 der Haushalte, das sind 20,3% aller Haushalte, würden eine solch niedrige Miete benötigen, damit sie mit angemessen großem und finanziell leistbaren Wohnraum versorgt sind. Das Angebot der faktisch existierenden Wohnungen, also das Versorgungspotential, hält aber nur 10,4% von Wohnungen vor, deren Nettokaltmiete weniger als 4 €/m² beträgt. In Folge müssen Haushalte, die sich eigentlich nur Wohnung unter Euro4 €/m² leisten können, auf teurere Wohnungen ausweichen. Dadurch entsteht eine Versorgungslücke. Etwas besser sieht es im Mietpreissegment zwischen 4 und 5 €/m² aus, zu dem 21,9% aller Wohnungen angeboten werden. Dem steht ein Bedarf von 10% aller Haushalte gegenüber, für die ein solcher Mietpreis leistbar wäre. Die Versorgungslücken werden durch den Mangel an kleinen Wohnungen in den Großstädten verstärkt, da viele Einpersonenhaushalte in größere Wohnungen ausweichen müssen.

Steigende Mieten und hohe Wohnkosten sind in deutschen Großstädten für viele Einwohner ein gravierendes Problem. Die Haushalte sind je nach Einkommenssituation und Haushaltsgröße in unterschiedlichem Maße von der Wohnproblematik betroffen. Dieser Bericht gibt für 77 deutsche Großstädte Auskunft darüber, wie viele Wohnungen zu welchen Mietpreisen fehlen. Die soziale Versorgungslücke in der Summe aller Großstädte lag im Jahr 2014 bei rund 1,9 Millionen Wohnungen. Es fehlen vor allem Wohnungen mit Mietpreisen zwischen vier und sechs Euro pro Quadratmeter (Nettokaltmiete), um alle Haushalte nach Einkommenshöhe und Haushaltsgröße mit angemessen großem und leistbarem Wohnraum zu versorgen.
