

# PRESSEDIENST

04.08.2021

## Studie zeigt Auswirkungen auf Armut und soziale Ungleichheit **Fast 13 Prozent der Mieterhaushalte in deutschen Großstädten haben nach Abzug der Miete weniger als das Existenzminimum zur Verfügung**

Die hohe Mietbelastung, die insbesondere viele Haushalte mit niedrigen Einkommen tragen müssen, führt knapp 1,1 Millionen oder 12,9 Prozent aller Mieterhaushalte in den deutschen Großstädten in eine extrem prekäre wirtschaftliche Lage. Diesen Haushalten mit rund 2,1 Millionen Menschen bleibt weniger als das im Sozialrecht festgelegte Existenzminimum übrig, nachdem sie Miete und Nebenkosten (bruttowarm) bezahlt haben. Dabei sind eventuelle Sozialtransfers und Wohngeld bereits berücksichtigt. Besonders stark betroffen sind Haushalte von Alleinerziehenden: In dieser Gruppe bleibt einem guten Viertel nur ein Resteinkommen unterhalb des ALG II-Regelbedarfs bzw. Existenzminimums (siehe auch Tabelle 1 im Anhang). Gleichzeitig verstärken hohe Wohnkosten die Einkommensspreizung in den Großstädten sehr deutlich: Mieterhaushalte der höchsten Einkommensklasse haben vor Abzug von Warmmiete und Nebenkosten im Mittel 4,4-mal so viel monatliches Nettoeinkommen wie die Haushalte der niedrigsten Klasse. Nach Zahlung der Bruttowarmmiete steigt dieser Faktor auf das 6,7-fache (siehe auch Tabelle 2 im Anhang). Grund dafür: Ärmere Haushalte müssen einen weit überdurchschnittlichen Anteil ihres Einkommens fürs Wohnen aufwenden, obwohl sie auf deutlich weniger Wohnraum in schlechter ausgestatteten Wohnungen leben. Das ergibt eine neue, von der Hans-Böckler-Stiftung geförderte Studie an der Humboldt-Universität zu Berlin. Ein Forschungsteam um den Stadtsoziologen Dr. Andrej Holm hat dafür die neuesten verfügbaren repräsentativen Wohn-Daten ausgewertet, die aus dem Mikrozensus 2018 stammen.\* „Die Wohnverhältnisse sind nicht nur Ausdruck, sondern selbst Faktor der sozialen Ungleichheit in unseren Städten. Die ohnehin schon bestehende Einkommenspolarisierung wird durch die Mietzahlung verstärkt. Und: Wohnen kann arm machen“, resümieren die Forscherinnen und Forscher.

Die neue Studie liefert zahlreiche Detailanalysen zur sozialen Wohnsituation der insgesamt rund 8,4 Millionen Mieterhaushalte in den deutschen Großstädten, unter anderem nach Einkommen, Haushaltsgröße, Kindern im Haushalt, Alter oder Migrationsstatus, und sie schlüsselt auf, in welchen Mietpreisklassen wie viele Wohnungen fehlen.

Zudem zeigt sie in einem Ranking für alle 77 Großstädte, wie gut oder schlecht die ansässige Bevölkerung mit für sie in Preis und Größe

Ansprechpartner in der  
Hans-Böckler-Stiftung:

Geschäftsführung  
Dr. Norbert Kluge

Rainer Jung  
Leiter Pressestelle  
Telefon +49 211 7778-150  
Telefax +49 211 7778-4150  
rainer-jung@boeckler.de

Mitbestimmungs-, Forschungs-  
und Studienförderungswerk des  
Deutschen Gewerkschaftsbundes

Georg-Glock-Straße 18  
40474 Düsseldorf, Germany  
Telefon +49 211 7778-0

presse@boeckler.de  
www.boeckler.de

angemessenen Wohnungen versorgt ist. Da dabei sowohl die lokalen Miethöhen als auch das Einkommensniveau in der jeweiligen Stadt zentrale Faktoren sind, schneiden so unterschiedliche Städte wie Chemnitz, Dresden, Koblenz, Leipzig, Ingolstadt, Erfurt, Bottrop oder Magdeburg vergleichsweise gut ab, wobei überdurchschnittlich viele ostdeutsche Großstädte vorne im Ranking platziert sind. Allerdings weist selbst das erstplatzierte Chemnitz lediglich einen „Versorgungsgrad der Realversorgung“ von knapp 65 Prozent auf. Das bedeutet, dass auch dort aktuell rund ein Drittel der Haushalte in für sie zu teuren oder zu kleinen Wohnungen lebt. Im Mittel der deutschen Großstädte liegt dieser Anteil bei knapp 53 Prozent. Das entspricht bundesweit 4,4 Millionen Großstadt-Haushalten in zu kleinen oder zu teuren Wohnungen, gemessen an der im Sozialrecht pro Kopf eines Haushaltes als angemessen geltenden Quadratmeterzahl und daran, dass nicht mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens für die bruttowarme Miete ausgegeben werden sollten. Im hinteren Feld finden sich mit u.a. Bremerhaven, Recklinghausen, Krefeld, Saarbrücken, Aachen, Darmstadt, Wiesbaden oder Düsseldorf sowohl Städte in schwieriger wirtschaftlicher Situation als auch relativ wohlhabende Städte mit hohen Mieten. Bei den Metropolen liegt Berlin im oberen Drittel, deutlich schlechter ist die Situation in Hamburg, München und Köln (siehe auch Tabelle 139 in der Studie; Link unten).

Die neue Untersuchung ergänzt eine Mitte Juni veröffentlichte Studie. Darin haben die HU-Wissenschaftler unter anderem aufgezeigt, dass 49,2 Prozent der Haushalte, die in Deutschlands Großstädten zur Miete wohnen, mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens ausgeben müssen, um ihre bruttowarme Miete zu bezahlen. Bei Sozialwissenschaftlern wie bei Immobilienexperten gilt eine Mietbelastungsquote oberhalb von 30 Prozent des Haushaltseinkommens insbesondere bei Haushalten mit niedrigerem Einkommen als problematisch, weil dann nur noch relativ wenig Geld zur sonstigen Lebensführung bleibt. Auch viele Vermieter ziehen hier eine Grenze, weil sie zweifeln, dass Mieter sich mit weniger Einkommen ihre Wohnung dauerhaft leisten können. Gut ein Viertel (25,9 Prozent) der Haushalte in den 77 deutschen Großstädten müssen sogar mindestens 40 Prozent ihres Einkommens für Warmmiete und Nebenkosten aufwenden. Die mittlere Mietbelastungsquote (Medianwert) für alle Mieterhaushalte in Großstädten liegt bei 29,8 Prozent für die Bruttowarmmiete und damit nur knapp unter der Überlastungsgrenze.

In den vergangenen Jahren sind alle genannten Belastungsquoten zwar etwas zurückgegangen, weil auch bei Großstadtbewohnerinnen und -bewohnern die Einkommen im Mittel stärker stiegen als die Wohnkosten. Dabei zeigen sich aber große soziale Unterschiede. Vor allem für viele ärmere Haushalte entspannte sich die Situation kaum. Die über zwei Millionen Großstadthaushalte, deren Einkommen bei maximal 60 Prozent gemessen am mittleren (Median-)Einkommen aller Großstadthaushalte liegt, müssen im Mittel 46,2 Prozent davon für die Bruttowarmmiete aufwenden. Fast 92 Prozent dieser Haushalte an der Armutsgrenze geben mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens fürs Wohnen aus, 39 Prozent sogar mehr als die Hälfte. Auch Haushalte, die zwischen 60 und

80 Prozent des Medianeinkommens haben, haben mit 35,1 Prozent eine mittlere Mietbelastung deutlich über der 30-Prozentmarke zu schultern, zeigt die neue Studie. Mehr als zwei Drittel von ihnen überschreiten diese Marke (siehe auch Tabelle 3 im Anhang).

Weitere Ergebnisse der neuen Untersuchung:

**Im Mittel 45 Quadratmeter Wohnraum:** Mieterinnen und Mieter mit niedrigen Haushaltseinkommen von maximal 60 Prozent des mittleren Einkommens aller Großstadthaushalte haben im Mittel 38 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Dabei sind Räume wie Küchen oder Bäder bei Mehrpersonenhaushalten anteilig eingerechnet. Im Durchschnitt aller Großstadthaushalte beträgt die Wohnfläche pro Kopf 45 Quadratmeter. In Mieterhaushalten mit hohem Einkommen sind es 51 Quadratmeter (Tabelle 4). Wenig überraschend, haben Paare mit Kindern im Mittel 27 Quadratmetern die geringste Pro-Kopf-Wohnfläche zur Verfügung. Es folgen Alleinerziehende (33 Quadratmeter), Paare ohne Kinder (40 Quadratmeter) und Alleinstehende (56 Quadratmeter). Zugleich tragen Alleinlebende und Alleinerziehende mit gut 34 Prozent vom Nettoeinkommen die höchsten mittleren Mietbelastungsquoten.

Die etwa 2,6 Millionen Mieterhaushalte mit Migrationshintergrund (31,3 Prozent aller Mieterhaushalte in den Großstädten) haben einen deutlich geringeren Wohnflächenverbrauch und etwas höhere Mietbelastungsquoten, was unter anderem an im Mittel niedrigerem Einkommen liegt. Während Haushalte ohne Migrationshintergrund im Mittel auf 50 Quadratmeter Wohnfläche pro Person leben, sind es bei den Haushalten mit Migrationshintergrund nur 34 Quadratmeter pro Person. Trotz der kleineren Wohnungen zahlen die Haushalte mit Migrationshintergrund höhere Mieten und müssen mit einer mittleren Mietbelastung von 30,6 Prozent einen größeren Anteil ihres Einkommens für die Wohnkosten ausgeben als Haushalte ohne Migrationshintergrund, deren Mietkostenbelastung bei 29,4 Prozent liegt.

**Mit niedrigem Einkommen so gut wie nie im Neubau:** Mieterhaushalte mit niedrigem Einkommen wohnen in deutlich stärkerem Maße als höhere Einkommensgruppen in Gebäuden, die zwischen 1919 und 1978 errichtet worden sind. In Neubauten, die seit der Jahrtausendwende gebaut wurden, sind vor allem ärmere Haushalte deutlich unterrepräsentiert (Tabelle 5). Das zeigt einerseits den Rückzug des sozialen Wohnungsbaus in den letzten Jahrzehnten. Andererseits macht es nach Analyse der Forschenden generell deutlich, dass verstärkter Neubau von günstigen Wohnungen zwar wichtig zur Linderung der Wohnungsnot ist, aber nicht der einzige Ansatz sein kann: „Für die große Mehrzahl der Bevölkerung werden die Wohnverhältnisse nicht von den Neubauaktivitäten, sondern vom Umgang mit dem Wohnungsbestand und den Mietpreisregulierungen in diesen Wohnungen bestimmt.“

**Es fehlen zahlreiche Wohnungen mit Mieten unter 9 Euro bruttowarm:** Um die größten Wohnungsprobleme in den deutschen

Großstädten zu entspannen, wäre nach Analyse der Forschenden ein deutlich größeres Angebot an Wohnungen mit einer Bruttowarmmiete von maximal 9 Euro pro Quadratmeter nötig. Das entspricht einer (Netto-)Kaltmiete von höchstens 6,35 Euro. Insbesondere kleine Wohnungen für Singles werden benötigt. Aktuell bräuchten 1,4 Millionen Großstadthaushalte eine Wohnung dieser Mietpreisklasse, um eine ihrem Einkommen angemessene Bleibe zu haben, tatsächlich wohnen sie teurer. Wollte man diese Lücke durch den Neubau von Sozialwohnungen schließen, würde das nach Berechnung der HU-Stadtsoziologen beim aktuellen Förderumfang fast 60 Jahre dauern. Und selbst wenn man in einem Gedankenexperiment alle Haushalte zu einem Stichtag in die in puncto Größe und Miethöhe für sie am ehesten passende Wohnung ihrer Stadt „umziehen“ ließe, würden weiterhin 650.000 Wohnungen unter 9 Euro bruttowarm fehlen.

#### – Informationen zur Methode der Studie –

Die Studie bietet bisher unveröffentlichte Einblicke in die soziale Wohnversorgung der Großstädte in Deutschland. Basis der Untersuchung ist der Mikrozensus 2018, der die neuesten verfügbaren Daten zu Wohnverhältnissen liefert. Die amtliche Haushaltsbefragung erfasst alle vier Jahre repräsentative Daten zu Wohnbedingungen.

\*Andrej Holm, Valentin Regnault, Max Sprengholz, Meret Stephan: Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten. Working Paper der Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung Nr. 222, August 2021, Download: [https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync\\_id=HBS-008072](https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008072)

#### Kontakt in der Hans-Böckler-Stiftung

##### **Dr. Dorothea Voss**

Leiterin Abteilung Forschungsförderung

Tel.: 0211-7778-194

E-Mail: [Dorothea-Voss@boeckler.de](mailto:Dorothea-Voss@boeckler.de)

##### **Rainer Jung**

Leiter Pressestelle

Tel.: 0211-7778-150

E-Mail: [Rainer-Jung@boeckler.de](mailto:Rainer-Jung@boeckler.de)

Sie erhalten unsere Pressemitteilungen und Presseeinladungen als Mitglied unseres Presseverteilers. Unsere Pressematerialien können Sie jederzeit abbestellen. Kontaktieren Sie uns dazu gerne telefonisch oder senden Sie uns eine E-Mail an [presse@boeckler.de](mailto:presse@boeckler.de).

Weitere Informationen gem. Art. 13 & 14 DSGVO zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erhalten Sie unter:

[https://www.boeckler.de/datenschutz/DSGVO\\_Printmedien\\_Presse.pdf](https://www.boeckler.de/datenschutz/DSGVO_Printmedien_Presse.pdf)

**Tabelle 1 (Tabelle 44 in der Studie)**

*Tabelle 44: Resteinkommen und Transferleistungen nach Haushaltstypen*

Haushaltstyp	Haushalte mit Rest- einkommen (brutto- warm) unter ALG2 Re- gelbedarf in % <sup>1</sup>	Anteil an Haushalten, die Einkommen ausschließlich aus Transferleistungen be- ziehen
Alleinstehende	14,1	14,7
Alleinerziehende	25,7	17,3
Paare ohne Kinder	5,6	5,4
Paare mit Kindern	13,5	7,0
gesamt	12,9	11,5

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

**Tabelle 2 (Tabelle 29 in der Studie)**

*Tabelle 29: Einkommen und niedrige Resteinkommen*

Einkommen rela- tiv zum Groß- stadtmedian in %	Median der Einkommen in €	Index zum Mit- telwert in %	Median der Resteinkommen (bruttwarm) in €	Index zum Mittelwert in % 2
<60	951,0	47	506	36
60 bis <80	1423,0	71	918	65
80 bis <100	1756,0	87	1.273	90
100 bis <120	2311,0	115	1.710	122
120 bis <140	2912,0	144	2.090	149
>=140	4221,0	209	3.372	240
gesamt	2016,0	100	1.407	100
Indexdifferenz		162		204
x-fache	4,4		6,7	

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

**Tabelle 3 (Tabelle 27 in der Studie)**

*Tabelle 27: Mietbelastung nach Einkommensgruppen*

Einkommen relativ zum Großstadtmedian in %	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Anteil an Mietbelastungsquote über 30% in %	Anteil an Mietbelastungsquote über 40% in %	Anteil an Mietbelastungsquote über 50% in %
<60	46,2	91,6	68,7	39,0
60 bis <80	35,1	69,8	33,5	12,3
80 bis <100	29,3	46,8	16,2	4,3
100 bis <120	25,5	30,2	8,1	1,8
120 bis <140	23,6	21,8	5,0	1,1
>=140	19,6	11,8	2,6	0,6
gesamt	29,8	49,2	25,9	11,9

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

**Tabelle 4 (Tabelle 21 in der Studie)**

*Tabelle 21: Wohnungsgrößen und Wohnflächenverbrauch nach Einkommensgruppen*

Einkommen relativ zum Großstadtmedian in %	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Median)	Wohnfläche pro Person in m <sup>2</sup> (Median)
<60	56	38
60 bis <80	64	40
80 bis <100	69	43
100 bis <120	74	45
120 bis <140	78	46
>=140	91	51
gesamt	71	45

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

**Tabelle 5 (Tabelle 23 in der Studie)**

*Tabelle 23: Einkommensgruppen nach Baualter*

Baujahr der Wohnung	Einkommen relativ zum Großstadtmedian in %						gesamt
	<60	60 bis <80	80 bis <100	100 bis <120	120 bis <140	>=140	
vor 1919	11,6	10,9	11,0	12,0	12,7	<b>16,1</b>	12,7
1919 bis 1948	<b>15,2</b>	<b>14,8</b>	<b>15,4</b>	<b>15,3</b>	14,4	13,4	14,6
1949 bis 1978	<b>54,7</b>	<b>53,4</b>	<b>51,1</b>	<b>47,8</b>	45,2	36,7	47,3
1979 bis 1990	11,2	11,4	11,1	11,1	11,2	11,1	11,2
1991 bis 2000	4,5	5,6	6,9	<b>8,2</b>	<b>9,3</b>	<b>9,9</b>	7,5
2001 bis 2010	1,7	2,5	3,0	3,7	<b>4,6</b>	<b>7,4</b>	4,1
2011 bis 2015	0,7	0,9	1,0	1,3	<b>1,9</b>	<b>3,6</b>	1,7
2016 oder später	0,4	0,5	0,5	0,7	0,9	<b>1,7</b>	0,8
gesamt	100	100	100	100	100	100	100

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.