



Hans **Böckler**
Stiftung 

Die Wohnsituation in deutschen Großstädten - 77 Stadtprofile

Wohnungsfragen sind soziale Fragen und werden vor allem in großen Städten diskutiert. Angesichts steigender Mieten und sozialer Versorgungsprobleme werfen diese Debatten sozial- und wohnungspolitische Fragen auf.

In diesem Bericht finden sich zentrale Kennzahlen zur sozialen Wohnsituation in 77 deutschen Großstädten mit über 100.000 Einwohner*innen. Die Auswertungen basieren auf Mikrozensus-Daten des Statistischen Bundesamtes. Die Stadtprofile ergänzen den Bericht *Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme*, in dem auch genaue Angaben zu Berechnungsmethoden enthalten sind. Er ist unter diesem Link abrufbar: https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008039

Andrej Holm, Valentin Regnault, Maximilian Sprengholz, Meret Stephan
Humboldt-Universität zu Berlin

Düsseldorf, Berlin Juni 2021

Aachen

Die Wohnsituation in Aachen auf einen Blick

In Aachen zahlten 45.000 oder 56,9 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Aachen 48.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 61,1 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 24.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 29,7% aller Mieter*innenhaushalte in Aachen. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Aachen den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	56,9	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	33,1	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	17,01	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	32,8	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	27,2	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	32,8	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1504	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,67	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	8,14	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,85	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	29.761	29,8	17,46
60 bis <80	14.360	14,38	16,11
80 bis <100	13.567	13,58	16,42
100 bis <120	9.473	9,48	13,67
120 bis <140	9.198	9,21	10,64
>=140	23.525	23,55	25,7
gesamt	99.884	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Aachen bezogen 29.761 oder 29,8 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	932	1,19	0,79
4 bis <5	402	0,51	0,8
5 bis <6	1.851	2,37	2,31
6 bis <7	4.547	5,81	6,47
7 bis <8	9.610	12,29	13,61
8 bis <9	12.051	15,41	18,19
9 bis <10	12.930	16,53	15,9
10 bis <11	13.077	16,72	13,79
11 bis <12	5.955	7,61	8,46
12 bis <13	5.761	7,37	6,04
13 bis <14	2.716	3,47	3,92
14 bis <15	1.308	1,67	2,66
15 und mehr	7.075	9,05	7,07
gesamt	78.214	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Aachen zahlten 9.610 oder 12,29 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.851	2,88	1,76
4 bis <5	1.516	2,36	3,21
5 bis <6	5.586	8,69	8,44
6 bis <7	8.530	13,27	15,76
7 bis <8	12.856	20,0	19,28
8 bis <9	11.119	17,3	16,05
9 bis <10	6.968	10,84	11,28
10 bis <11	5.351	8,33	8,01
11 bis <12	2.917	4,54	5,14
12 bis <13	1.824	2,84	3,32
13 bis <14	1.710	2,66	2,24
14 bis <15	704	1,1	1,56
15 und mehr	3.333	5,19	3,96
gesamt	64.265	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Aachen zahlten 12.856 oder 20,0 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	4.506	8,74	5,78
4 bis <5	4.346	8,43	10,27
5 bis <6	8.497	16,48	19,19
6 bis <7	9.375	18,18	18,89
7 bis <8	7.504	14,55	14,87
8 bis <9	6.364	12,34	10,41
9 bis <10	3.722	7,22	6,47
10 bis <11	2.213	4,29	4,76
11 bis <12	1.006	1,95	2,75
12 bis <13	905	1,76	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	2.126	4,12	2,33
gesamt	51.570	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Aachen zahlten 7.504 oder 14,55 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	9,64	8,14	6,54
60 bis <80	9,47	7,72	6,47
80 bis <100	9,25	7,79	6,54
100 bis <120	9,7	8,33	6,99
120 bis <140	10,0	8,5	7,56
>=140	10,06	8,67	7,44
gesamt	9,67	8,17	6,81

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Aachen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,64 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	409	355	300
60 bis <80	540	460	390
80 bis <100	550	465	389
100 bis <120	655	552	480
120 bis <140	621	525	480
>=140	704	635	530
gesamt	540	460	380

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Aachen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 409 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.379	5,96	6,87
15 bis <20	6.485	8,83	12,05
20 bis <25	10.059	13,7	15,93
25 bis <30	10.415	14,18	15,65
30 bis <35	9.831	13,39	13,1
35 bis <40	7.960	10,84	10,3
40 bis <45	5.854	7,97	8,0
45 bis <50	5.955	8,11	6,19
50 und mehr	12.494	17,01	11,91
gesamt	73.432	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Aachen wiesen im Jahr 2018 4.379 oder 5,96 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	6.612	10,89	13,03
15 bis <20	9.248	15,23	17,43
20 bis <25	10.730	17,68	18,41
25 bis <30	8.490	13,99	15,57
30 bis <35	7.276	11,99	11,6
35 bis <40	5.130	8,45	8,39
40 bis <45	4.547	7,49	5,83
45 bis <50	3.320	5,47	3,91
50 und mehr	5.351	8,82	5,82
gesamt	60.704	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Aachen wiesen im Jahr 2018 6.612 oder 11,99 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006 Aachen	32,9	27,1
alle Großstädte	31,2	26,3
2010 Aachen	33,9	27,9
alle Großstädte	31,5	26,6
2014 Aachen	34,2	28
alle Großstädte	30,8	26,2
2018 Aachen	32,8	27,2
alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Aachen die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 32,9% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Aachen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Aachen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Aachen im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	73.063	6.055	7,65	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	30.760	48.358	61,12	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 7,65 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Aachen 30.760 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 48.358 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 61,12 % der Haushalte in Aachen, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Aachen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Aachen.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	75.350	3.768	4,76	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	55.594	23.524	29,73	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 4,76% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 55.594 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 23.524. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Aachen bei 29,73% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Aachen

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	70	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2007	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	545	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	464	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	380	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	21,27	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	71,97	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	8,86	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	18.636	16,73	10,51
45 bis <60	19.542	17,55	19,45
60 bis <75	23.217	20,85	23,72
75 bis <90	15.209	13,66	15,93
90 bis <105	10.562	9,48	11,04
105 bis <120	5.210	4,68	4,79
120 bis <135	7.167	6,44	6,14
135 und mehr	11.827	10,62	8,43
gesamt	111.370	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Aachen lebten im Jahr 2018 18.636 oder 16,73 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	57.820	51,92	45,61
2 Personen	31.551	28,33	32,73
3 Personen	11.466	10,3	10,77
4 Personen	7.939	7,13	7,89
5 Personen	2.380	2,14	2,24
6 und mehr Personen	215	0,19	0,77
gesamt	111.370	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Aachen betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 57.820. Dies sind 51,92 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	9.978	9,8	12,67
1919 bis 1948	9.288	9,12	14,64
1949 bis 1978	57.241	56,19	47,4
1979 bis 1990	12.150	11,93	11,16
1991 bis 2000	7.939	7,79	7,46
2001 bis 2010	X	X	4,11
ab 2011	X	X	2,56
gesamt	101.868	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Aachen lebten im Jahr 2018 9.978 oder 9,8 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	24.706	22,18	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	6.103	5,48	9,25
Hauptmieter*in	76.886	69,04	69,8
Untermieter*in	2.233	2,01	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.442	1,29	1,36
gesamt	111.370	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Aachen waren 76.886 oder 69,04 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	18.623	16,72	11,78
2-3 Jahre	18.334	16,46	13,67
4-7 Jahre	18.059	16,22	16,93
mehr als 8 Jahre	56.353	50,6	57,62
gesamt	111.370	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Aachen lebten im Jahr 2018 56.353 oder 50,6 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	109.848	98,63	98,49
Wohngeld	1.522	1,37	1,51
gesamt	111.370	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Aachen bezogen im Jahr 2018 1.522 oder 1,37 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Augsburg

Die Wohnsituation in Augsburg auf einen Blick

In Augsburg zahlten 37.000 oder 47,04 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Augsburg 40.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 51,0 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 13.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 16,8% aller Mieter*innenhaushalte in Augsburg. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Augsburg den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	47,04	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	24,12	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	11,12	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,9	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	25	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,9	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1773	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,72	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	8,33	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	7,22	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	19.540	15,68	17,46
60 bis <80	18.175	14,58	16,11
80 bis <100	20.513	16,46	16,42
100 bis <120	19.531	15,67	13,67
120 bis <140	15.045	12,07	10,64
>=140	31.832	25,54	25,7
gesamt	124.635	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Augsburg bezogen 19.540 oder 15,68 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	X	X	0,8
5 bis <6	669	0,85	2,31
6 bis <7	2.989	3,8	6,47
7 bis <8	8.944	11,37	13,61
8 bis <9	15.153	19,27	18,19
9 bis <10	13.623	17,32	15,9
10 bis <11	14.880	18,92	13,79
11 bis <12	9.827	12,5	8,46
12 bis <13	6.074	7,72	6,04
13 bis <14	3.656	4,65	3,92
14 bis <15	1.277	1,62	2,66
15 und mehr	1.062	1,35	7,07
gesamt	78.645	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Augsburg zahlten 8.944 oder 11,37 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m ² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	472	0,62	1,76
4 bis <5	944	1,25	3,21
5 bis <6	4.875	6,43	8,44
6 bis <7	10.339	13,64	15,76
7 bis <8	14.801	19,53	19,28
8 bis <9	15.509	20,46	16,05
9 bis <10	12.442	16,42	11,28
10 bis <11	9.276	12,24	8,01
11 bis <12	4.009	5,29	5,14
12 bis <13	1.868	2,46	3,32
13 bis <14	688	0,91	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	75.794	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Augsburg zahlten 14.801 oder 19,53 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.220	1,7	5,78
4 bis <5	4.187	5,84	10,27
5 bis <6	11.635	16,23	19,19
6 bis <7	14.703	20,5	18,89
7 bis <8	14.525	20,26	14,87
8 bis <9	12.973	18,09	10,41
9 bis <10	6.781	9,46	6,47
10 bis <11	3.046	4,25	4,76
11 bis <12	1.297	1,81	2,75
12 bis <13	570	0,8	1,98
13 bis <14	393	0,55	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	71.705	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Augsburg zahlten 14.525 oder 20,26 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	9,19	7,69	6,6
60 bis <80	9,33	8,02	6,89
80 bis <100	9,44	8,25	7,0
100 bis <120	10,0	8,82	7,59
120 bis <140	9,83	8,54	7,29
>=140	10,38	9,12	8,0
gesamt	9,69	8,34	7,23

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Augsburg im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,19 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	460	393	336
60 bis <80	516	439	380
80 bis <100	570	488	420
100 bis <120	604	520	454
120 bis <140	663	570	500
>=140	760	670	572
gesamt	581	500	434

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Augsburg im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 460 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	5.917	7,54	6,87
15 bis <20	10.182	12,98	12,05
20 bis <25	12.285	15,66	15,93
25 bis <30	12.874	16,41	15,65
30 bis <35	10.300	13,13	13,1
35 bis <40	7.884	10,05	10,3
40 bis <45	5.503	7,01	8,0
45 bis <50	4.796	6,11	6,19
50 und mehr	8.727	11,12	11,91
gesamt	78.468	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Augsburg wiesen im Jahr 2018 5.917 oder 7,54 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	9.848	13,02	13,03
15 bis <20	14.839	19,62	17,43
20 bis <25	13.111	17,34	18,41
25 bis <30	13.524	17,89	15,57
30 bis <35	7.037	9,31	11,6
35 bis <40	6.172	8,16	8,39
40 bis <45	4.913	6,5	5,83
45 bis <50	2.339	3,09	3,91
50 und mehr	3.833	5,07	5,82
gesamt	75.617	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Augsburg wiesen im Jahr 2018 9.848 oder 9,31 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006 Augsburg	30,7	24,9
alle Großstädte	31,2	26,3
2010 Augsburg	29,8	24,7
alle Großstädte	31,5	26,6
2014 Augsburg	30	25,4
alle Großstädte	30,8	26,2
2018 Augsburg	28,9	25
alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Augsburg die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 30,7% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Augsburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Augsburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Augsburg im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	73.844	5.076	6,43	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	38.656	40.263	51,02	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 6,43 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Augsburg 38.656 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 40.263 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 51,02 % der Haushalte in Augsburg, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Augsburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Augsburg.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	78.920	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	65.655	13.265	16,81	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 65.655 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 13.265. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Augsburg bei 16,81% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Augsburg

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	71	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2378	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	580	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	500	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	432	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	12,98	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	64,76	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	7,62	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,16	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	12.540	10,05	10,51
45 bis <60	31.255	25,06	19,45
60 bis <75	23.332	18,71	23,72
75 bis <90	19.525	15,65	15,93
90 bis <105	15.165	12,16	11,04
105 bis <120	7.064	5,66	4,79
120 bis <135	7.797	6,25	6,14
135 und mehr	8.056	6,46	8,43
gesamt	124.734	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Augsburg lebten im Jahr 2018 12.540 oder 10,05 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	56.151	44,99	45,61
2 Personen	40.535	32,48	32,73
3 Personen	14.317	11,47	10,77
4 Personen	10.604	8,5	7,89
5 Personen	1.770	1,42	2,24
6 und mehr Personen	1.436	1,15	0,77
gesamt	124.813	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Augsburg betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 56.151. Dies sind 44,99 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	12.306	9,89	12,67
1919 bis 1948	10.939	8,79	14,64
1949 bis 1978	64.366	51,73	47,4
1979 bis 1990	17.855	14,35	11,16
1991 bis 2000	10.084	8,1	7,46
2001 bis 2010	3.877	3,12	4,11
ab 2011	4.993	4,01	2,56
gesamt	124.420	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Augsburg lebten im Jahr 2018 12.306 oder 9,89 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	20.316	16,28	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	22.622	18,12	9,25
Hauptmieter*in	78.724	63,07	69,8
Untermieter*in	197	0,16	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	2.954	2,37	1,36
gesamt	124.813	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Augsburg waren 78.724 oder 63,07 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	14.743	11,82	11,78
2-3 Jahre	17.025	13,65	13,67
4-7 Jahre	21.194	16,99	16,93
mehr als 8 Jahre	71.771	57,54	57,62
gesamt	124.734	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Augsburg lebten im Jahr 2018 71.771 oder 57,54 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	123.437	98,9	98,49
Wohngeld	1.376	1,1	1,51
gesamt	124.813	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Augsburg bezogen im Jahr 2018 1.376 oder 1,1 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Bergisch Gladbach

Die Wohnsituation in Bergisch Gladbach auf einen Blick

In Bergisch Gladbach zahlten 14.000 oder 55,52 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Bergisch Gladbach 15.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 57,2 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 6.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 22,8% aller Mieter*innenhaushalte in Bergisch Gladbach. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Bergisch Gladbach den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	55,52	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	27,5	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	13,53	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,6	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	26,8	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,6	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	2006	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	10	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	8,74	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	7,3	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	5.676	11,31	17,46
60 bis <80	5.929	11,82	16,11
80 bis <100	6.817	13,59	16,42
100 bis <120	7.772	15,49	13,67
120 bis <140	5.121	10,21	10,64
>=140	18.857	37,58	25,7
gesamt	50.173	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bergisch Gladbach bezogen 5.676 oder 11,31 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	X	X	0,8
5 bis <6	X	X	2,31
6 bis <7	429	1,68	6,47
7 bis <8	1.804	7,07	13,61
8 bis <9	4.131	16,18	18,19
9 bis <10	4.734	18,54	15,9
10 bis <11	6.959	27,25	13,79
11 bis <12	3.897	15,26	8,46
12 bis <13	954	3,74	6,04
13 bis <14	939	3,68	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	437	1,71	7,07
gesamt	25.534	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bergisch Gladbach zahlten 1.804 oder 7,07 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m ² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	1,76
4 bis <5	X	X	3,21
5 bis <6	939	3,99	8,44
6 bis <7	1.903	8,09	15,76
7 bis <8	4.537	19,3	19,28
8 bis <9	5.413	23,02	16,05
9 bis <10	5.444	23,16	11,28
10 bis <11	2.845	12,1	8,01
11 bis <12	939	3,99	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	23.511	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bergisch Gladbach zahlten 4.537 oder 19,3 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	851	3,73	5,78
4 bis <5	2.214	9,72	10,27
5 bis <6	2.436	10,69	19,19
6 bis <7	3.729	16,36	18,89
7 bis <8	6.312	27,7	14,87
8 bis <9	4.609	20,22	10,41
9 bis <10	1.479	6,49	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	22.789	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bergisch Gladbach zahlten 6.312 oder 27,7 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	9,33	7,78	6,46
60 bis <80	9,17	7,82	6,14
80 bis <100	10,0	8,71	7,38
100 bis <120	10,0	8,62	7,46
120 bis <140	10,08	9,15	7,59
>=140	10,43	9,32	8,05
gesamt	10,0	8,71	7,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Bergisch Gladbach im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,33 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	520	450	370
60 bis <80	585	530	400
80 bis <100	780	700	550
100 bis <120	711	626	537
120 bis <140	700	595	515
>=140	910	810	700
gesamt	707	618	500

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Bergisch Gladbach im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 520 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	834	3,32	6,87
15 bis <20	2.945	11,73	12,05
20 bis <25	4.648	18,51	15,93
25 bis <30	2.638	10,5	15,65
30 bis <35	3.041	12,11	13,1
35 bis <40	3.794	15,11	10,3
40 bis <45	2.015	8,02	8,0
45 bis <50	1.803	7,18	6,19
50 und mehr	3.397	13,53	11,91
gesamt	25.114	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bergisch Gladbach wiesen im Jahr 2018 834 oder 3,32 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	1.676	7,22	13,03
15 bis <20	4.766	20,55	17,43
20 bis <25	4.095	17,66	18,41
25 bis <30	3.131	13,5	15,57
30 bis <35	3.689	15,9	11,6
35 bis <40	1.908	8,22	8,39
40 bis <45	954	4,11	5,83
45 bis <50	1.067	4,6	3,91
50 und mehr	1.909	8,23	5,82
gesamt	23.196	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bergisch Gladbach wiesen im Jahr 2018 1.676 oder 15,9 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Bergisch Gladbach	33,3	28
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Bergisch Gladbach	35,4	29
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Bergisch Gladbach	33	27,2
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Bergisch Gladbach	31,6	26,8
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Bergisch Gladbach die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 33,3% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Bergisch Gladbach im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Bergisch Gladbach im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Bergisch Gladbach im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	24.685	848	3,32	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	10.936	14.597	57,17	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 3,32 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Bergisch Gladbach 10.936 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 14.597 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 57,17 % der Haushalte in Bergisch Gladbach, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Bergisch Gladbach im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Bergisch Gladbach.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	25.534	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	19.721	5.812	22,76	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 19.721 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 5.812. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Bergisch Gladbach bei 22,76% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Bergisch Gladbach

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	90	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2957	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	710	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	620	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	503	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	10,95	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	50,49	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	6,79	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,59	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	2.118	4,15	10,51
45 bis <60	5.176	10,15	19,45
60 bis <75	6.981	13,68	23,72
75 bis <90	10.423	20,43	15,93
90 bis <105	8.212	16,1	11,04
105 bis <120	3.260	6,39	4,79
120 bis <135	4.579	8,98	6,14
135 und mehr	10.266	20,12	8,43
gesamt	51.015	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bergisch Gladbach lebten im Jahr 2018 2.118 oder 4,15 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	18.253	35,78	45,61
2 Personen	18.857	36,96	32,73
3 Personen	6.633	13,0	10,77
4 Personen	5.210	10,21	7,89
5 Personen	X	X	2,24
6 und mehr Personen	X	X	0,77
gesamt	51.015	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bergisch Gladbach betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 18.253. Dies sind 35,78 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	1.873	3,72	12,67
1919 bis 1948	3.659	7,27	14,64
1949 bis 1978	26.206	52,03	47,4
1979 bis 1990	8.268	16,42	11,16
1991 bis 2000	8.443	16,76	7,46
2001 bis 2010	787	1,56	4,11
ab 2011	1.129	2,24	2,56
gesamt	50.366	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bergisch Gladbach lebten im Jahr 2018 1.873 oder 3,72 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	20.832	40,83	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	4.210	8,25	9,25
Hauptmieter*in	25.534	50,05	69,8
Untermieter*in	0	0,0	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	439	0,86	1,36
gesamt	51.015	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Bergisch Gladbach waren 25.534 oder 50,05 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	3.657	7,17	11,78
2-3 Jahre	5.637	11,05	13,67
4-7 Jahre	8.243	16,16	16,93
mehr als 8 Jahre	33.478	65,62	57,62
gesamt	51.015	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bergisch Gladbach lebten im Jahr 2018 33.478 oder 65,62 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	50.490	98,97	98,49
Wohngeld	525	1,03	1,51
gesamt	51.015	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bergisch Gladbach bezogen im Jahr 2018 525 oder 1,03 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Berlin

Die Wohnsituation in Berlin auf einen Blick

In Berlin zahlten 656.000 oder 47,71 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Berlin 698.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 50,8 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 221.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 16,1% aller Mieter*innenhaushalte in Berlin. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Berlin den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	47,71	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	23,61	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	9,89	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,3	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	25,7	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,3	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1687	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,38	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	8,24	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,68	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	278.553	16,61	17,46
60 bis <80	293.514	17,5	16,11
80 bis <100	291.202	17,37	16,42
100 bis <120	233.790	13,94	13,67
120 bis <140	184.251	10,99	10,64
>=140	395.592	23,59	25,7
gesamt	1.676.902	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Berlin bezogen 278.553 oder 16,61 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	4.471	0,33	0,79
4 bis <5	5.402	0,4	0,8
5 bis <6	24.562	1,81	2,31
6 bis <7	65.959	4,85	6,47
7 bis <8	187.717	13,81	13,61
8 bis <9	283.952	20,89	18,19
9 bis <10	260.317	19,15	15,9
10 bis <11	216.549	15,93	13,79
11 bis <12	121.510	8,94	8,46
12 bis <13	73.906	5,44	6,04
13 bis <14	41.565	3,06	3,92
14 bis <15	22.955	1,69	2,66
15 und mehr	50.441	3,71	7,07
gesamt	1.359.306	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Berlin zahlten 187.717 oder 13,81 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	8.435	0,66	1,76
4 bis <5	22.420	1,77	3,21
5 bis <6	65.973	5,2	8,44
6 bis <7	174.245	13,73	15,76
7 bis <8	291.153	22,93	19,28
8 bis <9	255.246	20,11	16,05
9 bis <10	181.046	14,26	11,28
10 bis <11	110.972	8,74	8,01
11 bis <12	64.449	5,08	5,14
12 bis <13	33.766	2,66	3,32
13 bis <14	22.069	1,74	2,24
14 bis <15	10.386	0,82	1,56
15 und mehr	29.378	2,31	3,96
gesamt	1.269.539	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Berlin zahlten 291.153 oder 22,93 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	46.235	3,83	5,78
4 bis <5	105.596	8,74	10,27
5 bis <6	256.669	21,24	19,19
6 bis <7	273.214	22,61	18,89
7 bis <8	202.356	16,74	14,87
8 bis <9	129.931	10,75	10,41
9 bis <10	80.401	6,65	6,47
10 bis <11	43.725	3,62	4,76
11 bis <12	24.120	2,0	2,75
12 bis <13	14.732	1,22	1,98
13 bis <14	9.922	0,82	1,34
14 bis <15	6.019	0,5	0,96
15 und mehr	15.630	1,29	2,33
gesamt	1.208.549	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Berlin zahlten 202.356 oder 16,74 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	9,26	8,11	6,52
60 bis <80	9,17	8,05	6,43
80 bis <100	9,06	7,99	6,46
100 bis <120	9,24	8,1	6,55
120 bis <140	9,48	8,31	6,73
>=140	10,3	9,21	7,78
gesamt	9,38	8,24	6,68

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Berlin im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,26 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	470	410	330
60 bis <80	535	468	374
80 bis <100	556	490	394
100 bis <120	600	530	425
120 bis <140	655	577	467
>=140	793	700	595
gesamt	580	510	410

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Berlin im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 470 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	90.111	6,64	6,87
15 bis <20	165.961	12,22	12,05
20 bis <25	229.764	16,92	15,93
25 bis <30	220.449	16,23	15,65
30 bis <35	183.178	13,49	13,1
35 bis <40	145.449	10,71	10,3
40 bis <45	108.500	7,99	8,0
45 bis <50	80.356	5,92	6,19
50 und mehr	134.338	9,89	11,91
gesamt	1.358.107	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Berlin wiesen im Jahr 2018 90.111 oder 6,64 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	146.512	11,55	13,03
15 bis <20	210.054	16,56	17,43
20 bis <25	244.745	19,29	18,41
25 bis <30	205.971	16,24	15,57
30 bis <35	151.035	11,91	11,6
35 bis <40	115.101	9,07	8,39
40 bis <45	77.838	6,14	5,83
45 bis <50	49.533	3,9	3,91
50 und mehr	67.773	5,34	5,82
gesamt	1.268.561	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Berlin wiesen im Jahr 2018 146.512 oder 11,91 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Berlin	30,6	26,5
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Berlin	31,1	27,1
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Berlin	31,1	27,3
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Berlin	29,3	25,7
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Berlin die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 30,6% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Berlin im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Berlin im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Berlin im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	1.309.365	65.171	4,74	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	676.163	698.373	50,81	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,74 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Berlin 676.163 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 698.373 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 50,81 % der Haushalte in Berlin, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Berlin im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Berlin.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	1.373.117	1.419	0,1	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	1.153.698	220.838	16,07	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,1% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 1.153.698 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 220.838. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Berlin bei 16,07% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Berlin

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	68	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2205	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	580	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	510	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	410	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	10,25	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	82,41	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	10,08	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,51	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	204.405	12,18	10,51
45 bis <60	371.874	22,15	19,45
60 bis <75	431.833	25,73	23,72
75 bis <90	261.221	15,56	15,93
90 bis <105	173.156	10,32	11,04
105 bis <120	74.317	4,43	4,79
120 bis <135	70.796	4,22	6,14
135 und mehr	90.935	5,42	8,43
gesamt	1.678.536	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Berlin lebten im Jahr 2018 204.405 oder 12,18 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	809.252	48,21	45,61
2 Personen	528.986	31,51	32,73
3 Personen	176.238	10,5	10,77
4 Personen	120.417	7,17	7,89
5 Personen	31.386	1,87	2,24
6 und mehr Personen	12.259	0,73	0,77
gesamt	1.678.536	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Berlin betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 809.252. Dies sind 48,21 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	381.833	22,76	12,67
1919 bis 1948	273.400	16,29	14,64
1949 bis 1978	611.173	36,42	47,4
1979 bis 1990	219.243	13,07	11,16
1991 bis 2000	116.682	6,95	7,46
2001 bis 2010	33.134	1,97	4,11
ab 2011	42.518	2,53	2,56
gesamt	1.677.983	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Berlin lebten im Jahr 2018 381.833 oder 22,76 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	168.408	10,03	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	125.004	7,45	9,25
Hauptmieter*in	1.358.327	80,92	69,8
Untermieter*in	16.211	0,97	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	10.587	0,63	1,36
gesamt	1.678.536	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Berlin waren 1.358.327 oder 80,92 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	162.121	9,66	11,78
2-3 Jahre	201.073	11,98	13,67
4-7 Jahre	296.555	17,67	16,93
mehr als 8 Jahre	1.018.788	60,69	57,62
gesamt	1.678.536	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Berlin lebten im Jahr 2018 1.018.788 oder 60,69 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	1.659.217	98,85	98,49
Wohngeld	19.319	1,15	1,51
gesamt	1.678.536	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Berlin bezogen im Jahr 2018 19.319 oder 1,15 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Bielefeld

Die Wohnsituation in Bielefeld auf einen Blick

In Bielefeld zahlten 44.000 oder 50,04 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Bielefeld 47.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 54,1 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 17.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 19,3% aller Mieter*innenhaushalte in Bielefeld. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Bielefeld den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	50,04	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	26,37	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	12,76	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,1	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	25	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,1	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1645	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,86	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,37	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,19	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	28.585	20,0	17,46
60 bis <80	24.588	17,2	16,11
80 bis <100	23.882	16,71	16,42
100 bis <120	20.461	14,31	13,67
120 bis <140	14.594	10,21	10,64
>=140	30.830	21,57	25,7
gesamt	142.940	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bielefeld bezogen 28.585 oder 20,0 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	948	1,11	0,79
4 bis <5	655	0,77	0,8
5 bis <6	2.017	2,36	2,31
6 bis <7	6.478	7,59	6,47
7 bis <8	14.991	17,56	13,61
8 bis <9	20.288	23,76	18,19
9 bis <10	16.435	19,25	15,9
10 bis <11	12.293	14,4	13,79
11 bis <12	5.056	5,92	8,46
12 bis <13	3.246	3,8	6,04
13 bis <14	680	0,8	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	85.394	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bielefeld zahlten 14.991 oder 17,56 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.797	2,34	1,76
4 bis <5	3.061	3,98	3,21
5 bis <6	9.221	11,99	8,44
6 bis <7	17.298	22,5	15,76
7 bis <8	17.674	22,99	19,28
8 bis <9	13.012	16,92	16,05
9 bis <10	6.838	8,89	11,28
10 bis <11	3.926	5,11	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	680	0,88	2,24
14 bis <15	390	0,51	1,56
15 und mehr	486	0,63	3,96
gesamt	76.886	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bielefeld zahlten 17.674 oder 22,99 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	5.017	7,23	5,78
4 bis <5	8.505	12,25	10,27
5 bis <6	17.976	25,9	19,19
6 bis <7	14.384	20,72	18,89
7 bis <8	11.464	16,52	14,87
8 bis <9	5.580	8,04	10,41
9 bis <10	3.208	4,62	6,47
10 bis <11	1.821	2,62	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	682	0,98	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	69.414	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bielefeld zahlten 11.464 oder 16,52 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,83	7,12	5,95
60 bis <80	8,75	7,23	5,9
80 bis <100	8,63	7,13	5,96
100 bis <120	8,83	7,24	6,25
120 bis <140	9,0	7,54	6,75
>=140	9,23	7,98	7,0
gesamt	8,86	7,37	6,2

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Bielefeld im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,83 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	476	390	312
60 bis <80	510	438	350
80 bis <100	548	460	380
100 bis <120	600	508	430
120 bis <140	700	571	480
>=140	745	652	570
gesamt	550	472	388

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Bielefeld im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 476 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.909	5,83	6,87
15 bis <20	9.942	11,81	12,05
20 bis <25	11.986	14,24	15,93
25 bis <30	14.932	17,74	15,65
30 bis <35	10.071	11,96	13,1
35 bis <40	9.756	11,59	10,3
40 bis <45	6.850	8,14	8,0
45 bis <50	5.002	5,94	6,19
50 und mehr	10.741	12,76	11,91
gesamt	84.189	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bielefeld wiesen im Jahr 2018 4.909 oder 5,83 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	9.297	12,25	13,03
15 bis <20	13.312	17,54	17,43
20 bis <25	15.138	19,95	18,41
25 bis <30	11.427	15,06	15,57
30 bis <35	8.917	11,75	11,6
35 bis <40	7.530	9,92	8,39
40 bis <45	3.377	4,45	5,83
45 bis <50	2.627	3,46	3,91
50 und mehr	4.250	5,6	5,82
gesamt	75.875	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bielefeld wiesen im Jahr 2018 9.297 oder 11,75 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Bielefeld	33,1	26,7
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Bielefeld	31,8	26,2
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Bielefeld	31,2	25,9
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Bielefeld	30,1	25
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Bielefeld die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 33,1% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Bielefeld im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Bielefeld im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Bielefeld im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	81.885	5.548	6,35	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	40.093	47.340	54,14	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 6,35 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Bielefeld 40.093 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 47.340 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 54,14 % der Haushalte in Bielefeld, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Bielefeld im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Bielefeld.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	86.656	777	0,89	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	70.574	16.859	19,28	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,89% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 70.574 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 16.859. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Bielefeld bei 19,28% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Bielefeld

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	79	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2249	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	550	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	470	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	387	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	15,53	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	61,14	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	8,92	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	12.486	8,54	10,51
45 bis <60	23.711	16,22	19,45
60 bis <75	27.703	18,95	23,72
75 bis <90	25.916	17,73	15,93
90 bis <105	18.703	12,8	11,04
105 bis <120	9.350	6,4	4,79
120 bis <135	13.184	9,02	6,14
135 und mehr	15.123	10,35	8,43
gesamt	146.175	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bielefeld lebten im Jahr 2018 12.486 oder 8,54 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	64.214	43,93	45,61
2 Personen	49.893	34,13	32,73
3 Personen	15.424	10,55	10,77
4 Personen	10.107	6,91	7,89
5 Personen	3.958	2,71	2,24
6 und mehr Personen	2.581	1,77	0,77
gesamt	146.175	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bielefeld betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 64.214. Dies sind 43,93 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	14.408	9,94	12,67
1919 bis 1948	15.327	10,57	14,64
1949 bis 1978	70.250	48,46	47,4
1979 bis 1990	17.155	11,83	11,16
1991 bis 2000	14.188	9,79	7,46
2001 bis 2010	9.755	6,73	4,11
ab 2011	3.883	2,68	2,56
gesamt	144.965	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bielefeld lebten im Jahr 2018 14.408 oder 9,94 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	41.151	28,15	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	14.420	9,86	9,25
Hauptmieter*in	85.322	58,37	69,8
Untermieter*in	2.112	1,44	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	3.170	2,17	1,36
gesamt	146.175	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Bielefeld waren 85.322 oder 58,37 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	19.864	13,59	11,78
2-3 Jahre	20.822	14,24	13,67
4-7 Jahre	22.874	15,65	16,93
mehr als 8 Jahre	82.615	56,52	57,62
gesamt	146.175	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bielefeld lebten im Jahr 2018 82.615 oder 56,52 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	143.833	98,4	98,49
Wohngeld	2.342	1,6	1,51
gesamt	146.175	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bielefeld bezogen im Jahr 2018 2.342 oder 1,6 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Bochum

Die Wohnsituation in Bochum auf einen Blick

In Bochum zahlten 59.000 oder 52,55 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Bochum 61.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 54,3 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 24.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 21,5% aller Mieter*innenhaushalte in Bochum. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Bochum den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	52,55	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	30,06	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	13,28	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,9	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	25,9	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,9	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1575	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,41	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,14	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,74	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	37.474	22,49	17,46
60 bis <80	29.168	17,51	16,11
80 bis <100	27.023	16,22	16,42
100 bis <120	21.258	12,76	13,67
120 bis <140	18.271	10,97	10,64
>=140	33.416	20,06	25,7
gesamt	166.611	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bochum bezogen 37.474 oder 22,49 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.296	1,17	0,79
4 bis <5	1.874	1,69	0,8
5 bis <6	5.075	4,59	2,31
6 bis <7	9.818	8,87	6,47
7 bis <8	25.060	22,64	13,61
8 bis <9	26.060	23,54	18,19
9 bis <10	20.833	18,82	15,9
10 bis <11	11.969	10,81	13,79
11 bis <12	5.147	4,65	8,46
12 bis <13	1.739	1,57	6,04
13 bis <14	496	0,45	3,92
14 bis <15	595	0,54	2,66
15 und mehr	724	0,65	7,07
gesamt	110.685	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bochum zahlten 25.060 oder 22,64 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.861	2,9	1,76
4 bis <5	4.898	4,96	3,21
5 bis <6	11.936	12,1	8,44
6 bis <7	24.971	25,3	15,76
7 bis <8	27.221	27,58	19,28
8 bis <9	15.674	15,88	16,05
9 bis <10	6.500	6,59	11,28
10 bis <11	2.906	2,94	8,01
11 bis <12	1.091	1,11	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	0	0,0	3,96
gesamt	98.685	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bochum zahlten 27.221 oder 27,58 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	8.851	9,8	5,78
4 bis <5	14.123	15,64	10,27
5 bis <6	28.327	31,38	19,19
6 bis <7	22.162	24,55	18,89
7 bis <8	10.189	11,29	14,87
8 bis <9	4.272	4,73	10,41
9 bis <10	1.038	1,15	6,47
10 bis <11	992	1,1	4,76
11 bis <12	0	0,0	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	90.281	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bochum zahlten 10.189 oder 11,29 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,33	7,0	5,61
60 bis <80	8,33	7,0	5,63
80 bis <100	8,36	7,14	5,78
100 bis <120	8,42	7,33	5,8
120 bis <140	8,75	7,16	5,87
>=140	8,75	7,47	6,27
gesamt	8,42	7,14	5,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Bochum im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,33 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	435	360	288
60 bis <80	500	426	340
80 bis <100	522	445	355
100 bis <120	550	475	367
120 bis <140	588	494	398
>=140	662	557	488
gesamt	510	430	351

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Bochum im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 435 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	7.460	6,84	6,87
15 bis <20	11.276	10,33	12,05
20 bis <25	17.263	15,82	15,93
25 bis <30	15.495	14,2	15,65
30 bis <35	15.003	13,75	13,1
35 bis <40	9.833	9,01	10,3
40 bis <45	10.071	9,23	8,0
45 bis <50	8.252	7,56	6,19
50 und mehr	14.490	13,28	11,91
gesamt	109.144	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bochum wiesen im Jahr 2018 7.460 oder 6,84 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	12.008	12,32	13,03
15 bis <20	17.158	17,61	17,43
20 bis <25	16.538	16,97	18,41
25 bis <30	14.725	15,11	15,57
30 bis <35	12.207	12,53	11,6
35 bis <40	8.421	8,64	8,39
40 bis <45	6.804	6,98	5,83
45 bis <50	4.692	4,81	3,91
50 und mehr	4.890	5,02	5,82
gesamt	97.442	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bochum wiesen im Jahr 2018 12.008 oder 12,53 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Bochum	29,6	24,7
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Bochum	31,1	25,6
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Bochum	31,5	25,9
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Bochum	30,9	25,9
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Bochum die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 29,6% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Bochum im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Bochum im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Bochum im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	108.711	3.420	3,05	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	51.217	60.914	54,32	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 3,05 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Bochum 51.217 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 60.914 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 54,32 % der Haushalte in Bochum, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Bochum im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Bochum.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	112.132	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	88.001	24.130	21,52	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 88.001 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 24.130. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Bochum bei 21,52% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Bochum

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	72	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2126	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	511	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	434	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	353	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	17,09	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	66,77	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	11,22	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,07	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	14.303	8,39	10,51
45 bis <60	38.527	22,59	19,45
60 bis <75	36.319	21,3	23,72
75 bis <90	25.528	14,97	15,93
90 bis <105	20.509	12,03	11,04
105 bis <120	9.225	5,41	4,79
120 bis <135	11.726	6,88	6,14
135 und mehr	14.397	8,44	8,43
gesamt	170.532	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bochum lebten im Jahr 2018 14.303 oder 8,39 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	78.334	45,93	45,61
2 Personen	55.146	32,34	32,73
3 Personen	18.013	10,56	10,77
4 Personen	13.707	8,04	7,89
5 Personen	3.822	2,24	2,24
6 und mehr Personen	1.511	0,89	0,77
gesamt	170.532	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bochum betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 78.334. Dies sind 45,93 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	23.267	13,87	12,67
1919 bis 1948	16.947	10,1	14,64
1949 bis 1978	97.284	58,0	47,4
1979 bis 1990	15.748	9,39	11,16
1991 bis 2000	7.965	4,75	7,46
2001 bis 2010	5.367	3,2	4,11
ab 2011	1.154	0,69	2,56
gesamt	167.732	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bochum lebten im Jahr 2018 23.267 oder 13,87 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	34.222	20,07	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	21.573	12,65	9,25
Hauptmieter*in	109.524	64,22	69,8
Untermieter*in	2.609	1,53	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	2.604	1,53	1,36
gesamt	170.532	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bochum waren 109.524 oder 64,22 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	23.430	13,74	11,78
2-3 Jahre	20.546	12,05	13,67
4-7 Jahre	25.933	15,21	16,93
mehr als 8 Jahre	100.623	59,01	57,62
gesamt	170.532	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bochum lebten im Jahr 2018 100.623 oder 59,01 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	168.052	98,55	98,49
Wohngeld	2.480	1,45	1,51
gesamt	170.532	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bochum bezogen im Jahr 2018 2.480 oder 1,45 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Bonn

Die Wohnsituation in Bonn auf einen Blick

In Bonn zahlten 46.000 oder 51,13 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Bonn 50.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 54,7 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 18.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 20,0% aller Mieter*innenhaushalte in Bonn. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Bonn den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	51,13	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	31,12	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	13,66	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,4	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	26,6	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,4	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1889	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	10,51	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	9,23	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	7,93	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	24.938	17,63	17,46
60 bis <80	19.016	13,44	16,11
80 bis <100	19.205	13,58	16,42
100 bis <120	15.530	10,98	13,67
120 bis <140	15.317	10,83	10,64
>=140	47.468	33,55	25,7
gesamt	141.474	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bonn bezogen 24.938 oder 17,63 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	911	1,02	0,79
4 bis <5	398	0,45	0,8
5 bis <6	1.538	1,72	2,31
6 bis <7	1.988	2,23	6,47
7 bis <8	4.184	4,69	13,61
8 bis <9	10.147	11,37	18,19
9 bis <10	14.773	16,56	15,9
10 bis <11	18.827	21,1	13,79
11 bis <12	12.463	13,97	8,46
12 bis <13	10.542	11,81	6,04
13 bis <14	6.107	6,84	3,92
14 bis <15	2.816	3,16	2,66
15 und mehr	4.533	5,08	7,07
gesamt	89.227	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bonn zahlten 4.184 oder 4,69 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.110	1,42	1,76
4 bis <5	1.039	1,33	3,21
5 bis <6	2.331	2,98	8,44
6 bis <7	6.655	8,51	15,76
7 bis <8	10.116	12,94	19,28
8 bis <9	13.183	16,86	16,05
9 bis <10	16.527	21,13	11,28
10 bis <11	9.806	12,54	8,01
11 bis <12	9.373	11,99	5,14
12 bis <13	3.029	3,87	3,32
13 bis <14	1.690	2,16	2,24
14 bis <15	1.039	1,33	1,56
15 und mehr	2.301	2,94	3,96
gesamt	78.199	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bonn zahlten 10.116 oder 12,94 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.265	3,22	5,78
4 bis <5	2.731	3,88	10,27
5 bis <6	6.655	9,45	19,19
6 bis <7	10.346	14,69	18,89
7 bis <8	14.078	19,99	14,87
8 bis <9	12.852	18,25	10,41
9 bis <10	8.850	12,56	6,47
10 bis <11	6.723	9,54	4,76
11 bis <12	2.116	3,0	2,75
12 bis <13	1.607	2,28	1,98
13 bis <14	627	0,89	1,34
14 bis <15	398	0,56	0,96
15 und mehr	1.193	1,69	2,33
gesamt	70.440	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bonn zahlten 14.078 oder 19,99 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	9,85	8,9	7,63
60 bis <80	10,38	9,12	7,64
80 bis <100	10,37	8,97	7,7
100 bis <120	10,17	8,75	7,53
120 bis <140	10,63	9,41	8,28
>=140	11,11	9,73	8,46
gesamt	10,51	9,23	7,93

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Bonn im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,85 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	500	450	378
60 bis <80	600	540	460
80 bis <100	639	550	489
100 bis <120	690	590	490
120 bis <140	788	650	576
>=140	852	742	630
gesamt	680	600	501

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Bonn im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 500 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.831	5,46	6,87
15 bis <20	9.554	10,8	12,05
20 bis <25	14.764	16,68	15,93
25 bis <30	13.788	15,58	15,65
30 bis <35	9.530	10,77	13,1
35 bis <40	8.390	9,48	10,3
40 bis <45	8.101	9,15	8,0
45 bis <50	7.450	8,42	6,19
50 und mehr	12.091	13,66	11,91
gesamt	88.499	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bonn wiesen im Jahr 2018 4.831 oder 5,46 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	8.305	10,69	13,03
15 bis <20	13.579	17,48	17,43
20 bis <25	13.022	16,77	18,41
25 bis <30	11.533	14,85	15,57
30 bis <35	9.021	11,61	11,6
35 bis <40	7.535	9,7	8,39
40 bis <45	5.483	7,06	5,83
45 bis <50	2.601	3,35	3,91
50 und mehr	6.591	8,49	5,82
gesamt	77.669	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bonn wiesen im Jahr 2018 8.305 oder 11,61 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Bonn	32,1	27,2
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Bonn	31,5	27,2
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Bonn	32,3	27,7
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Bonn	30,4	26,6
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Bonn die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 32,1% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Bonn im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Bonn im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Bonn im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	84.640	5.978	6,6	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	41.053	49.565	54,7	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 6,6 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Bonn 41.053 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 49.565 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 54,7 % der Haushalte in Bonn, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Bonn im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Bonn.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	89.625	994	1,1	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	72.471	18.147	20,03	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 1,1% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 72.471 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 18.147. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Bonn bei 20,03% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Bonn

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	80	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2530	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	680	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	600	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	501	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	17,16	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	64,36	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	8,26	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,49	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	14.206	9,88	10,51
45 bis <60	23.024	16,02	19,45
60 bis <75	24.682	17,17	23,72
75 bis <90	25.471	17,72	15,93
90 bis <105	19.933	13,87	11,04
105 bis <120	9.436	6,56	4,79
120 bis <135	11.390	7,92	6,14
135 und mehr	15.599	10,85	8,43
gesamt	143.740	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bonn lebten im Jahr 2018 14.206 oder 9,88 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	64.219	44,68	45,61
2 Personen	44.586	31,02	32,73
3 Personen	15.616	10,86	10,77
4 Personen	13.728	9,55	7,89
5 Personen	3.616	2,52	2,24
6 und mehr Personen	1.975	1,37	0,77
gesamt	143.740	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bonn betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 64.219. Dies sind 44,68 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	16.835	11,8	12,67
1919 bis 1948	11.099	7,78	14,64
1949 bis 1978	68.319	47,9	47,4
1979 bis 1990	18.251	12,8	11,16
1991 bis 2000	12.955	9,08	7,46
2001 bis 2010	10.066	7,06	4,11
ab 2011	5.105	3,58	2,56
gesamt	142.630	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bonn lebten im Jahr 2018 16.835 oder 11,8 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	37.684	26,22	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	12.500	8,7	9,25
Hauptmieter*in	88.483	61,56	69,8
Untermieter*in	2.136	1,49	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	2.937	2,04	1,36
gesamt	143.740	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Bonn waren 88.483 oder 61,56 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	17.206	11,97	11,78
2-3 Jahre	21.802	15,17	13,67
4-7 Jahre	24.005	16,7	16,93
mehr als 8 Jahre	80.728	56,16	57,62
gesamt	143.740	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bonn lebten im Jahr 2018 80.728 oder 56,16 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	141.123	98,18	98,49
Wohngeld	2.617	1,82	1,51
gesamt	143.740	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bonn bezogen im Jahr 2018 2.617 oder 1,82 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Bottrop

Die Wohnsituation in Bottrop auf einen Blick

In Bottrop zahlten 12.000 oder 39,33 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Bottrop 13.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 43,9 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 4.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 14,3% aller Mieter*innenhaushalte in Bottrop. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Bottrop den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	39,33	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	17,82	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	7,52	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	26,1	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	23,2	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	26,1	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1704	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,24	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,02	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,63	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	8.090	15,89	17,46
60 bis <80	8.617	16,93	16,11
80 bis <100	9.138	17,95	16,42
100 bis <120	7.874	15,47	13,67
120 bis <140	6.425	12,62	10,64
>=140	10.761	21,14	25,7
gesamt	50.907	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bottrop bezogen 8.090 oder 15,89 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	483	1,59	0,8
5 bis <6	1.416	4,68	2,31
6 bis <7	2.616	8,64	6,47
7 bis <8	7.843	25,9	13,61
8 bis <9	9.100	30,05	18,19
9 bis <10	5.963	19,69	15,9
10 bis <11	1.550	5,12	13,79
11 bis <12	787	2,6	8,46
12 bis <13	X	X	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	0	0,0	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	30.280	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bottrop zahlten 7.843 oder 25,9 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	848	3,21	1,76
4 bis <5	1.331	5,04	3,21
5 bis <6	2.896	10,98	8,44
6 bis <7	7.907	29,97	15,76
7 bis <8	7.542	28,58	19,28
8 bis <9	4.475	16,96	16,05
9 bis <10	1.014	3,84	11,28
10 bis <11	X	X	8,01
11 bis <12	0	0,0	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	0	0,0	2,24
14 bis <15	0	0,0	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	26.386	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bottrop zahlten 7.542 oder 28,58 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.280	9,38	5,78
4 bis <5	3.590	14,77	10,27
5 bis <6	9.587	39,45	19,19
6 bis <7	4.451	18,32	18,89
7 bis <8	2.118	8,71	14,87
8 bis <9	X	X	10,41
9 bis <10	X	X	6,47
10 bis <11	0	0,0	4,76
11 bis <12	0	0,0	2,75
12 bis <13	0	0,0	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	24.300	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bottrop zahlten 2.118 oder 8,71 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	8,33	6,78	5,46
60 bis <80	8,05	6,97	5,5
80 bis <100	8,15	6,96	5,57
100 bis <120	8,12	7,02	5,57
120 bis <140	8,39	7,26	5,97
>=140	8,44	7,33	6,18
gesamt	8,21	7,02	5,6

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Bottrop im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,33 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	485	412	324
60 bis <80	549	474	386
80 bis <100	560	481	387
100 bis <120	596	520	450
120 bis <140	600	525	416
>=140	735	631	556
gesamt	570	479	386

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Bottrop im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 485 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.401	8,08	6,87
15 bis <20	4.816	16,21	12,05
20 bis <25	5.728	19,29	15,93
25 bis <30	4.880	16,43	15,65
30 bis <35	3.939	13,26	13,1
35 bis <40	2.645	8,91	10,3
40 bis <45	1.525	5,14	8,0
45 bis <50	1.534	5,16	6,19
50 und mehr	2.235	7,52	11,91
gesamt	29.704	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bottrop wiesen im Jahr 2018 2.401 oder 8,08 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.955	15,21	13,03
15 bis <20	5.968	22,95	17,43
20 bis <25	5.505	21,17	18,41
25 bis <30	3.534	13,59	15,57
30 bis <35	2.832	10,89	11,6
35 bis <40	1.416	5,45	8,39
40 bis <45	1.261	4,85	5,83
45 bis <50	653	2,51	3,91
50 und mehr	880	3,38	5,82
gesamt	26.004	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bottrop wiesen im Jahr 2018 3.955 oder 10,89 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Bottrop	28,4	22,6
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Bottrop	29,3	24,4
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Bottrop	28,5	23,6
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Bottrop	26,1	23,2
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Bottrop die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 28,4% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Bottrop im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Bottrop im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Bottrop im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	28.628	1.744	5,74	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	17.036	13.336	43,91	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 5,74 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Bottrop 17.036 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 13.336 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 43,91 % der Haushalte in Bottrop, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Bottrop im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Bottrop.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	30.373	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	26.020	4.352	14,33	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 26.020 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 4.352. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Bottrop bei 14,33% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Bottrop

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	80	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2395	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	570	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	479	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	386	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	9,04	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	59,41	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	5,87	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	1,85	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	2.528	4,85	10,51
45 bis <60	6.638	12,73	19,45
60 bis <75	10.332	19,82	23,72
75 bis <90	11.860	22,75	15,93
90 bis <105	6.812	13,07	11,04
105 bis <120	4.178	8,01	4,79
120 bis <135	3.725	7,15	6,14
135 und mehr	6.058	11,62	8,43
gesamt	52.131	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bottrop lebten im Jahr 2018 2.528 oder 4,85 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	17.133	32,86	45,61
2 Personen	20.921	40,13	32,73
3 Personen	7.362	14,12	10,77
4 Personen	4.469	8,57	7,89
5 Personen	1.784	3,42	2,24
6 und mehr Personen	462	0,89	0,77
gesamt	52.131	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bottrop betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 17.133. Dies sind 32,86 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	5.710	11,15	12,67
1919 bis 1948	3.873	7,56	14,64
1949 bis 1978	26.315	51,36	47,4
1979 bis 1990	5.976	11,66	11,16
1991 bis 2000	5.940	11,59	7,46
2001 bis 2010	2.124	4,14	4,11
ab 2011	1.297	2,53	2,56
gesamt	51.235	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bottrop lebten im Jahr 2018 5.710 oder 11,15 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	14.200	27,24	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	6.552	12,57	9,25
Hauptmieter*in	29.984	57,52	69,8
Untermieter*in	389	0,75	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.006	1,93	1,36
gesamt	52.131	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Bottrop waren 29.984 oder 57,52 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	4.401	8,44	11,78
2-3 Jahre	5.923	11,36	13,67
4-7 Jahre	7.597	14,57	16,93
mehr als 8 Jahre	34.210	65,62	57,62
gesamt	52.131	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bottrop lebten im Jahr 2018 34.210 oder 65,62 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	51.182	98,18	98,49
Wohngeld	949	1,82	1,51
gesamt	52.131	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bottrop bezogen im Jahr 2018 949 oder 1,82 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädten waren das 1,51 %.

Braunschweig

Die Wohnsituation in Braunschweig auf einen Blick

In Braunschweig zahlten 36.000 oder 46,43 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %. Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Braunschweig 38.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 49,7 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 12.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 15,0% aller Mieter*innenhaushalte in Braunschweig. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Braunschweig den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	46,43	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	22,48	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	11,09	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,6	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	24,7	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,6	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1785	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,83	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,56	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,24	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	21.391	17,91	17,46
60 bis <80	17.077	14,3	16,11
80 bis <100	17.870	14,96	16,42
100 bis <120	14.928	12,5	13,67
120 bis <140	13.300	11,14	10,64
>=140	34.855	29,19	25,7
gesamt	119.421	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Braunschweig bezogen 21.391 oder 17,91 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	822	1,11	0,79
4 bis <5	950	1,28	0,8
5 bis <6	2.046	2,75	2,31
6 bis <7	4.471	6,02	6,47
7 bis <8	11.122	14,97	13,61
8 bis <9	20.985	28,25	18,19
9 bis <10	13.354	17,98	15,9
10 bis <11	9.291	12,51	13,79
11 bis <12	5.240	7,05	8,46
12 bis <13	2.413	3,25	6,04
13 bis <14	1.387	1,87	3,92
14 bis <15	921	1,24	2,66
15 und mehr	1.288	1,73	7,07
gesamt	74.290	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Braunschweig zahlten 11.122 oder 14,97 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m ² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.445	2,05	1,76
4 bis <5	2.372	3,37	3,21
5 bis <6	5.590	7,94	8,44
6 bis <7	15.272	21,68	15,76
7 bis <8	18.199	25,84	19,28
8 bis <9	14.071	19,98	16,05
9 bis <10	6.692	9,5	11,28
10 bis <11	3.299	4,68	8,01
11 bis <12	1.288	1,83	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	991	1,41	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	70.438	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Braunschweig zahlten 18.199 oder 25,84 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	3.882	5,91	5,78
4 bis <5	7.035	10,72	10,27
5 bis <6	17.645	26,88	19,19
6 bis <7	14.812	22,56	18,89
7 bis <8	11.798	17,97	14,87
8 bis <9	4.471	6,81	10,41
9 bis <10	3.002	4,57	6,47
10 bis <11	1.189	1,81	4,76
11 bis <12	595	0,91	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	65.646	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Braunschweig zahlten 11.798 oder 17,97 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	9,26	7,77	6,25
60 bis <80	8,64	7,4	6,11
80 bis <100	8,75	7,5	6,15
100 bis <120	8,76	7,5	6,2
120 bis <140	8,54	7,34	6,08
>=140	8,91	7,77	6,45
gesamt	8,83	7,56	6,24

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Braunschweig im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,26 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	435	372	309
60 bis <80	540	460	380
80 bis <100	542	460	400
100 bis <120	576	499	420
120 bis <140	597	500	410
>=140	703	600	500
gesamt	560	481	400

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Braunschweig im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 435 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	7.718	10,4	6,87
15 bis <20	10.067	13,57	12,05
20 bis <25	11.955	16,11	15,93
25 bis <30	9.810	13,22	15,65
30 bis <35	10.131	13,66	13,1
35 bis <40	7.630	10,28	10,3
40 bis <45	5.159	6,95	8,0
45 bis <50	3.497	4,71	6,19
50 und mehr	8.225	11,09	11,91
gesamt	74.191	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Braunschweig wiesen im Jahr 2018 7.718 oder 10,4 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	12.410	17,64	13,03
15 bis <20	12.608	17,92	17,43
20 bis <25	11.098	15,78	18,41
25 bis <30	11.355	16,14	15,57
30 bis <35	8.965	12,75	11,6
35 bis <40	4.459	6,34	8,39
40 bis <45	3.631	5,16	5,83
45 bis <50	2.442	3,47	3,91
50 und mehr	3.369	4,79	5,82
gesamt	70.339	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Braunschweig wiesen im Jahr 2018 12.410 oder 12,75 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006 Braunschweig	31,1	26,1
alle Großstädte	31,2	26,3
2010 Braunschweig	32	26,6
alle Großstädte	31,5	26,6
2014 Braunschweig	30,9	25,4
alle Großstädte	30,8	26,2
2018 Braunschweig	28,6	24,7
alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Braunschweig die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 31,1% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Braunschweig im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Braunschweig im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Braunschweig im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	73.101	3.497	4,57	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	38.526	38.071	49,7	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,57 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Braunschweig 38.526 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 38.071 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 49,7 % der Haushalte in Braunschweig, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Braunschweig im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Braunschweig.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	76.499	99	0,13	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	65.074	11.523	15,04	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,13% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 65.074 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 11.523. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Braunschweig bei 15,04% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Braunschweig

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	75	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2384	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	560	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	482	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	400	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	14,86	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	64,85	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	7,96	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,17	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	12.247	10,2	10,51
45 bis <60	17.388	14,49	19,45
60 bis <75	27.811	23,17	23,72
75 bis <90	17.760	14,8	15,93
90 bis <105	13.187	10,99	11,04
105 bis <120	6.649	5,54	4,79
120 bis <135	10.825	9,02	6,14
135 und mehr	14.166	11,8	8,43
gesamt	120.033	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Braunschweig lebten im Jahr 2018 12.247 oder 10,2 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	57.078	47,55	45,61
2 Personen	39.307	32,75	32,73
3 Personen	12.756	10,63	10,77
4 Personen	8.333	6,94	7,89
5 Personen	1.946	1,62	2,24
6 und mehr Personen	612	0,51	0,77
gesamt	120.033	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Braunschweig betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 57.078. Dies sind 47,55 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	19.666	16,48	12,67
1919 bis 1948	20.204	16,93	14,64
1949 bis 1978	58.789	49,26	47,4
1979 bis 1990	7.669	6,43	11,16
1991 bis 2000	7.074	5,93	7,46
2001 bis 2010	X	X	4,11
ab 2011	X	X	2,56
gesamt	119.339	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Braunschweig lebten im Jahr 2018 19.666 oder 16,48 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	27.511	22,92	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	14.012	11,67	9,25
Hauptmieter*in	74.617	62,16	69,8
Untermieter*in	1.982	1,65	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.911	1,59	1,36
gesamt	120.033	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Braunschweig waren 74.617 oder 62,16 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	16.029	13,35	11,78
2-3 Jahre	16.134	13,44	13,67
4-7 Jahre	20.883	17,4	16,93
mehr als 8 Jahre	66.987	55,81	57,62
gesamt	120.033	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Braunschweig lebten im Jahr 2018 66.987 oder 55,81 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	118.348	98,6	98,49
Wohngeld	1.685	1,4	1,51
gesamt	120.033	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Braunschweig bezogen im Jahr 2018 1.685 oder 1,4 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Bremen

Die Wohnsituation in Bremen auf einen Blick

In Bremen zahlten 84.000 oder 57,02 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Bremen 90.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 61,0 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 33.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 22,2% aller Mieter*innenhaushalte in Bremen. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Bremen den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	57,02	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	31,67	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	14,01	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	32,3	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	27,5	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	32,3	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1636	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,5	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	8,08	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,74	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	48.824	19,44	17,46
60 bis <80	42.981	17,12	16,11
80 bis <100	43.391	17,28	16,42
100 bis <120	32.896	13,1	13,67
120 bis <140	25.385	10,11	10,64
>=140	57.616	22,95	25,7
gesamt	251.093	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremen bezogen 48.824 oder 19,44 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.122	0,77	0,79
4 bis <5	1.290	0,89	0,8
5 bis <6	2.282	1,57	2,31
6 bis <7	6.316	4,34	6,47
7 bis <8	16.686	11,47	13,61
8 bis <9	28.631	19,69	18,19
9 bis <10	29.695	20,42	15,9
10 bis <11	24.385	16,77	13,79
11 bis <12	14.105	9,7	8,46
12 bis <13	8.625	5,93	6,04
13 bis <14	5.045	3,47	3,92
14 bis <15	3.181	2,19	2,66
15 und mehr	4.053	2,79	7,07
gesamt	145.415	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremen zahlten 16.686 oder 11,47 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.304	1,7	1,76
4 bis <5	3.445	2,54	3,21
5 bis <6	9.218	6,79	8,44
6 bis <7	21.009	15,47	15,76
7 bis <8	28.281	20,82	19,28
8 bis <9	27.864	20,52	16,05
9 bis <10	18.564	13,67	11,28
10 bis <11	10.934	8,05	8,01
11 bis <12	6.462	4,76	5,14
12 bis <13	3.577	2,63	3,32
13 bis <14	2.021	1,49	2,24
14 bis <15	1.058	0,78	1,56
15 und mehr	1.070	0,79	3,96
gesamt	135.808	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremen zahlten 28.281 oder 20,82 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	6.497	5,48	5,78
4 bis <5	9.774	8,24	10,27
5 bis <6	21.676	18,28	19,19
6 bis <7	27.107	22,86	18,89
7 bis <8	23.161	19,53	14,87
8 bis <9	13.285	11,2	10,41
9 bis <10	5.424	4,57	6,47
10 bis <11	6.554	5,53	4,76
11 bis <12	2.321	1,96	2,75
12 bis <13	866	0,73	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	118.602	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremen zahlten 23.161 oder 19,53 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	9,29	7,91	6,59
60 bis <80	9,19	7,89	6,49
80 bis <100	9,38	7,9	6,53
100 bis <120	9,58	8,33	6,9
120 bis <140	9,78	8,45	7,11
>=140	10,38	9,14	7,63
gesamt	9,5	8,09	6,75

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Bremen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,29 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	500	425	353
60 bis <80	540	460	386
80 bis <100	578	492	407
100 bis <120	600	529	450
120 bis <140	650	540	446
>=140	765	665	548
gesamt	578	491	400

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Bremen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 500 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	6.981	4,81	6,87
15 bis <20	14.723	10,14	12,05
20 bis <25	19.801	13,64	15,93
25 bis <30	20.397	14,05	15,65
30 bis <35	20.233	13,94	13,1
35 bis <40	17.035	11,74	10,3
40 bis <45	14.055	9,68	8,0
45 bis <50	11.571	7,97	6,19
50 und mehr	20.332	14,01	11,91
gesamt	145.127	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremen wiesen im Jahr 2018 6.981 oder 4,81 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	13.491	9,95	13,03
15 bis <20	19.167	14,13	17,43
20 bis <25	22.261	16,41	18,41
25 bis <30	23.738	17,5	15,57
30 bis <35	17.707	13,06	11,6
35 bis <40	14.295	10,54	8,39
40 bis <45	9.775	7,21	5,83
45 bis <50	7.061	5,21	3,91
50 und mehr	8.120	5,99	5,82
gesamt	135.615	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremen wiesen im Jahr 2018 13.491 oder 13,06 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Bremen	33,6	27,9
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Bremen	35,2	29,2
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Bremen	34,3	28,9
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Bremen	32,3	27,5
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Bremen die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 33,6% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Bremen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Bremen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Bremen im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	136.473	10.685	7,26	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	57.388	89.770	61,0	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 7,26 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Bremen 57.388 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 89.770 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 61,0 % der Haushalte in Bremen, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Bremen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Bremen.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	146.773	384	0,26	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	114.476	32.682	22,21	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,26% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 114.476 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 32.682. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Bremen bei 22,21% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Bremen

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	74	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2218	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	578	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	490	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	400	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	16,69	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	59,13	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	10,84	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,12	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	22.293	8,85	10,51
45 bis <60	43.428	17,25	19,45
60 bis <75	60.863	24,17	23,72
75 bis <90	31.039	12,33	15,93
90 bis <105	30.391	12,07	11,04
105 bis <120	13.622	5,41	4,79
120 bis <135	22.755	9,04	6,14
135 und mehr	27.405	10,88	8,43
gesamt	251.797	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremen lebten im Jahr 2018 22.293 oder 8,85 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	111.882	44,43	45,61
2 Personen	83.742	33,26	32,73
3 Personen	26.278	10,44	10,77
4 Personen	19.133	7,6	7,89
5 Personen	7.045	2,8	2,24
6 und mehr Personen	3.716	1,48	0,77
gesamt	251.797	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremen betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 111.882. Dies sind 44,43 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	23.532	9,36	12,67
1919 bis 1948	39.612	15,75	14,64
1949 bis 1978	132.924	52,85	47,4
1979 bis 1990	23.199	9,22	11,16
1991 bis 2000	17.947	7,14	7,46
2001 bis 2010	9.592	3,81	4,11
ab 2011	4.683	1,86	2,56
gesamt	251.488	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremen lebten im Jahr 2018 23.532 oder 9,36 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	79.105	31,42	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	22.590	8,97	9,25
Hauptmieter*in	143.191	56,87	69,8
Untermieter*in	3.968	1,58	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	2.943	1,17	1,36
gesamt	251.797	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Bremen waren 143.191 oder 56,87 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	33.670	13,37	11,78
2-3 Jahre	33.950	13,48	13,67
4-7 Jahre	39.879	15,84	16,93
mehr als 8 Jahre	144.298	57,31	57,62
gesamt	251.797	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremen lebten im Jahr 2018 144.298 oder 57,31 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	247.329	98,23	98,49
Wohngeld	4.468	1,77	1,51
gesamt	251.797	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremen bezogen im Jahr 2018 4.468 oder 1,77 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Bremerhaven

Die Wohnsituation in Bremerhaven auf einen Blick

In Bremerhaven zahlten 24.000 oder 63,13 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %. Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Bremerhaven 25.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 65,4 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 10.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 27,6% aller Mieter*innenhaushalte in Bremerhaven. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Bremerhaven den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	63,13	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	37,41	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	16,52	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	34,7	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	28,8	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	34,7	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1414	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,45	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,17	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,15	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	14.618	27,29	17,46
60 bis <80	10.651	19,88	16,11
80 bis <100	11.315	21,12	16,42
100 bis <120	6.363	11,88	13,67
120 bis <140	4.337	8,1	10,64
>=140	6.288	11,74	25,7
gesamt	53.572	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremerhaven bezogen 14.618 oder 27,29 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	X	X	0,8
5 bis <6	798	2,11	2,31
6 bis <7	3.669	9,69	6,47
7 bis <8	7.647	20,19	13,61
8 bis <9	10.390	27,44	18,19
9 bis <10	6.566	17,34	15,9
10 bis <11	3.690	9,74	13,79
11 bis <12	1.731	4,57	8,46
12 bis <13	1.150	3,04	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	383	1,01	7,07
gesamt	37.868	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremerhaven zahlten 7.647 oder 20,19 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.262	3,46	1,76
4 bis <5	1.837	5,04	3,21
5 bis <6	4.271	11,71	8,44
6 bis <7	8.968	24,6	15,76
7 bis <8	9.986	27,39	19,28
8 bis <9	4.856	13,32	16,05
9 bis <10	2.402	6,59	11,28
10 bis <11	1.342	3,68	8,01
11 bis <12	863	2,37	5,14
12 bis <13	383	1,05	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	36.458	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremerhaven zahlten 9.986 oder 27,39 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	4.441	13,19	5,78
4 bis <5	9.383	27,86	10,27
5 bis <6	10.891	32,34	19,19
6 bis <7	4.340	12,89	18,89
7 bis <8	2.130	6,32	14,87
8 bis <9	1.630	4,84	10,41
9 bis <10	X	X	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	0	0,0	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	33.678	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremerhaven zahlten 2.130 oder 6,32 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,33	7,05	5,1
60 bis <80	8,54	7,27	5,15
80 bis <100	8,7	7,31	5,15
100 bis <120	8,5	6,97	5,11
120 bis <140	8,97	7,23	5,45
>=140	8,57	7,23	5,18
gesamt	8,45	7,17	5,15

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Bremerhaven im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,33 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	450	375	265
60 bis <80	497	410	300
80 bis <100	555	475	330
100 bis <120	650	530	392
120 bis <140	610	505	380
>=140	680	581	430
gesamt	515	439	314

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Bremerhaven im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 450 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	863	2,28	6,87
15 bis <20	3.680	9,72	12,05
20 bis <25	4.968	13,12	15,93
25 bis <30	4.260	11,25	15,65
30 bis <35	5.491	14,5	13,1
35 bis <40	4.441	11,73	10,3
40 bis <45	5.006	13,22	8,0
45 bis <50	2.902	7,66	6,19
50 und mehr	6.258	16,52	11,91
gesamt	37.868	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremerhaven wiesen im Jahr 2018 863 oder 2,28 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.785	7,64	13,03
15 bis <20	5.586	15,32	17,43
20 bis <25	5.644	15,48	18,41
25 bis <30	5.895	16,17	15,57
30 bis <35	4.996	13,7	11,6
35 bis <40	5.102	13,99	8,39
40 bis <45	2.322	6,37	5,83
45 bis <50	1.630	4,47	3,91
50 und mehr	2.498	6,85	5,82
gesamt	36.458	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremerhaven wiesen im Jahr 2018 2.785 oder 13,7 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Bremerhaven	33,6	26,7
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Bremerhaven	34,1	28,1
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Bremerhaven	33,8	28
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Bremerhaven	34,7	28,8
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Bremerhaven die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 33,6% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Bremerhaven im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Bremerhaven im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Bremerhaven im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	36.142	1.725	4,56	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	13.108	24.760	65,38	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,56 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Bremerhaven 13.108 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 24.760 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 65,38 % der Haushalte in Bremerhaven, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Bremerhaven im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Bremerhaven.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	37.868	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	27.400	10.468	27,64	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 27.400 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 10.468. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Bremerhaven bei 27,64% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Bremerhaven

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	72	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	1855	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	515	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	439	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	314	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	21,07	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	70,71	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	16,75	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	3.739	6,95	10,51
45 bis <60	13.943	25,93	19,45
60 bis <75	9.942	18,49	23,72
75 bis <90	7.539	14,02	15,93
90 bis <105	6.482	12,05	11,04
105 bis <120	3.592	6,68	4,79
120 bis <135	3.128	5,82	6,14
135 und mehr	5.404	10,05	8,43
gesamt	53.769	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremerhaven lebten im Jahr 2018 3.739 oder 6,95 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	26.066	48,48	45,61
2 Personen	15.355	28,56	32,73
3 Personen	5.497	10,22	10,77
4 Personen	3.731	6,94	7,89
5 Personen	2.044	3,8	2,24
6 und mehr Personen	1.075	2,0	0,77
gesamt	53.769	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremerhaven betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 26.066. Dies sind 48,48 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	3.045	5,67	12,67
1919 bis 1948	12.605	23,49	14,64
1949 bis 1978	26.808	49,95	47,4
1979 bis 1990	3.477	6,48	11,16
1991 bis 2000	4.827	8,99	7,46
2001 bis 2010	X	X	4,11
ab 2011	X	X	2,56
gesamt	53.668	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremerhaven lebten im Jahr 2018 3.045 oder 5,67 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	13.846	25,75	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	1.843	3,43	9,25
Hauptmieter*in	37.389	69,54	69,8
Untermieter*in	X	X	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	X	X	1,36
gesamt	53.769	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Bremerhaven waren 37.389 oder 69,54 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	8.766	16,3	11,78
2-3 Jahre	8.743	16,26	13,67
4-7 Jahre	8.428	15,67	16,93
mehr als 8 Jahre	27.832	51,76	57,62
gesamt	53.769	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremerhaven lebten im Jahr 2018 27.832 oder 51,76 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	52.422	97,49	98,49
Wohngeld	1.347	2,51	1,51
gesamt	53.769	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Bremerhaven bezogen im Jahr 2018 1.347 oder 2,51 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Chemnitz

Die Wohnsituation in Chemnitz auf einen Blick

In Chemnitz zahlten 31.000 oder 33,13 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Chemnitz 33.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 35,1 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 13.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 13,9% aller Mieter*innenhaushalte in Chemnitz. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Chemnitz den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	33,13	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	11,04	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	3,67	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	25,1	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	21	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	25,1	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1524	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	7,28	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	6,03	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,02	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	21.863	18,14	17,46
60 bis <80	25.907	21,49	16,11
80 bis <100	28.427	23,58	16,42
100 bis <120	18.769	15,57	13,67
120 bis <140	10.096	8,38	10,64
>=140	15.479	12,84	25,7
gesamt	120.541	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Chemnitz bezogen 21.863 oder 18,14 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	677	0,72	0,79
4 bis <5	1.420	1,5	0,8
5 bis <6	7.009	7,43	2,31
6 bis <7	27.176	28,8	6,47
7 bis <8	33.841	35,86	13,61
8 bis <9	15.596	16,53	18,19
9 bis <10	4.365	4,63	15,9
10 bis <11	X	X	13,79
11 bis <12	1.228	1,3	8,46
12 bis <13	X	X	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	94.364	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Chemnitz zahlten 33.841 oder 35,86 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	3.210	3,61	1,76
4 bis <5	11.026	12,4	3,21
5 bis <6	28.946	32,56	8,44
6 bis <7	26.745	30,08	15,76
7 bis <8	12.151	13,67	19,28
8 bis <9	3.973	4,47	16,05
9 bis <10	2.149	2,42	11,28
10 bis <11	X	X	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	0	0,0	1,56
15 und mehr	0	0,0	3,96
gesamt	88.899	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Chemnitz zahlten 12.151 oder 13,67 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	14.555	17,67	5,78
4 bis <5	25.045	30,41	10,27
5 bis <6	24.191	29,37	19,19
6 bis <7	11.461	13,91	18,89
7 bis <8	4.165	5,06	14,87
8 bis <9	2.047	2,48	10,41
9 bis <10	X	X	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	0	0,0	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	82.368	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Chemnitz zahlten 4.165 oder 5,06 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	6,89	5,7	4,69
60 bis <80	7,28	6,01	5,05
80 bis <100	7,43	6,2	5,11
100 bis <120	7,44	6,12	5,18
120 bis <140	7,67	6,28	5,32
>=140	7,43	5,98	5,09
gesamt	7,28	6,03	5,02

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Chemnitz im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 6,89 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	368	300	240
60 bis <80	422	360	302
80 bis <100	456	380	320
100 bis <120	483	400	330
120 bis <140	502	399	337
>=140	523	424	365
gesamt	445	368	302

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Chemnitz im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 368 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	9.639	10,21	6,87
15 bis <20	18.363	19,46	12,05
20 bis <25	18.243	19,33	15,93
25 bis <30	16.449	17,43	15,65
30 bis <35	12.961	13,74	13,1
35 bis <40	8.186	8,68	10,3
40 bis <45	4.400	4,66	8,0
45 bis <50	2.661	2,82	6,19
50 und mehr	3.462	3,67	11,91
gesamt	94.364	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Chemnitz wiesen im Jahr 2018 9.639 oder 10,21 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	20.268	22,8	13,03
15 bis <20	19.284	21,69	17,43
20 bis <25	21.134	23,77	18,41
25 bis <30	12.778	14,37	15,57
30 bis <35	7.982	8,98	11,6
35 bis <40	3.582	4,03	8,39
40 bis <45	2.047	2,3	5,83
45 bis <50	1.535	1,73	3,91
50 und mehr	290	0,33	5,82
gesamt	88.899	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Chemnitz wiesen im Jahr 2018 20.268 oder 8,98 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Chemnitz	25,7	21,7
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Chemnitz	27,7	23,6
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Chemnitz	26,1	21,4
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Chemnitz	25,1	21
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Chemnitz die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 25,7% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Chemnitz im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Chemnitz im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Chemnitz im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	91.806	3.172	3,34	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	61.599	33.378	35,14	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 3,34 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Chemnitz 61.599 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 33.378 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 35,14 % der Haushalte in Chemnitz, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Chemnitz im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Chemnitz.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	94.876	102	0,11	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	81.737	13.240	13,94	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,11% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 81.737 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 13.240. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Chemnitz bei 13,94% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Chemnitz

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	65	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2005	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	445	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	368	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	302	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	7,92	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	80,04	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	9,76	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,08	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	10.804	8,96	10,51
45 bis <60	36.154	29,99	19,45
60 bis <75	34.185	28,36	23,72
75 bis <90	13.971	11,59	15,93
90 bis <105	10.853	9,0	11,04
105 bis <120	3.968	3,29	4,79
120 bis <135	5.368	4,45	6,14
135 und mehr	5.238	4,35	8,43
gesamt	120.541	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Chemnitz lebten im Jahr 2018 10.804 oder 8,96 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	55.234	45,82	45,61
2 Personen	42.817	35,52	32,73
3 Personen	12.954	10,75	10,77
4 Personen	7.335	6,08	7,89
5 Personen	1.231	1,02	2,24
6 und mehr Personen	971	0,81	0,77
gesamt	120.541	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Chemnitz betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 55.234. Dies sind 45,82 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	24.819	20,64	12,67
1919 bis 1948	30.535	25,4	14,64
1949 bis 1978	34.866	29,0	47,4
1979 bis 1990	13.981	11,63	11,16
1991 bis 2000	11.893	9,89	7,46
2001 bis 2010	X	X	4,11
ab 2011	X	X	2,56
gesamt	120.234	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Chemnitz lebten im Jahr 2018 24.819 oder 20,64 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	19.656	16,31	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	4.028	3,34	9,25
Hauptmieter*in	94.569	78,45	69,8
Untermieter*in	409	0,34	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.878	1,56	1,36
gesamt	120.541	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Chemnitz waren 94.569 oder 78,45 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	12.877	10,68	11,78
2-3 Jahre	16.294	13,52	13,67
4-7 Jahre	21.319	17,69	16,93
mehr als 8 Jahre	70.051	58,11	57,62
gesamt	120.541	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Chemnitz lebten im Jahr 2018 70.051 oder 58,11 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	117.488	97,47	98,49
Wohngeld	3.053	2,53	1,51
gesamt	120.541	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Chemnitz bezogen im Jahr 2018 3.053 oder 2,53 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Darmstadt

Die Wohnsituation in Darmstadt auf einen Blick

In Darmstadt zahlten 26.000 oder 58,69 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Darmstadt 27.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 61,9 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 10.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 21,9% aller Mieter*innenhaushalte in Darmstadt. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Darmstadt den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	58,69	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	37,83	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	20,88	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	33,6	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	28,3	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	33,6	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1819	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	11,13	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	9,79	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	8,74	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	14.205	21,94	17,46
60 bis <80	7.784	12,02	16,11
80 bis <100	8.358	12,91	16,42
100 bis <120	6.905	10,67	13,67
120 bis <140	7.363	11,37	10,64
>=140	20.128	31,09	25,7
gesamt	64.742	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Darmstadt bezogen 14.205 oder 21,94 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	723	1,67	0,79
4 bis <5	570	1,32	0,8
5 bis <6	380	0,88	2,31
6 bis <7	1.037	2,4	6,47
7 bis <8	2.173	5,02	13,61
8 bis <9	3.495	8,08	18,19
9 bis <10	4.658	10,77	15,9
10 bis <11	7.652	17,69	13,79
11 bis <12	4.621	10,68	8,46
12 bis <13	5.454	12,61	6,04
13 bis <14	3.509	8,11	3,92
14 bis <15	2.500	5,78	2,66
15 und mehr	6.493	15,01	7,07
gesamt	43.267	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Darmstadt zahlten 2.173 oder 5,02 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.418	3,63	1,76
4 bis <5	818	2,09	3,21
5 bis <6	1.104	2,82	8,44
6 bis <7	2.430	6,22	15,76
7 bis <8	3.566	9,12	19,28
8 bis <9	5.206	13,32	16,05
9 bis <10	6.124	15,67	11,28
10 bis <11	4.550	11,64	8,01
11 bis <12	4.252	10,88	5,14
12 bis <13	3.380	8,65	3,32
13 bis <14	1.645	4,21	2,24
14 bis <15	980	2,51	1,56
15 und mehr	3.612	9,24	3,96
gesamt	39.085	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Darmstadt zahlten 3.566 oder 9,12 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.273	6,33	5,78
4 bis <5	1.508	4,2	10,27
5 bis <6	2.786	7,75	19,19
6 bis <7	3.239	9,01	18,89
7 bis <8	4.992	13,89	14,87
8 bis <9	4.603	12,81	10,41
9 bis <10	4.592	12,78	6,47
10 bis <11	3.392	9,44	4,76
11 bis <12	2.976	8,28	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	856	2,38	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	2.091	5,82	2,33
gesamt	35.931	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Darmstadt zahlten 4.992 oder 13,89 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	10,59	9,04	7,63
60 bis <80	10,18	8,6	7,38
80 bis <100	10,84	9,66	8,32
100 bis <120	11,8	10,07	8,72
120 bis <140	11,42	9,66	8,85
>=140	12,47	11,08	9,76
gesamt	11,16	9,79	8,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Darmstadt im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 10,59 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	550	460	400
60 bis <80	630	545	464
80 bis <100	747	651	560
100 bis <120	750	650	566
120 bis <140	850	728	602
>=140	920	817	732
gesamt	713	636	536

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Darmstadt im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 550 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.005	6,98	6,87
15 bis <20	3.761	8,73	12,05
20 bis <25	5.488	12,74	15,93
25 bis <30	5.351	12,42	15,65
30 bis <35	4.888	11,35	13,1
35 bis <40	4.194	9,74	10,3
40 bis <45	4.212	9,78	8,0
45 bis <50	3.186	7,4	6,19
50 und mehr	8.994	20,88	11,91
gesamt	43.077	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Darmstadt wiesen im Jahr 2018 3.005 oder 6,98 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.745	12,17	13,03
15 bis <20	3.922	10,06	17,43
20 bis <25	6.603	16,93	18,41
25 bis <30	6.421	16,47	15,57
30 bis <35	3.219	8,26	11,6
35 bis <40	4.497	11,53	8,39
40 bis <45	2.186	5,61	5,83
45 bis <50	2.330	5,98	3,91
50 und mehr	5.067	13,0	5,82
gesamt	38.989	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Darmstadt wiesen im Jahr 2018 4.745 oder 8,26 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Darmstadt	33,3	27,9
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Darmstadt	31,1	26,2
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Darmstadt	31,7	27
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Darmstadt	33,6	28,3
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Darmstadt die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 33,3% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Darmstadt im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Darmstadt im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Darmstadt im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	40.825	3.582	8,07	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	16.923	27.484	61,89	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 8,07 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Darmstadt 16.923 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 27.484 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 61,89 % der Haushalte in Darmstadt, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Darmstadt im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Darmstadt.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	43.074	1.333	3,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	34.692	9.715	21,88	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 3,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 34.692 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 9.715. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Darmstadt bei 21,88% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Darmstadt

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	78	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2425	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	714	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	636	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	536	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	21,76	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	69,69	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	7,72	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	8.167	12,57	10,51
45 bis <60	9.010	13,87	19,45
60 bis <75	12.312	18,95	23,72
75 bis <90	11.206	17,25	15,93
90 bis <105	8.358	12,87	11,04
105 bis <120	3.401	5,24	4,79
120 bis <135	4.854	7,47	6,14
135 und mehr	7.650	11,78	8,43
gesamt	64.957	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Darmstadt lebten im Jahr 2018 8.167 oder 12,57 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	26.686	41,02	45,61
2 Personen	23.735	36,49	32,73
3 Personen	7.374	11,34	10,77
4 Personen	5.489	8,44	7,89
5 Personen	1.167	1,79	2,24
6 und mehr Personen	599	0,92	0,77
gesamt	65.052	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Darmstadt betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 26.686. Dies sind 41,02 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	4.515	6,97	12,67
1919 bis 1948	5.952	9,19	14,64
1949 bis 1978	34.047	52,57	47,4
1979 bis 1990	9.830	15,18	11,16
1991 bis 2000	3.118	4,81	7,46
2001 bis 2010	3.986	6,16	4,11
ab 2011	3.318	5,12	2,56
gesamt	64.766	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Darmstadt lebten im Jahr 2018 4.515 oder 6,97 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	13.917	21,39	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	5.397	8,3	9,25
Hauptmieter*in	43.428	66,76	69,8
Untermieter*in	980	1,51	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.329	2,04	1,36
gesamt	65.052	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Darmstadt waren 43.428 oder 66,76 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	10.326	15,9	11,78
2-3 Jahre	10.303	15,86	13,67
4-7 Jahre	11.177	17,21	16,93
mehr als 8 Jahre	33.151	51,03	57,62
gesamt	64.957	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Darmstadt lebten im Jahr 2018 33.151 oder 51,03 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	64.291	98,83	98,49
Wohngeld	760	1,17	1,51
gesamt	65.052	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Darmstadt bezogen im Jahr 2018 760 oder 1,17 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Dortmund

Die Wohnsituation in Dortmund auf einen Blick

In Dortmund zahlten 95.000 oder 49,7 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Dortmund 102.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 53,1 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 36.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 18,7% aller Mieter*innenhaushalte in Dortmund. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Dortmund den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	49,7	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	26,77	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	13,16	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,9	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	25,1	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,9	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1581	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,55	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,18	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,72	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	59.926	22,31	17,46
60 bis <80	47.432	17,66	16,11
80 bis <100	43.384	16,15	16,42
100 bis <120	35.471	13,21	13,67
120 bis <140	29.275	10,9	10,64
>=140	53.094	19,77	25,7
gesamt	268.582	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dortmund bezogen 59.926 oder 22,31 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.353	0,71	0,79
4 bis <5	2.196	1,15	0,8
5 bis <6	5.968	3,12	2,31
6 bis <7	16.278	8,52	6,47
7 bis <8	38.800	20,31	13,61
8 bis <9	49.417	25,87	18,19
9 bis <10	36.568	19,15	15,9
10 bis <11	21.825	11,43	13,79
11 bis <12	8.496	4,45	8,46
12 bis <13	5.537	2,9	6,04
13 bis <14	2.033	1,06	3,92
14 bis <15	632	0,33	2,66
15 und mehr	1.897	0,99	7,07
gesamt	191.000	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dortmund zahlten 38.800 oder 20,31 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	3.409	1,97	1,76
4 bis <5	7.040	4,06	3,21
5 bis <6	20.055	11,57	8,44
6 bis <7	46.046	26,55	15,76
7 bis <8	45.099	26,01	19,28
8 bis <9	26.379	15,21	16,05
9 bis <10	14.052	8,1	11,28
10 bis <11	6.338	3,66	8,01
11 bis <12	2.876	1,66	5,14
12 bis <13	632	0,36	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	527	0,3	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	173.403	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dortmund zahlten 45.099 oder 26,01 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	13.312	8,2	5,78
4 bis <5	30.657	18,89	10,27
5 bis <6	50.181	30,92	19,19
6 bis <7	32.040	19,74	18,89
7 bis <8	18.903	11,65	14,87
8 bis <9	10.060	6,2	10,41
9 bis <10	3.727	2,3	6,47
10 bis <11	2.046	1,26	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	316	0,19	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	162.297	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dortmund zahlten 18.903 oder 11,65 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,57	7,17	5,69
60 bis <80	8,44	7,09	5,53
80 bis <100	8,51	7,11	5,63
100 bis <120	8,61	7,14	5,71
120 bis <140	8,5	7,26	5,86
>=140	8,72	7,43	6,15
gesamt	8,55	7,18	5,72

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Dortmund im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,57 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	450	376	299
60 bis <80	520	441	340
80 bis <100	543	453	355
100 bis <120	590	480	380
120 bis <140	600	501	407
>=140	653	546	448
gesamt	535	450	351

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Dortmund im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 450 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	13.623	7,25	6,87
15 bis <20	21.105	11,24	12,05
20 bis <25	29.591	15,76	15,93
25 bis <30	29.604	15,76	15,65
30 bis <35	23.270	12,39	13,1
35 bis <40	19.376	10,32	10,3
40 bis <45	15.150	8,07	8,0
45 bis <50	11.361	6,05	6,19
50 und mehr	24.710	13,16	11,91
gesamt	187.790	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dortmund wiesen im Jahr 2018 13.623 oder 7,25 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	21.686	12,69	13,03
15 bis <20	30.755	17,99	17,43
20 bis <25	32.403	18,96	18,41
25 bis <30	26.590	15,55	15,57
30 bis <35	20.057	11,73	11,6
35 bis <40	14.184	8,3	8,39
40 bis <45	9.196	5,38	5,83
45 bis <50	5.827	3,41	3,91
50 und mehr	10.249	6,0	5,82
gesamt	170.948	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dortmund wiesen im Jahr 2018 21.686 oder 11,73 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Dortmund	30,8	25,4
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Dortmund	31,2	25,6
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Dortmund	32,1	25,6
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Dortmund	29,9	25,1
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Dortmund die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 30,8% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Dortmund im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Dortmund im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Dortmund im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	182.146	9.907	5,16	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	90.144	101.909	53,06	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 5,16 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Dortmund 90.144 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 101.909 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 53,06 % der Haushalte in Dortmund, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Dortmund im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Dortmund.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	191.842	210	0,11	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	156.148	35.905	18,7	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,11% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 156.148 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 35.905. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Dortmund bei 18,7% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Dortmund

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	72	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2125	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	535	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	450	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	351	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	16,7	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	71,5	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	11,48	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	27.703	10,11	10,51
45 bis <60	51.343	18,73	19,45
60 bis <75	68.068	24,84	23,72
75 bis <90	45.647	16,65	15,93
90 bis <105	29.272	10,68	11,04
105 bis <120	11.370	4,15	4,79
120 bis <135	16.327	5,96	6,14
135 und mehr	24.344	8,88	8,43
gesamt	274.073	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dortmund lebten im Jahr 2018 27.703 oder 10,11 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	123.993	45,24	45,61
2 Personen	89.198	32,55	32,73
3 Personen	29.936	10,92	10,77
4 Personen	21.976	8,02	7,89
5 Personen	7.557	2,76	2,24
6 und mehr Personen	1.413	0,52	0,77
gesamt	274.073	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dortmund betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 123.993. Dies sind 45,24 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	25.087	9,19	12,67
1919 bis 1948	41.666	15,26	14,64
1949 bis 1978	153.009	56,05	47,4
1979 bis 1990	24.259	8,89	11,16
1991 bis 2000	14.062	5,15	7,46
2001 bis 2010	X	X	4,11
ab 2011	X	X	2,56
gesamt	272.994	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dortmund lebten im Jahr 2018 25.087 oder 9,19 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	53.584	19,55	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	22.964	8,38	9,25
Hauptmieter*in	187.263	68,33	69,8
Untermieter*in	4.791	1,75	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	5.472	2,0	1,36
gesamt	274.073	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Dortmund waren 187.263 oder 68,33 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	32.649	11,91	11,78
2-3 Jahre	37.218	13,58	13,67
4-7 Jahre	45.873	16,74	16,93
mehr als 8 Jahre	158.333	57,77	57,62
gesamt	274.073	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dortmund lebten im Jahr 2018 158.333 oder 57,77 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	269.647	98,38	98,49
Wohngeld	4.427	1,62	1,51
gesamt	274.073	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dortmund bezogen im Jahr 2018 4.427 oder 1,62 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Dresden

Die Wohnsituation in Dresden auf einen Blick

In Dresden zahlten 79.000 oder 36,64 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Dresden 86.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 39,6 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 27.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 12,4% aller Mieter*innenhaushalte in Dresden. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Dresden den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	36,64	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	15,46	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	6,29	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	25,7	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	21,4	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	25,7	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1652	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,6	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,27	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,12	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	39.220	14,82	17,46
60 bis <80	48.400	18,29	16,11
80 bis <100	54.800	20,7	16,42
100 bis <120	44.634	16,86	13,67
120 bis <140	27.449	10,37	10,64
>=140	50.171	18,96	25,7
gesamt	264.674	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dresden bezogen 39.220 oder 14,82 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.249	0,58	0,79
4 bis <5	1.618	0,76	0,8
5 bis <6	4.412	2,06	2,31
6 bis <7	18.729	8,75	6,47
7 bis <8	44.762	20,92	13,61
8 bis <9	62.939	29,42	18,19
9 bis <10	42.031	19,65	15,9
10 bis <11	22.960	10,73	13,79
11 bis <12	9.218	4,31	8,46
12 bis <13	2.925	1,37	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	853	0,4	7,07
gesamt	213.929	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dresden zahlten 44.762 oder 20,92 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.982	1,52	1,76
4 bis <5	6.191	3,16	3,21
5 bis <6	22.415	11,44	8,44
6 bis <7	49.599	25,32	15,76
7 bis <8	61.158	31,21	19,28
8 bis <9	33.098	16,89	16,05
9 bis <10	12.484	6,37	11,28
10 bis <11	4.524	2,31	8,01
11 bis <12	1.993	1,02	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	315	0,16	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	329	0,17	3,96
gesamt	195.927	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dresden zahlten 61.158 oder 31,21 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	6.772	3,97	5,78
4 bis <5	19.788	11,6	10,27
5 bis <6	48.872	28,66	19,19
6 bis <7	54.217	31,79	18,89
7 bis <8	25.783	15,12	14,87
8 bis <9	9.335	5,47	10,41
9 bis <10	3.042	1,78	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	420	0,25	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	170.549	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dresden zahlten 25.783 oder 15,12 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,61	7,24	6,09
60 bis <80	8,38	7,15	6,0
80 bis <100	8,38	7,11	6,02
100 bis <120	8,68	7,31	6,15
120 bis <140	8,74	7,4	6,25
>=140	9,0	7,58	6,52
gesamt	8,6	7,27	6,12

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Dresden im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,61 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	404	340	288
60 bis <80	474	399	339
80 bis <100	505	433	364
100 bis <120	554	469	398
120 bis <140	600	507	419
>=140	655	560	475
gesamt	510	435	365

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Dresden im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 404 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	21.153	9,89	6,87
15 bis <20	35.313	16,52	12,05
20 bis <25	43.475	20,33	15,93
25 bis <30	35.423	16,57	15,65
30 bis <35	27.285	12,76	13,1
35 bis <40	17.707	8,28	10,3
40 bis <45	11.711	5,48	8,0
45 bis <50	8.303	3,88	6,19
50 und mehr	13.454	6,29	11,91
gesamt	213.824	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dresden wiesen im Jahr 2018 21.153 oder 9,89 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	40.443	20,64	13,03
15 bis <20	44.729	22,83	17,43
20 bis <25	38.920	19,86	18,41
25 bis <30	27.378	13,97	15,57
30 bis <35	18.963	9,68	11,6
35 bis <40	10.989	5,61	8,39
40 bis <45	6.505	3,32	5,83
45 bis <50	3.356	1,71	3,91
50 und mehr	4.644	2,37	5,82
gesamt	195.927	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dresden wiesen im Jahr 2018 40.443 oder 9,68 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Dresden	29,3	24,2
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Dresden	28	23,4
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Dresden	27,1	22,6
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Dresden	25,7	21,4
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Dresden die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 29,3% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Dresden im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Dresden im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Dresden im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	209.078	7.554	3,49	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	130.747	85.885	39,65	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 3,49 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Dresden 130.747 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 85.885 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 39,65 % der Haushalte in Dresden, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Dresden im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Dresden.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	216.632	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	189.676	26.955	12,44	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 189.676 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 26.955. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Dresden bei 12,44% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Dresden

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	65	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2200	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	510	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	435	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	365	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	7,95	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	82,84	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	8,45	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,21	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	29.230	11,04	10,51
45 bis <60	64.597	24,4	19,45
60 bis <75	69.125	26,11	23,72
75 bis <90	42.589	16,08	15,93
90 bis <105	21.045	7,95	11,04
105 bis <120	8.418	3,18	4,79
120 bis <135	14.379	5,43	6,14
135 und mehr	15.396	5,81	8,43
gesamt	264.779	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dresden lebten im Jahr 2018 29.230 oder 11,04 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	116.089	43,84	45,61
2 Personen	92.830	35,06	32,73
3 Personen	28.476	10,75	10,77
4 Personen	21.993	8,31	7,89
5 Personen	4.537	1,71	2,24
6 und mehr Personen	853	0,32	0,77
gesamt	264.779	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dresden betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 116.089. Dies sind 43,84 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	43.575	16,5	12,67
1919 bis 1948	65.998	24,99	14,64
1949 bis 1978	76.870	29,1	47,4
1979 bis 1990	21.441	8,12	11,16
1991 bis 2000	39.895	15,1	7,46
2001 bis 2010	10.061	3,81	4,11
ab 2011	6.295	2,38	2,56
gesamt	264.135	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dresden lebten im Jahr 2018 43.575 oder 16,5 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	32.764	12,37	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	12.121	4,58	9,25
Hauptmieter*in	215.373	81,34	69,8
Untermieter*in	1.259	0,48	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	3.261	1,23	1,36
gesamt	264.779	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Dresden waren 215.373 oder 81,34 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	35.808	13,52	11,78
2-3 Jahre	36.362	13,73	13,67
4-7 Jahre	40.446	15,28	16,93
mehr als 8 Jahre	152.163	57,47	57,62
gesamt	264.779	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dresden lebten im Jahr 2018 152.163 oder 57,47 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	258.903	97,78	98,49
Wohngeld	5.876	2,22	1,51
gesamt	264.779	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Dresden bezogen im Jahr 2018 5.876 oder 2,22 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Duisburg

Die Wohnsituation in Duisburg auf einen Blick

In Duisburg zahlten 78.000 oder 47,86 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Duisburg 84.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 52,0 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 33.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 20,1% aller Mieter*innenhaushalte in Duisburg. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Duisburg den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	47,86	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	26,04	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	10,92	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,3	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	24,4	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,3	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1484	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,14	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	6,84	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,53	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	55.768	25,51	17,46
60 bis <80	40.458	18,51	16,11
80 bis <100	39.966	18,28	16,42
100 bis <120	26.954	12,33	13,67
120 bis <140	18.430	8,43	10,64
>=140	37.044	16,94	25,7
gesamt	218.620	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Duisburg bezogen 55.768 oder 25,51 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.850	1,15	0,79
4 bis <5	1.723	1,07	0,8
5 bis <6	5.262	3,26	2,31
6 bis <7	21.831	13,55	6,47
7 bis <8	41.402	25,69	13,61
8 bis <9	44.643	27,7	18,19
9 bis <10	26.552	16,48	15,9
10 bis <11	11.209	6,96	13,79
11 bis <12	3.414	2,12	8,46
12 bis <13	1.844	1,14	6,04
13 bis <14	441	0,27	3,92
14 bis <15	441	0,27	2,66
15 und mehr	551	0,34	7,07
gesamt	161.161	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Duisburg zahlten 41.402 oder 25,69 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	3.700	2,59	1,76
4 bis <5	7.275	5,09	3,21
5 bis <6	25.320	17,72	8,44
6 bis <7	41.116	28,77	15,76
7 bis <8	38.828	27,17	19,28
8 bis <9	17.130	11,99	16,05
9 bis <10	5.933	4,15	11,28
10 bis <11	1.417	0,99	8,01
11 bis <12	991	0,69	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	142.922	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Duisburg zahlten 38.828 oder 27,17 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	11.686	9,58	5,78
4 bis <5	28.102	23,04	10,27
5 bis <6	38.553	31,61	19,19
6 bis <7	28.108	23,05	18,89
7 bis <8	9.779	8,02	14,87
8 bis <9	3.194	2,62	10,41
9 bis <10	991	0,81	6,47
10 bis <11	551	0,45	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	121.956	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Duisburg zahlten 9.779 oder 8,02 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,0	6,77	5,38
60 bis <80	7,98	6,75	5,41
80 bis <100	8,11	6,71	5,43
100 bis <120	8,4	7,0	5,78
120 bis <140	8,4	7,13	5,89
>=140	8,47	7,27	6,0
gesamt	8,14	6,84	5,54

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Duisburg im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,0 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	460	382	310
60 bis <80	500	415	336
80 bis <100	536	440	357
100 bis <120	565	470	380
120 bis <140	580	480	400
>=140	650	535	465
gesamt	520	430	350

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Duisburg im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 460 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	13.053	8,28	6,87
15 bis <20	18.612	11,81	12,05
20 bis <25	26.501	16,81	15,93
25 bis <30	23.267	14,76	15,65
30 bis <35	18.939	12,01	13,1
35 bis <40	16.004	10,15	10,3
40 bis <45	14.601	9,26	8,0
45 bis <50	9.457	6,0	6,19
50 und mehr	17.215	10,92	11,91
gesamt	157.649	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Duisburg wiesen im Jahr 2018 13.053 oder 8,28 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	22.626	16,1	13,03
15 bis <20	24.988	17,79	17,43
20 bis <25	25.504	18,15	18,41
25 bis <30	20.532	14,61	15,57
30 bis <35	15.005	10,68	11,6
35 bis <40	12.078	8,6	8,39
40 bis <45	6.722	4,78	5,83
45 bis <50	4.932	3,51	3,91
50 und mehr	8.111	5,77	5,82
gesamt	140.497	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Duisburg wiesen im Jahr 2018 22.626 oder 10,68 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Duisburg	28,6	23,8
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Duisburg	29,7	24,7
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Duisburg	31,5	25,9
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Duisburg	29,3	24,4
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Duisburg die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 28,6% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Duisburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Duisburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Duisburg im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	152.621	9.640	5,94	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	77.816	84.445	52,04	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 5,94 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Duisburg 77.816 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 84.445 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 52,04 % der Haushalte in Duisburg, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Duisburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Duisburg.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	162.152	110	0,07	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	129.567	32.695	20,15	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,07% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 129.567 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 32.695. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Duisburg bei 20,15% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Duisburg

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	70	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2011	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	520	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	430	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	350	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	16,49	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	73,51	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	12,92	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,33	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	14.950	6,69	10,51
45 bis <60	48.222	21,59	19,45
60 bis <75	63.224	28,31	23,72
75 bis <90	40.692	18,22	15,93
90 bis <105	20.817	9,32	11,04
105 bis <120	9.432	4,22	4,79
120 bis <135	12.694	5,68	6,14
135 und mehr	13.299	5,95	8,43
gesamt	223.329	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Duisburg lebten im Jahr 2018 14.950 oder 6,69 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	92.774	41,52	45,61
2 Personen	78.742	35,24	32,73
3 Personen	25.585	11,45	10,77
4 Personen	18.710	8,37	7,89
5 Personen	5.111	2,29	2,24
6 und mehr Personen	2.502	1,12	0,77
gesamt	223.425	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Duisburg betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 92.774. Dies sind 41,52 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	15.516	7,1	12,67
1919 bis 1948	38.579	17,65	14,64
1949 bis 1978	122.047	55,83	47,4
1979 bis 1990	19.738	9,03	11,16
1991 bis 2000	11.350	5,19	7,46
2001 bis 2010	9.614	4,4	4,11
ab 2011	1.774	0,81	2,56
gesamt	218.618	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Duisburg lebten im Jahr 2018 15.516 oder 7,1 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	43.637	19,53	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	14.825	6,64	9,25
Hauptmieter*in	159.646	71,45	69,8
Untermieter*in	2.617	1,17	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	2.700	1,21	1,36
gesamt	223.425	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Duisburg waren 159.646 oder 71,45 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	24.604	11,02	11,78
2-3 Jahre	30.150	13,5	13,67
4-7 Jahre	38.514	17,25	16,93
mehr als 8 Jahre	130.061	58,24	57,62
gesamt	223.329	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Duisburg lebten im Jahr 2018 130.061 oder 58,24 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	219.817	98,39	98,49
Wohngeld	3.608	1,61	1,51
gesamt	223.425	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Duisburg bezogen im Jahr 2018 3.608 oder 1,61 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Düsseldorf

Die Wohnsituation in Düsseldorf auf einen Blick

In Düsseldorf zahlten 123.000 oder 56,17 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %. Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Düsseldorf 129.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 58,7 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 42.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 19,1% aller Mieter*innenhaushalte in Düsseldorf. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Düsseldorf den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	56,17	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	32,38	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	17,04	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	32,3	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	27,9	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	32,3	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1811	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	10,67	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	9,23	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	7,94	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	57.808	20,01	17,46
60 bis <80	40.019	13,85	16,11
80 bis <100	38.693	13,39	16,42
100 bis <120	32.733	11,33	13,67
120 bis <140	28.443	9,85	10,64
>=140	91.169	31,56	25,7
gesamt	288.866	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Düsseldorf bezogen 57.808 oder 20,01 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.199	0,56	0,79
4 bis <5	1.604	0,74	0,8
5 bis <6	2.960	1,37	2,31
6 bis <7	6.423	2,98	6,47
7 bis <8	13.372	6,21	13,61
8 bis <9	25.526	11,85	18,19
9 bis <10	28.851	13,39	15,9
10 bis <11	39.835	18,49	13,79
11 bis <12	31.635	14,69	8,46
12 bis <13	22.006	10,22	6,04
13 bis <14	14.122	6,56	3,92
14 bis <15	11.356	5,27	2,66
15 und mehr	16.523	7,67	7,07
gesamt	215.412	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Düsseldorf zahlten 13.372 oder 6,21 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.666	1,39	1,76
4 bis <5	3.274	1,71	3,21
5 bis <6	7.035	3,67	8,44
6 bis <7	16.316	8,5	15,76
7 bis <8	25.247	13,16	19,28
8 bis <9	33.481	17,45	16,05
9 bis <10	30.779	16,04	11,28
10 bis <11	24.338	12,68	8,01
11 bis <12	19.816	10,33	5,14
12 bis <13	9.844	5,13	3,32
13 bis <14	7.178	3,74	2,24
14 bis <15	3.917	2,04	1,56
15 und mehr	8.014	4,18	3,96
gesamt	191.905	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Düsseldorf zahlten 25.247 oder 13,16 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	6.671	4,01	5,78
4 bis <5	6.828	4,1	10,27
5 bis <6	17.971	10,8	19,19
6 bis <7	24.844	14,93	18,89
7 bis <8	28.013	16,83	14,87
8 bis <9	28.288	17,0	10,41
9 bis <10	18.038	10,84	6,47
10 bis <11	13.935	8,37	4,76
11 bis <12	7.281	4,37	2,75
12 bis <13	5.556	3,34	1,98
13 bis <14	3.395	2,04	1,34
14 bis <15	2.440	1,47	0,96
15 und mehr	3.171	1,91	2,33
gesamt	166.431	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Düsseldorf zahlten 28.013 oder 16,83 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	10,08	8,6	7,19
60 bis <80	10,08	8,6	7,3
80 bis <100	10,21	8,71	7,43
100 bis <120	10,63	9,23	7,76
120 bis <140	11,0	9,58	8,26
>=140	11,7	10,38	9,0
gesamt	10,67	9,23	7,94

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Düsseldorf im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 10,08 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	480	416	350
60 bis <80	575	490	420
80 bis <100	634	540	465
100 bis <120	650	577	500
120 bis <140	740	632	550
>=140	900	780	680
gesamt	644	565	476

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Düsseldorf im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 480 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	15.200	7,15	6,87
15 bis <20	21.712	10,22	12,05
20 bis <25	29.951	14,1	15,93
25 bis <30	25.836	12,16	15,65
30 bis <35	29.902	14,07	13,1
35 bis <40	20.961	9,87	10,3
40 bis <45	16.928	7,97	8,0
45 bis <50	15.758	7,42	6,19
50 und mehr	36.202	17,04	11,91
gesamt	212.452	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Düsseldorf wiesen im Jahr 2018 15.200 oder 7,15 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	22.601	11,94	13,03
15 bis <20	27.493	14,53	17,43
20 bis <25	29.913	15,81	18,41
25 bis <30	25.596	13,52	15,57
30 bis <35	24.537	12,96	11,6
35 bis <40	16.736	8,84	8,39
40 bis <45	15.166	8,01	5,83
45 bis <50	10.343	5,47	3,91
50 und mehr	16.874	8,92	5,82
gesamt	189.258	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Düsseldorf wiesen im Jahr 2018 22.601 oder 12,96 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Düsseldorf	32,2	27,3
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Düsseldorf	33,2	27,8
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Düsseldorf	32,3	27,4
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Düsseldorf	32,3	27,9
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Düsseldorf die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 32,2% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Düsseldorf im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Düsseldorf im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Düsseldorf im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	210.288	9.093	4,15	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	90.670	128.711	58,67	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,15 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Düsseldorf 90.670 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 128.711 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 58,67 % der Haushalte in Düsseldorf, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Düsseldorf im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Düsseldorf.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	218.127	1.254	0,57	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	177.497	41.884	19,09	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,57% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 177.497 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 41.884. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Düsseldorf bei 19,09% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Düsseldorf

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	70	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2283	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	645	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	567	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	477	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	16,2	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	75,46	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	10	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,22	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	41.859	14,19	10,51
45 bis <60	51.852	17,58	19,45
60 bis <75	69.758	23,65	23,72
75 bis <90	45.693	15,49	15,93
90 bis <105	34.062	11,55	11,04
105 bis <120	13.513	4,58	4,79
120 bis <135	13.565	4,6	6,14
135 und mehr	24.659	8,36	8,43
gesamt	294.962	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Düsseldorf lebten im Jahr 2018 41.859 oder 14,19 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	147.715	50,04	45,61
2 Personen	90.015	30,5	32,73
3 Personen	28.311	9,59	10,77
4 Personen	22.691	7,69	7,89
5 Personen	4.608	1,56	2,24
6 und mehr Personen	1.832	0,62	0,77
gesamt	295.171	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Düsseldorf betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 147.715. Dies sind 50,04 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	21.767	7,47	12,67
1919 bis 1948	48.821	16,75	14,64
1949 bis 1978	161.285	55,35	47,4
1979 bis 1990	35.464	12,17	11,16
1991 bis 2000	10.208	3,5	7,46
2001 bis 2010	9.407	3,23	4,11
ab 2011	4.458	1,53	2,56
gesamt	291.410	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Düsseldorf lebten im Jahr 2018 21.767 oder 7,47 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	36.499	12,37	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	34.856	11,81	9,25
Hauptmieter*in	215.780	73,13	69,8
Untermieter*in	3.602	1,22	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	4.330	1,47	1,36
gesamt	295.067	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Düsseldorf waren 215.780 oder 73,13 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	38.224	12,96	11,78
2-3 Jahre	45.327	15,37	13,67
4-7 Jahre	51.353	17,41	16,93
mehr als 8 Jahre	160.058	54,26	57,62
gesamt	294.962	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Düsseldorf lebten im Jahr 2018 160.058 oder 54,26 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	290.330	98,36	98,49
Wohngeld	4.841	1,64	1,51
gesamt	295.171	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Düsseldorf bezogen im Jahr 2018 4.841 oder 1,64 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Erfurt

Die Wohnsituation in Erfurt auf einen Blick

In Erfurt zahlten 28.000 oder 37,41 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Erfurt 31.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 41,3 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 11.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 14,3% aller Mieter*innenhaushalte in Erfurt. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Erfurt den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	37,41	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	15,2	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	5,27	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	25,9	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	21,8	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	25,9	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1585	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,22	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	6,85	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,83	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	16.466	16,53	17,46
60 bis <80	19.393	19,47	16,11
80 bis <100	20.964	21,05	16,42
100 bis <120	15.008	15,07	13,67
120 bis <140	11.685	11,73	10,64
>=140	16.066	16,13	25,7
gesamt	99.583	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erfurt bezogen 16.466 oder 16,53 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	584	0,79	0,79
4 bis <5	812	1,1	0,8
5 bis <6	2.175	2,94	2,31
6 bis <7	9.021	12,21	6,47
7 bis <8	19.177	25,96	13,61
8 bis <9	20.785	28,14	18,19
9 bis <10	10.058	13,62	15,9
10 bis <11	6.034	8,17	13,79
11 bis <12	3.760	5,09	8,46
12 bis <13	X	X	6,04
13 bis <14	389	0,53	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	73.867	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erfurt zahlten 19.177 oder 25,96 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.883	2,61	1,76
4 bis <5	4.155	5,75	3,21
5 bis <6	10.968	15,18	8,44
6 bis <7	21.835	30,22	15,76
7 bis <8	17.184	23,79	19,28
8 bis <9	8.176	11,32	16,05
9 bis <10	4.129	5,72	11,28
10 bis <11	2.823	3,91	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	72.243	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erfurt zahlten 17.184 oder 23,79 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	3.960	6,48	5,78
4 bis <5	9.508	15,56	10,27
5 bis <6	18.818	30,79	19,19
6 bis <7	14.945	24,46	18,89
7 bis <8	7.008	11,47	14,87
8 bis <9	4.713	7,71	10,41
9 bis <10	1.363	2,23	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	61.114	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erfurt zahlten 7.008 oder 11,47 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	8,09	6,75	5,7
60 bis <80	8,09	6,65	5,69
80 bis <100	7,86	6,71	5,6
100 bis <120	8,35	6,84	5,94
120 bis <140	8,55	7,52	6,24
>=140	8,57	7,41	6,67
gesamt	8,22	6,85	5,83

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Erfurt im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,09 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	405	336	296
60 bis <80	460	380	330
80 bis <100	479	405	340
100 bis <120	560	450	390
120 bis <140	575	492	435
>=140	600	523	466
gesamt	495	409	350

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Erfurt im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 405 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	6.511	8,81	6,87
15 bis <20	12.784	17,31	12,05
20 bis <25	14.382	19,47	15,93
25 bis <30	12.166	16,47	15,65
30 bis <35	9.367	12,68	13,1
35 bis <40	7.333	9,93	10,3
40 bis <45	4.185	5,67	8,0
45 bis <50	3.245	4,39	6,19
50 und mehr	3.893	5,27	11,91
gesamt	73.867	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erfurt wiesen im Jahr 2018 6.511 oder 8,81 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	13.714	18,98	13,03
15 bis <20	15.681	21,71	17,43
20 bis <25	14.794	20,48	18,41
25 bis <30	11.196	15,5	15,57
30 bis <35	7.028	9,73	11,6
35 bis <40	4.574	6,33	8,39
40 bis <45	2.920	4,04	5,83
45 bis <50	1.363	1,89	3,91
50 und mehr	973	1,35	5,82
gesamt	72.243	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erfurt wiesen im Jahr 2018 13.714 oder 9,73 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006 Erfurt	28,7	24,4
alle Großstädte	31,2	26,3
2010 Erfurt	28,3	23,6
alle Großstädte	31,5	26,6
2014 Erfurt	26,8	22,6
alle Großstädte	30,8	26,2
2018 Erfurt	25,9	21,8
alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Erfurt die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 28,7% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Erfurt im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Erfurt im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Erfurt im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	70.752	3.309	4,47	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	43.456	30.605	41,32	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,47 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Erfurt 43.456 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 30.605 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 41,32 % der Haushalte in Erfurt, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Erfurt im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Erfurt.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	73.964	97	0,13	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	63.493	10.567	14,27	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,13% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 63.493 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 10.567. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Erfurt bei 14,27% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Erfurt

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	66	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2146	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	495	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	409	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	350	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	8,83	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	75,63	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	9,19	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,1	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	11.908	11,96	10,51
45 bis <60	23.590	23,69	19,45
60 bis <75	25.557	25,66	23,72
75 bis <90	13.126	13,18	15,93
90 bis <105	8.821	8,86	11,04
105 bis <120	4.243	4,26	4,79
120 bis <135	5.425	5,45	6,14
135 und mehr	6.912	6,94	8,43
gesamt	99.583	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erfurt lebten im Jahr 2018 11.908 oder 11,96 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	44.499	44,69	45,61
2 Personen	35.615	35,76	32,73
3 Personen	11.726	11,78	10,77
4 Personen	5.949	5,97	7,89
5 Personen	1.306	1,31	2,24
6 und mehr Personen	487	0,49	0,77
gesamt	99.583	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erfurt betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 44.499. Dies sind 44,69 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	15.455	15,52	12,67
1919 bis 1948	22.529	22,62	14,64
1949 bis 1978	28.069	28,19	47,4
1979 bis 1990	19.523	19,61	11,16
1991 bis 2000	9.276	9,32	7,46
2001 bis 2010	3.408	3,42	4,11
ab 2011	1.323	1,33	2,56
gesamt	99.583	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erfurt lebten im Jahr 2018 15.455 oder 15,52 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	18.980	19,06	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	4.890	4,91	9,25
Hauptmieter*in	74.062	74,37	69,8
Untermieter*in	0	0,0	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.651	1,66	1,36
gesamt	99.583	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Erfurt waren 74.062 oder 74,37 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	12.884	12,94	11,78
2-3 Jahre	15.366	15,43	13,67
4-7 Jahre	14.434	14,49	16,93
mehr als 8 Jahre	56.898	57,14	57,62
gesamt	99.583	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erfurt lebten im Jahr 2018 56.898 oder 57,14 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	97.700	98,11	98,49
Wohngeld	1.883	1,89	1,51
gesamt	99.583	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erfurt bezogen im Jahr 2018 1.883 oder 1,89 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Erlangen

Die Wohnsituation in Erlangen auf einen Blick

In Erlangen zahlten 13.000 oder 46,57 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Erlangen 15.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 52,9 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 6.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 20,1% aller Mieter*innenhaushalte in Erlangen. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Erlangen den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	46,57	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	21,91	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	10,25	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,1	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	23,8	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,1	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1831	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	11,05	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	9,24	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	8	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	7.745	16,77	17,46
60 bis <80	6.429	13,93	16,11
80 bis <100	6.309	13,67	16,42
100 bis <120	6.301	13,65	13,67
120 bis <140	4.496	9,74	10,64
>=140	14.889	32,25	25,7
gesamt	46.169	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erlangen bezogen 7.745 oder 16,77 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	0	0,0	0,8
5 bis <6	X	X	2,31
6 bis <7	852	3,08	6,47
7 bis <8	2.414	8,73	13,61
8 bis <9	3.210	11,61	18,19
9 bis <10	3.224	11,66	15,9
10 bis <11	3.412	12,34	13,79
11 bis <12	3.224	11,66	8,46
12 bis <13	2.714	9,82	6,04
13 bis <14	1.856	6,71	3,92
14 bis <15	1.465	5,3	2,66
15 und mehr	4.884	17,67	7,07
gesamt	27.646	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erlangen zahlten 2.414 oder 8,73 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m ² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	1,76
4 bis <5	X	X	3,21
5 bis <6	1.312	5,13	8,44
6 bis <7	1.856	7,25	15,76
7 bis <8	3.991	15,59	19,28
8 bis <9	4.012	15,68	16,05
9 bis <10	2.435	9,51	11,28
10 bis <11	3.237	12,65	8,01
11 bis <12	2.219	8,67	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	977	3,82	1,56
15 und mehr	2.247	8,78	3,96
gesamt	25.594	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erlangen zahlten 3.991 oder 15,59 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.033	4,5	5,78
4 bis <5	1.158	5,04	10,27
5 bis <6	2.038	8,87	19,19
6 bis <7	3.412	14,86	18,89
7 bis <8	3.817	16,62	14,87
8 bis <9	2.240	9,75	10,41
9 bis <10	1.968	8,57	6,47
10 bis <11	2.219	9,66	4,76
11 bis <12	1.368	5,96	2,75
12 bis <13	1.172	5,1	1,98
13 bis <14	1.075	4,68	1,34
14 bis <15	293	1,28	0,96
15 und mehr	1.172	5,1	2,33
gesamt	22.964	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erlangen zahlten 3.817 oder 16,62 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	12,5	10,31	8,77
60 bis <80	11,03	9,29	7,74
80 bis <100	10,0	8,85	7,78
100 bis <120	10,38	8,57	7,77
120 bis <140	10,0	8,77	7,98
>=140	11,25	9,51	8,47
gesamt	11,05	9,24	8,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Erlangen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 12,5 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	414	340	303
60 bis <80	520	415	377
80 bis <100	630	560	495
100 bis <120	560	500	450
120 bis <140	760	650	565
>=140	750	650	565
gesamt	587	490	430

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Erlangen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 414 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.442	8,83	6,87
15 bis <20	3.328	12,04	12,05
20 bis <25	4.627	16,74	15,93
25 bis <30	4.277	15,47	15,65
30 bis <35	4.075	14,74	13,1
35 bis <40	2.742	9,92	10,3
40 bis <45	1.465	5,3	8,0
45 bis <50	1.856	6,71	6,19
50 und mehr	2.833	10,25	11,91
gesamt	27.646	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erlangen wiesen im Jahr 2018 2.442 oder 8,83 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.524	13,77	13,03
15 bis <20	4.438	17,34	17,43
20 bis <25	5.931	23,17	18,41
25 bis <30	3.301	12,9	15,57
30 bis <35	3.028	11,83	11,6
35 bis <40	2.247	8,78	8,39
40 bis <45	1.270	4,96	5,83
45 bis <50	684	2,67	3,91
50 und mehr	1.172	4,58	5,82
gesamt	25.594	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erlangen wiesen im Jahr 2018 3.524 oder 11,83 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Erlangen	28,2	24,5
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Erlangen	26,6	22,8
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Erlangen	28,1	23,2
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Erlangen	29,1	23,8
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Erlangen die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 28,2% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Erlangen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Erlangen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Erlangen im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	25.985	2.149	7,64	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	13.252	14.881	52,89	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 7,64 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Erlangen 13.252 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 14.881 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 52,89 % der Haushalte in Erlangen, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Erlangen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Erlangen.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	26.766	1.367	4,86	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	22.469	5.664	20,13	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 4,86% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 22.469 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 5.664. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Erlangen bei 20,13% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Erlangen

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	75	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2500	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	587	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	490	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	430	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	11,66	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	62,87	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	4,6	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	9.475	20,43	10,51
45 bis <60	5.366	11,57	19,45
60 bis <75	7.760	16,73	23,72
75 bis <90	6.852	14,77	15,93
90 bis <105	5.136	11,07	11,04
105 bis <120	1.849	3,99	4,79
120 bis <135	3.684	7,94	6,14
135 und mehr	6.256	13,49	8,43
gesamt	46.378	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erlangen lebten im Jahr 2018 9.475 oder 20,43 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	22.775	49,11	45,61
2 Personen	14.597	31,47	32,73
3 Personen	3.188	6,87	10,77
4 Personen	4.827	10,41	7,89
5 Personen	X	X	2,24
6 und mehr Personen	X	X	0,77
gesamt	46.378	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erlangen betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 22.775. Dies sind 49,11 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	3.768	8,14	12,67
1919 bis 1948	2.435	5,26	14,64
1949 bis 1978	23.878	51,59	47,4
1979 bis 1990	6.740	14,56	11,16
1991 bis 2000	2.449	5,29	7,46
2001 bis 2010	3.948	8,53	4,11
ab 2011	3.063	6,62	2,56
gesamt	46.281	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erlangen lebten im Jahr 2018 3.768 oder 8,14 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	13.966	30,11	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	X	X	9,25
Hauptmieter*in	27.743	59,82	69,8
Untermieter*in	X	X	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.626	3,51	1,36
gesamt	46.378	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Erlangen waren 27.743 oder 59,82 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	8.819	19,02	11,78
2-3 Jahre	5.707	12,31	13,67
4-7 Jahre	5.729	12,35	16,93
mehr als 8 Jahre	26.123	56,33	57,62
gesamt	46.378	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erlangen lebten im Jahr 2018 26.123 oder 56,33 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	45.695	98,53	98,49
Wohngeld	684	1,47	1,51
gesamt	46.378	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Erlangen bezogen im Jahr 2018 684 oder 1,47 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädten waren das 1,51 %.

Essen

Die Wohnsituation in Essen auf einen Blick

In Essen zahlten 95.000 oder 47,89 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Essen 100.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 50,4 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 43.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 21,5% aller Mieter*innenhaushalte in Essen. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Essen den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	47,89	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	25,47	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	11,37	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,4	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	24,3	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,4	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1644	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,76	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,44	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,08	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	54.132	19,95	17,46
60 bis <80	46.505	17,14	16,11
80 bis <100	43.569	16,06	16,42
100 bis <120	34.816	12,83	13,67
120 bis <140	28.622	10,55	10,64
>=140	63.675	23,47	25,7
gesamt	271.319	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Essen bezogen 54.132 oder 19,95 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.407	0,72	0,79
4 bis <5	3.286	1,68	0,8
5 bis <6	5.255	2,69	2,31
6 bis <7	17.109	8,74	6,47
7 bis <8	32.787	16,76	13,61
8 bis <9	48.916	25,0	18,19
9 bis <10	41.648	21,29	15,9
10 bis <11	23.957	12,24	13,79
11 bis <12	10.315	5,27	8,46
12 bis <13	6.467	3,31	6,04
13 bis <14	2.407	1,23	3,92
14 bis <15	1.267	0,65	2,66
15 und mehr	829	0,42	7,07
gesamt	195.651	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Essen zahlten 32.787 oder 16,76 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	5.295	3,0	1,76
4 bis <5	7.356	4,16	3,21
5 bis <6	18.312	10,36	8,44
6 bis <7	35.529	20,1	15,76
7 bis <8	48.885	27,66	19,28
8 bis <9	31.754	17,97	16,05
9 bis <10	16.085	9,1	11,28
10 bis <11	8.117	4,59	8,01
11 bis <12	3.029	1,71	5,14
12 bis <13	1.668	0,94	3,32
13 bis <14	311	0,18	2,24
14 bis <15	0	0,0	1,56
15 und mehr	415	0,23	3,96
gesamt	176.756	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Essen zahlten 48.885 oder 27,66 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	12.804	8,13	5,78
4 bis <5	21.290	13,52	10,27
5 bis <6	40.732	25,87	19,19
6 bis <7	37.617	23,89	18,89
7 bis <8	24.405	15,5	14,87
8 bis <9	11.506	7,31	10,41
9 bis <10	5.842	3,71	6,47
10 bis <11	1.780	1,13	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	157.434	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Essen zahlten 24.405 oder 15,5 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	8,45	7,13	5,7
60 bis <80	8,61	7,38	5,87
80 bis <100	8,8	7,5	6,04
100 bis <120	8,99	7,49	6,21
120 bis <140	9,07	7,76	6,46
>=140	9,14	7,79	6,65
gesamt	8,77	7,45	6,08

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Essen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,45 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	450	378	306
60 bis <80	529	440	362
80 bis <100	553	476	388
100 bis <120	590	500	420
120 bis <140	620	511	430
>=140	740	620	542
gesamt	550	471	385

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Essen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 450 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	14.957	7,71	6,87
15 bis <20	22.513	11,61	12,05
20 bis <25	33.601	17,33	15,93
25 bis <30	29.544	15,24	15,65
30 bis <35	23.724	12,24	13,1
35 bis <40	19.839	10,23	10,3
40 bis <45	13.830	7,13	8,0
45 bis <50	13.820	7,13	6,19
50 und mehr	22.047	11,37	11,91
gesamt	193.876	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Essen wiesen im Jahr 2018 14.957 oder 7,71 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	23.996	13,7	13,03
15 bis <20	33.047	18,86	17,43
20 bis <25	33.212	18,96	18,41
25 bis <30	26.284	15,0	15,57
30 bis <35	20.165	11,51	11,6
35 bis <40	13.453	7,68	8,39
40 bis <45	9.765	5,57	5,83
45 bis <50	5.920	3,38	3,91
50 und mehr	9.359	5,34	5,82
gesamt	175.202	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Essen wiesen im Jahr 2018 23.996 oder 11,51 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Essen	29,6	24,6
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Essen	31,2	25,9
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Essen	31,9	26,1
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Essen	29,4	24,3
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Essen die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 29,6% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Essen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Essen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Essen im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	190.338	8.330	4,19	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	98.616	100.053	50,36	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,19 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Essen 98.616 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 100.053 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 50,36 % der Haushalte in Essen, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Essen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Essen.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	198.669	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	155.993	42.676	21,48	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 155.993 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 42.676. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Essen bei 21,48% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Essen

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	73	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2238	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	550	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	470	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	384	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	14,03	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	73,33	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	11,1	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,15	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	18.266	6,66	10,51
45 bis <60	58.035	21,16	19,45
60 bis <75	66.681	24,31	23,72
75 bis <90	46.119	16,81	15,93
90 bis <105	33.559	12,23	11,04
105 bis <120	14.073	5,13	4,79
120 bis <135	16.243	5,92	6,14
135 und mehr	21.317	7,77	8,43
gesamt	274.292	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Essen lebten im Jahr 2018 18.266 oder 6,66 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	120.419	43,9	45,61
2 Personen	96.499	35,18	32,73
3 Personen	30.434	11,1	10,77
4 Personen	19.205	7,0	7,89
5 Personen	6.363	2,32	2,24
6 und mehr Personen	1.373	0,5	0,77
gesamt	274.292	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Essen betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 120.419. Dies sind 43,9 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	33.240	12,29	12,67
1919 bis 1948	35.078	12,97	14,64
1949 bis 1978	148.762	55,01	47,4
1979 bis 1990	23.340	8,63	11,16
1991 bis 2000	11.524	4,26	7,46
2001 bis 2010	14.181	5,24	4,11
ab 2011	4.300	1,59	2,56
gesamt	270.424	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Essen lebten im Jahr 2018 33.240 oder 12,29 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	52.763	19,24	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	19.475	7,1	9,25
Hauptmieter*in	194.285	70,83	69,8
Untermieter*in	4.385	1,6	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	3.384	1,23	1,36
gesamt	274.292	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Essen waren 194.285 oder 70,83 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	32.166	11,73	11,78
2-3 Jahre	36.588	13,34	13,67
4-7 Jahre	47.091	17,17	16,93
mehr als 8 Jahre	158.448	57,77	57,62
gesamt	274.292	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Essen lebten im Jahr 2018 158.448 oder 57,77 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	271.052	98,82	98,49
Wohngeld	3.240	1,18	1,51
gesamt	274.292	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Essen bezogen im Jahr 2018 3.240 oder 1,18 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Frankfurt am Main

Die Wohnsituation in Frankfurt am Main auf einen Blick

In Frankfurt am Main zahlten 130.000 oder 50,33 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Frankfurt am Main 144.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 55,6 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 42.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 16,1% aller Mieter*innenhaushalte in Frankfurt am Main. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Frankfurt am Main den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	50,33	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	27,85	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	13,81	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,2	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	25,9	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,2	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1957	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	11,76	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	10,21	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	8,82	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	40.170	12,31	17,46
60 bis <80	46.955	14,39	16,11
80 bis <100	46.302	14,19	16,42
100 bis <120	42.057	12,89	13,67
120 bis <140	33.157	10,16	10,64
>=140	117.636	36,05	25,7
gesamt	326.278	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Frankfurt am Main bezogen 40.170 oder 12,31 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.541	1,0	0,79
4 bis <5	1.397	0,55	0,8
5 bis <6	2.446	0,96	2,31
6 bis <7	5.701	2,24	6,47
7 bis <8	8.778	3,45	13,61
8 bis <9	18.181	7,15	18,19
9 bis <10	25.989	10,21	15,9
10 bis <11	38.505	15,13	13,79
11 bis <12	28.887	11,35	8,46
12 bis <13	30.112	11,83	6,04
13 bis <14	23.582	9,27	3,92
14 bis <15	14.917	5,86	2,66
15 und mehr	53.406	20,99	7,07
gesamt	254.442	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Frankfurt am Main zahlten 8.778 oder 3,45 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.903	1,28	1,76
4 bis <5	2.694	1,19	3,21
5 bis <6	7.629	3,37	8,44
6 bis <7	14.672	6,49	15,76
7 bis <8	19.830	8,77	19,28
8 bis <9	27.364	12,1	16,05
9 bis <10	29.119	12,87	11,28
10 bis <11	32.642	14,43	8,01
11 bis <12	20.159	8,91	5,14
12 bis <13	19.584	8,66	3,32
13 bis <14	11.724	5,18	2,24
14 bis <15	11.593	5,12	1,56
15 und mehr	26.293	11,62	3,96
gesamt	226.206	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Frankfurt am Main zahlten 19.830 oder 8,77 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	8.476	4,31	5,78
4 bis <5	8.608	4,38	10,27
5 bis <6	13.216	6,73	19,19
6 bis <7	20.098	10,23	18,89
7 bis <8	25.096	12,77	14,87
8 bis <9	26.812	13,65	10,41
9 bis <10	20.725	10,55	6,47
10 bis <11	21.757	11,07	4,76
11 bis <12	11.844	6,03	2,75
12 bis <13	12.337	6,28	1,98
13 bis <14	8.923	4,54	1,34
14 bis <15	6.633	3,38	0,96
15 und mehr	11.933	6,07	2,33
gesamt	196.460	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Frankfurt am Main zahlten 25.096 oder 12,77 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	10,5	8,97	7,61
60 bis <80	11,0	9,46	8,24
80 bis <100	10,83	9,5	8,0
100 bis <120	11,64	10,0	8,45
120 bis <140	12,16	10,48	9,08
>=140	13,37	11,76	10,38
gesamt	11,79	10,21	8,82

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Frankfurt am Main im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 10,5 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	585	495	429
60 bis <80	660	576	487
80 bis <100	690	587	500
100 bis <120	700	605	525
120 bis <140	730	615	530
>=140	960	826	730
gesamt	720	624	533

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Frankfurt am Main im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 585 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	16.911	6,68	6,87
15 bis <20	28.033	11,07	12,05
20 bis <25	38.957	15,39	15,93
25 bis <30	41.277	16,31	15,65
30 bis <35	33.827	13,36	13,1
35 bis <40	22.959	9,07	10,3
40 bis <45	21.241	8,39	8,0
45 bis <50	14.982	5,92	6,19
50 und mehr	34.965	13,81	11,91
gesamt	253.154	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Frankfurt am Main wiesen im Jahr 2018 16.911 oder 6,68 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	25.567	11,33	13,03
15 bis <20	37.492	16,61	17,43
20 bis <25	41.227	18,26	18,41
25 bis <30	37.866	16,77	15,57
30 bis <35	24.454	10,83	11,6
35 bis <40	20.742	9,19	8,39
40 bis <45	14.182	6,28	5,83
45 bis <50	9.899	4,39	3,91
50 und mehr	14.315	6,34	5,82
gesamt	225.746	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Frankfurt am Main wiesen im Jahr 2018 25.567 oder 10,83 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Frankfurt am Main	31,9	27,1
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Frankfurt am Main	32,3	27,4
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Frankfurt am Main	30,9	26,8
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Frankfurt am Main	30,2	25,9
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Frankfurt am Main die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 31,9% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Frankfurt am Main im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Frankfurt am Main im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Frankfurt am Main im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	238.198	20.495	7,92	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	114.786	143.906	55,63	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 7,92 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Frankfurt am Main 114.786 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 143.906 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 55,63 % der Haushalte in Frankfurt am Main, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Frankfurt am Main im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Frankfurt am Main.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	257.205	1.488	0,58	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	217.054	41.638	16,1	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,58% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 217.054 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 41.638. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Frankfurt am Main bei 16,1% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Frankfurt am Main

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	70	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2677	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	720	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	624	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	533	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	10,81	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	79,79	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	6,58	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,1	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	36.380	11,11	10,51
45 bis <60	58.995	18,02	19,45
60 bis <75	87.466	26,72	23,72
75 bis <90	56.662	17,31	15,93
90 bis <105	33.886	10,35	11,04
105 bis <120	11.742	3,59	4,79
120 bis <135	15.548	4,75	6,14
135 und mehr	26.659	8,14	8,43
gesamt	327.338	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Frankfurt am Main lebten im Jahr 2018 36.380 oder 11,11 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	147.474	44,99	45,61
2 Personen	92.950	28,36	32,73
3 Personen	41.138	12,55	10,77
4 Personen	33.539	10,23	7,89
5 Personen	9.871	3,01	2,24
6 und mehr Personen	2.823	0,86	0,77
gesamt	327.795	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Frankfurt am Main betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 147.474. Dies sind 44,99 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	57.764	17,68	12,67
1919 bis 1948	52.293	16,01	14,64
1949 bis 1978	144.976	44,39	47,4
1979 bis 1990	24.682	7,56	11,16
1991 bis 2000	13.603	4,16	7,46
2001 bis 2010	19.694	6,03	4,11
ab 2011	13.620	4,17	2,56
gesamt	326.632	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Frankfurt am Main lebten im Jahr 2018 57.764 oder 17,68 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	38.819	11,84	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	26.721	8,15	9,25
Hauptmieter*in	252.838	77,13	69,8
Untermieter*in	5.855	1,79	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	3.561	1,09	1,36
gesamt	327.795	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Frankfurt am Main waren 252.838 oder 77,13 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	45.883	14,02	11,78
2-3 Jahre	46.423	14,18	13,67
4-7 Jahre	61.275	18,72	16,93
mehr als 8 Jahre	173.756	53,08	57,62
gesamt	327.338	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Frankfurt am Main lebten im Jahr 2018 173.756 oder 53,08 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	324.361	98,95	98,49
Wohngeld	3.434	1,05	1,51
gesamt	327.795	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Frankfurt am Main bezogen im Jahr 2018 3.434 oder 1,05 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädten waren das 1,51 %.

Freiburg im Breisgau

Die Wohnsituation in Freiburg im Breisgau auf einen Blick

In Freiburg im Breisgau zahlten 35.000 oder 53,49 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Freiburg im Breisgau 38.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 57,2 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 10.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 15,3% aller Mieter*innenhaushalte in Freiburg im Breisgau. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Freiburg im Breisgau den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	53,49	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	28,87	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	14,47	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,9	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	26,4	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,9	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1854	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	10,68	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	9,23	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	8	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	15.294	16,78	17,46
60 bis <80	12.769	14,01	16,11
80 bis <100	12.079	13,25	16,42
100 bis <120	13.373	14,67	13,67
120 bis <140	9.852	10,81	10,64
>=140	27.800	30,49	25,7
gesamt	91.167	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Freiburg im Breisgau bezogen 15.294 oder 16,78 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	399	0,62	0,79
4 bis <5	514	0,8	0,8
5 bis <6	950	1,48	2,31
6 bis <7	1.563	2,43	6,47
7 bis <8	3.595	5,59	13,61
8 bis <9	5.686	8,85	18,19
9 bis <10	11.515	17,91	15,9
10 bis <11	9.719	15,12	13,79
11 bis <12	6.981	10,86	8,46
12 bis <13	6.252	9,73	6,04
13 bis <14	3.821	5,94	3,92
14 bis <15	4.504	7,01	2,66
15 und mehr	8.776	13,65	7,07
gesamt	64.277	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Freiburg im Breisgau zahlten 3.595 oder 5,59 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	666	1,28	1,76
4 bis <5	798	1,53	3,21
5 bis <6	1.212	2,33	8,44
6 bis <7	3.259	6,26	15,76
7 bis <8	8.399	16,12	19,28
8 bis <9	9.689	18,6	16,05
9 bis <10	7.262	13,94	11,28
10 bis <11	4.804	9,22	8,01
11 bis <12	4.320	8,29	5,14
12 bis <13	3.407	6,54	3,32
13 bis <14	3.207	6,16	2,24
14 bis <15	1.097	2,11	1,56
15 und mehr	3.973	7,63	3,96
gesamt	52.094	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Freiburg im Breisgau zahlten 8.399 oder 16,12 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.212	2,51	5,78
4 bis <5	1.197	2,48	10,27
5 bis <6	4.209	8,71	19,19
6 bis <7	10.025	20,75	18,89
7 bis <8	7.443	15,4	14,87
8 bis <9	5.768	11,94	10,41
9 bis <10	5.270	10,91	6,47
10 bis <11	3.891	8,05	4,76
11 bis <12	3.522	7,29	2,75
12 bis <13	1.711	3,54	1,98
13 bis <14	1.596	3,3	1,34
14 bis <15	913	1,89	0,96
15 und mehr	1.563	3,24	2,33
gesamt	48.320	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Freiburg im Breisgau zahlten 7.443 oder 15,4 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	10,63	8,81	7,73
60 bis <80	10,4	9,11	7,68
80 bis <100	10,55	8,81	7,78
100 bis <120	10,5	8,88	7,49
120 bis <140	10,9	9,5	8,44
>=140	11,22	9,5	8,33
gesamt	10,68	9,21	8,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Freiburg im Breisgau im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 10,63 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	478	400	369
60 bis <80	653	581	484
80 bis <100	698	609	511
100 bis <120	692	613	518
120 bis <140	692	608	534
>=140	887	773	680
gesamt	672	595	510

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Freiburg im Breisgau im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 478 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.123	4,9	6,87
15 bis <20	5.905	9,27	12,05
20 bis <25	10.424	16,36	15,93
25 bis <30	10.088	15,83	15,65
30 bis <35	8.891	13,95	13,1
35 bis <40	6.796	10,66	10,3
40 bis <45	4.771	7,49	8,0
45 bis <50	4.504	7,07	6,19
50 und mehr	9.223	14,47	11,91
gesamt	63.726	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Freiburg im Breisgau wiesen im Jahr 2018 3.123 oder 4,9 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	5.588	10,84	13,03
15 bis <20	7.479	14,51	17,43
20 bis <25	9.507	18,45	18,41
25 bis <30	8.492	16,48	15,57
30 bis <35	6.712	13,02	11,6
35 bis <40	4.257	8,26	8,39
40 bis <45	3.407	6,61	5,83
45 bis <50	2.195	4,26	3,91
50 und mehr	3.906	7,58	5,82
gesamt	51.543	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Freiburg im Breisgau wiesen im Jahr 2018 5.588 oder 13,02 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Freiburg im Breisgau	33,7	28,2
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Freiburg im Breisgau	33,3	28
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Freiburg im Breisgau	31,3	27,2
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Freiburg im Breisgau	30,9	26,4
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Freiburg im Breisgau die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 33,7% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Freiburg im Breisgau im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Freiburg im Breisgau im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Freiburg im Breisgau im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	61.583	4.105	6,25	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	28.147	37.541	57,15	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 6,25 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Freiburg im Breisgau 28.147 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 37.541 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 57,15 % der Haushalte in Freiburg im Breisgau, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Freiburg im Breisgau im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Freiburg im Breisgau.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	64.990	698	1,06	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	55.620	10.068	15,33	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 1,06% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 55.620 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 10.068. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Freiburg im Breisgau bei 15,33% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Freiburg im Breisgau

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	75	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2497	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	670	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	593	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	507	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	13,51	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	73,58	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	7,18	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,44	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	15.920	17,34	10,51
45 bis <60	11.335	12,34	19,45
60 bis <75	16.672	18,16	23,72
75 bis <90	16.559	18,03	15,93
90 bis <105	12.035	13,11	11,04
105 bis <120	5.225	5,69	4,79
120 bis <135	5.164	5,62	6,14
135 und mehr	8.908	9,7	8,43
gesamt	91.817	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Freiburg im Breisgau lebten im Jahr 2018 15.920 oder 17,34 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	40.881	44,52	45,61
2 Personen	28.424	30,96	32,73
3 Personen	10.746	11,7	10,77
4 Personen	9.167	9,98	7,89
5 Personen	X	X	2,24
6 und mehr Personen	X	X	0,77
gesamt	91.817	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Freiburg im Breisgau betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 40.881. Dies sind 44,52 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	10.904	11,88	12,67
1919 bis 1948	6.930	7,55	14,64
1949 bis 1978	42.766	46,58	47,4
1979 bis 1990	13.923	15,16	11,16
1991 bis 2000	7.709	8,4	7,46
2001 bis 2010	5.994	6,53	4,11
ab 2011	3.591	3,91	2,56
gesamt	91.817	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Freiburg im Breisgau lebten im Jahr 2018 10.904 oder 11,88 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	13.970	15,21	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	9.622	10,48	9,25
Hauptmieter*in	64.491	70,24	69,8
Untermieter*in	1.197	1,3	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	2.537	2,76	1,36
gesamt	91.817	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Freiburg im Breisgau waren 64.491 oder 70,24 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	14.427	15,71	11,78
2-3 Jahre	12.358	13,46	13,67
4-7 Jahre	17.524	19,09	16,93
mehr als 8 Jahre	47.508	51,74	57,62
gesamt	91.817	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Freiburg im Breisgau lebten im Jahr 2018 47.508 oder 51,74 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	88.924	96,85	98,49
Wohngeld	2.893	3,15	1,51
gesamt	91.817	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Freiburg im Breisgau bezogen im Jahr 2018 2.893 oder 3,15 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädten waren das 1,51 %.

Fürth

Die Wohnsituation in Fürth auf einen Blick

In Fürth zahlten 13.000 oder 47,68 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Fürth 14.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 49,6 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 4.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 13,1% aller Mieter*innenhaushalte in Fürth. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Fürth den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	47,68	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	21,57	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	9,4	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,2	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	24,2	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,2	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1741	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,75	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,27	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,22	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	9.312	16,67	17,46
60 bis <80	9.312	16,67	16,11
80 bis <100	9.004	16,12	16,42
100 bis <120	8.406	15,05	13,67
120 bis <140	7.239	12,96	10,64
>=140	12.578	22,52	25,7
gesamt	55.850	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Fürth bezogen 9.312 oder 16,67 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.169	4,38	0,79
4 bis <5	621	2,33	0,8
5 bis <6	1.034	3,88	2,31
6 bis <7	3.207	12,02	6,47
7 bis <8	3.820	14,32	13,61
8 bis <9	4.538	17,01	18,19
9 bis <10	4.576	17,15	15,9
10 bis <11	3.407	12,77	13,79
11 bis <12	1.907	7,15	8,46
12 bis <13	1.124	4,21	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	26.683	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Fürth zahlten 3.820 oder 14,32 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.552	6,54	1,76
4 bis <5	1.552	6,54	3,21
5 bis <6	3.303	13,92	8,44
6 bis <7	4.538	19,13	15,76
7 bis <8	4.176	17,6	19,28
8 bis <9	4.162	17,54	16,05
9 bis <10	1.759	7,41	11,28
10 bis <11	1.138	4,8	8,01
11 bis <12	724	3,05	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	23.724	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Fürth zahlten 4.176 oder 17,6 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	3.414	16,72	5,78
4 bis <5	2.882	14,12	10,27
5 bis <6	2.786	13,65	19,19
6 bis <7	4.080	19,99	18,89
7 bis <8	3.231	15,83	14,87
8 bis <9	1.958	9,59	10,41
9 bis <10	828	4,05	6,47
10 bis <11	517	2,53	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	20.414	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Fürth zahlten 3.231 oder 15,83 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,46	6,71	6,05
60 bis <80	8,46	6,86	5,89
80 bis <100	8,5	7,13	6,13
100 bis <120	9,09	7,5	6,46
120 bis <140	8,89	7,1	6,48
>=140	9,38	7,98	6,7
gesamt	8,73	7,27	6,22

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Fürth im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,46 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	437	370	306
60 bis <80	510	428	370
80 bis <100	501	430	360
100 bis <120	640	517	455
120 bis <140	570	495	456
>=140	620	510	460
gesamt	514	435	368

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Fürth im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 437 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.135	11,93	6,87
15 bis <20	3.459	13,16	12,05
20 bis <25	3.556	13,53	15,93
25 bis <30	3.600	13,7	15,65
30 bis <35	3.303	12,57	13,1
35 bis <40	3.556	13,53	10,3
40 bis <45	1.752	6,67	8,0
45 bis <50	1.448	5,51	6,19
50 und mehr	2.469	9,4	11,91
gesamt	26.276	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Fürth wiesen im Jahr 2018 3.135 oder 11,93 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.804	20,52	13,03
15 bis <20	3.349	14,3	17,43
20 bis <25	4.427	18,91	18,41
25 bis <30	3.607	15,4	15,57
30 bis <35	2.586	11,05	11,6
35 bis <40	1.862	7,95	8,39
40 bis <45	931	3,98	5,83
45 bis <50	828	3,53	3,91
50 und mehr	1.020	4,36	5,82
gesamt	23.413	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Fürth wiesen im Jahr 2018 4.804 oder 11,05 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Fürth	28,2	23,2
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Fürth	27,8	23,4
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Fürth	30,4	25,1
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Fürth	29,2	24,2
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Fürth die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 28,2% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Fürth im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Fürth im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Fürth im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	26.683	1.241	4,45	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	14.071	13.853	49,61	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,45 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Fürth 14.071 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 13.853 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 49,61 % der Haushalte in Fürth, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Fürth im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Fürth.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	27.820	103	0,37	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	24.260	3.663	13,12	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,37% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 24.260 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 3.663. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Fürth bei 13,12% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Fürth

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	80	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2359	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	520	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	435	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	368	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	12,18	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	50,51	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	4,78	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,18	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	4.345	7,72	10,51
45 bis <60	7.615	13,54	19,45
60 bis <75	11.301	20,09	23,72
75 bis <90	11.462	20,37	15,93
90 bis <105	9.000	16,0	11,04
105 bis <120	1.897	3,37	4,79
120 bis <135	4.979	8,85	6,14
135 und mehr	5.659	10,06	8,43
gesamt	56.257	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Fürth lebten im Jahr 2018 4.345 oder 7,72 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	23.468	41,72	45,61
2 Personen	19.391	34,47	32,73
3 Personen	7.696	13,68	10,77
4 Personen	4.664	8,29	7,89
5 Personen	X	X	2,24
6 und mehr Personen	X	X	0,77
gesamt	56.257	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Fürth betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 23.468. Dies sind 41,72 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	4.994	8,88	12,67
1919 bis 1948	9.358	16,63	14,64
1949 bis 1978	22.630	40,23	47,4
1979 bis 1990	8.545	15,19	11,16
1991 bis 2000	6.069	10,79	7,46
2001 bis 2010	2.640	4,69	4,11
ab 2011	2.021	3,59	2,56
gesamt	56.257	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Fürth lebten im Jahr 2018 4.994 oder 8,88 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	14.166	25,18	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	X	X	9,25
Hauptmieter*in	27.821	49,45	69,8
Untermieter*in	X	X	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	976	1,74	1,36
gesamt	56.257	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Fürth waren 27.821 oder 49,45 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	4.169	7,41	11,78
2-3 Jahre	6.301	11,2	13,67
4-7 Jahre	10.703	19,03	16,93
mehr als 8 Jahre	35.084	62,36	57,62
gesamt	56.257	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Fürth lebten im Jahr 2018 35.084 oder 62,36 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	55.637	98,9	98,49
Wohngeld	621	1,1	1,51
gesamt	56.257	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Fürth bezogen im Jahr 2018 621 oder 1,1 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädten waren das 1,51 %.

Gelsenkirchen

Die Wohnsituation in Gelsenkirchen auf einen Blick

In Gelsenkirchen zahlten 41.000 oder 47,49 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %. Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Gelsenkirchen 45.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 51,9 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 14.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 16,7% aller Mieter*innenhaushalte in Gelsenkirchen. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Gelsenkirchen den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	47,49	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	21,11	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	8,08	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,2	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	23,7	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,2	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1400	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	7,67	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	6,34	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,04	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	28.930	27,14	17,46
60 bis <80	22.988	21,56	16,11
80 bis <100	20.207	18,96	16,42
100 bis <120	12.901	12,1	13,67
120 bis <140	8.706	8,17	10,64
>=140	12.869	12,07	25,7
gesamt	106.602	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Gelsenkirchen bezogen 28.930 oder 27,14 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.058	1,24	0,79
4 bis <5	1.585	1,85	0,8
5 bis <6	7.486	8,75	2,31
6 bis <7	16.262	19,01	6,47
7 bis <8	23.820	27,85	13,61
8 bis <9	18.264	21,35	18,19
9 bis <10	8.878	10,38	15,9
10 bis <11	5.147	6,02	13,79
11 bis <12	1.467	1,71	8,46
12 bis <13	X	X	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	0	0,0	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	85.540	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Gelsenkirchen zahlten 23.820 oder 27,85 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m ² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	3.913	5,19	1,76
4 bis <5	7.051	9,35	3,21
5 bis <6	18.980	25,16	8,44
6 bis <7	22.384	29,67	15,76
7 bis <8	13.361	17,71	19,28
8 bis <9	5.882	7,8	16,05
9 bis <10	X	X	11,28
10 bis <11	626	0,83	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	0	0,0	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	75.432	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Gelsenkirchen zahlten 13.361 oder 17,71 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	11.695	17,39	5,78
4 bis <5	19.527	29,04	10,27
5 bis <6	18.464	27,46	19,19
6 bis <7	10.936	16,26	18,89
7 bis <8	4.326	6,43	14,87
8 bis <9	X	X	10,41
9 bis <10	X	X	6,47
10 bis <11	519	0,77	4,76
11 bis <12	0	0,0	2,75
12 bis <13	0	0,0	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	67.241	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Gelsenkirchen zahlten 4.326 oder 6,43 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	7,5	6,17	4,92
60 bis <80	7,52	6,19	5,05
80 bis <100	7,69	6,42	5,15
100 bis <120	7,69	6,31	5,07
120 bis <140	8,4	6,7	5,5
>=140	7,78	6,79	5,75
gesamt	7,67	6,34	5,03

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Gelsenkirchen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 7,5 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	432	350	290
60 bis <80	495	396	320
80 bis <100	518	425	352
100 bis <120	540	420	323
120 bis <140	550	451	383
>=140	600	550	430
gesamt	500	409	325

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Gelsenkirchen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 432 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.725	5,69	6,87
15 bis <20	11.035	13,3	12,05
20 bis <25	15.135	18,24	15,93
25 bis <30	12.582	15,16	15,65
30 bis <35	12.427	14,97	13,1
35 bis <40	9.358	11,28	10,3
40 bis <45	6.930	8,35	8,0
45 bis <50	4.093	4,93	6,19
50 und mehr	6.705	8,08	11,91
gesamt	82.991	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Gelsenkirchen wiesen im Jahr 2018 4.725 oder 5,69 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	10.751	14,58	13,03
15 bis <20	15.231	20,66	17,43
20 bis <25	14.572	19,77	18,41
25 bis <30	12.618	17,12	15,57
30 bis <35	7.768	10,54	11,6
35 bis <40	5.133	6,96	8,39
40 bis <45	3.146	4,27	5,83
45 bis <50	1.674	2,27	3,91
50 und mehr	2.826	3,83	5,82
gesamt	73.719	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Gelsenkirchen wiesen im Jahr 2018 10.751 oder 10,54 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006 Gelsenkirchen	28,6	23,1
alle Großstädte	31,2	26,3
2010 Gelsenkirchen	31,9	26,3
alle Großstädte	31,5	26,6
2014 Gelsenkirchen	29,6	24,1
alle Großstädte	30,8	26,2
2018 Gelsenkirchen	29,2	23,7
alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Gelsenkirchen die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 28,6% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Gelsenkirchen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Gelsenkirchen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Gelsenkirchen im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	81.974	4.298	4,98	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	41.530	44.742	51,86	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,98 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Gelsenkirchen 41.530 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 44.742 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 51,86 % der Haushalte in Gelsenkirchen, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Gelsenkirchen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Gelsenkirchen.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	86.273	0	-0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	71.895	14.377	16,67	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei -0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 71.895 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 14.377. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Gelsenkirchen bei 16,67% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Gelsenkirchen

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	70	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	1914	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	500	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	408	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	325	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	14,54	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	78,97	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	14,79	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	2,09	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	6.526	5,9	10,51
45 bis <60	24.568	22,21	19,45
60 bis <75	30.594	27,65	23,72
75 bis <90	21.416	19,36	15,93
90 bis <105	12.928	11,68	11,04
105 bis <120	3.988	3,6	4,79
120 bis <135	5.977	5,4	6,14
135 und mehr	4.640	4,19	8,43
gesamt	110.637	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Gelsenkirchen lebten im Jahr 2018 6.526 oder 5,9 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	46.952	42,44	45,61
2 Personen	37.821	34,19	32,73
3 Personen	10.867	9,82	10,77
4 Personen	9.753	8,82	7,89
5 Personen	3.874	3,5	2,24
6 und mehr Personen	1.370	1,24	0,77
gesamt	110.637	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Gelsenkirchen betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 46.952. Dies sind 42,44 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	13.699	12,45	12,67
1919 bis 1948	20.082	18,25	14,64
1949 bis 1978	66.865	60,78	47,4
1979 bis 1990	4.461	4,05	11,16
1991 bis 2000	2.419	2,2	7,46
2001 bis 2010	1.755	1,6	4,11
ab 2011	730	0,66	2,56
gesamt	110.011	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Gelsenkirchen lebten im Jahr 2018 13.699 oder 12,45 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	16.937	15,31	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	6.033	5,45	9,25
Hauptmieter*in	85.749	77,51	69,8
Untermieter*in	524	0,47	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.393	1,26	1,36
gesamt	110.637	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Gelsenkirchen waren 85.749 oder 77,51 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	10.918	9,87	11,78
2-3 Jahre	15.169	13,71	13,67
4-7 Jahre	21.832	19,73	16,93
mehr als 8 Jahre	62.719	56,69	57,62
gesamt	110.637	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Gelsenkirchen lebten im Jahr 2018 62.719 oder 56,69 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	109.278	98,77	98,49
Wohngeld	1.359	1,23	1,51
gesamt	110.637	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Gelsenkirchen bezogen im Jahr 2018 1.359 oder 1,23 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Göttingen

Die Wohnsituation in Göttingen auf einen Blick

In Göttingen zahlten 19.000 oder 49,29 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Göttingen 21.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 53,9 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 9.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 23,6% aller Mieter*innenhaushalte in Göttingen. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Göttingen den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	49,29	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	23,12	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	9,14	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,8	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	26	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,8	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1664	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,93	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,75	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,35	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	11.133	20,82	17,46
60 bis <80	8.990	16,81	16,11
80 bis <100	8.097	15,14	16,42
100 bis <120	6.415	12,0	13,67
120 bis <140	5.906	11,04	10,64
>=140	12.941	24,2	25,7
gesamt	53.483	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Göttingen bezogen 11.133 oder 20,82 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	721	1,89	0,79
4 bis <5	619	1,63	0,8
5 bis <6	1.246	3,27	2,31
6 bis <7	2.775	7,29	6,47
7 bis <8	5.515	14,49	13,61
8 bis <9	8.608	22,61	18,19
9 bis <10	6.958	18,28	15,9
10 bis <11	3.470	9,12	13,79
11 bis <12	2.138	5,62	8,46
12 bis <13	2.049	5,38	6,04
13 bis <14	611	1,6	3,92
14 bis <15	1.120	2,94	2,66
15 und mehr	2.240	5,88	7,07
gesamt	38.071	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Göttingen zahlten 5.515 oder 14,49 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m ² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.026	2,91	1,76
4 bis <5	1.658	4,7	3,21
5 bis <6	2.574	7,29	8,44
6 bis <7	6.933	19,64	15,76
7 bis <8	6.864	19,44	19,28
8 bis <9	5.728	16,23	16,05
9 bis <10	3.470	9,83	11,28
10 bis <11	2.248	6,37	8,01
11 bis <12	1.324	3,75	5,14
12 bis <13	827	2,34	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	1.833	5,19	3,96
gesamt	35.301	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Göttingen zahlten 6.864 oder 19,44 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.781	8,24	5,78
4 bis <5	4.921	14,57	10,27
5 bis <6	6.431	19,04	19,19
6 bis <7	5.545	16,42	18,89
7 bis <8	4.896	14,5	14,87
8 bis <9	3.483	10,31	10,41
9 bis <10	1.833	5,43	6,47
10 bis <11	929	2,75	4,76
11 bis <12	407	1,21	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	509	1,51	0,96
15 und mehr	407	1,21	2,33
gesamt	33.774	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Göttingen zahlten 4.896 oder 14,5 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,93	7,74	6,25
60 bis <80	8,81	7,48	6,19
80 bis <100	8,46	7,37	5,73
100 bis <120	8,78	7,59	6,2
120 bis <140	8,84	7,62	6,2
>=140	9,66	8,53	7,44
gesamt	8,93	7,75	6,35

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Göttingen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,93 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	360	315	256
60 bis <80	524	464	375
80 bis <100	541	470	380
100 bis <120	541	476	391
120 bis <140	583	512	420
>=140	740	670	565
gesamt	523	455	379

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Göttingen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 360 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.880	7,58	6,87
15 bis <20	6.228	16,4	12,05
20 bis <25	5.838	15,38	15,93
25 bis <30	4.201	11,06	15,65
30 bis <35	4.726	12,45	13,1
35 bis <40	5.217	13,74	10,3
40 bis <45	3.666	9,66	8,0
45 bis <50	1.744	4,59	6,19
50 und mehr	3.470	9,14	11,91
gesamt	37.970	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Göttingen wiesen im Jahr 2018 2.880 oder 7,58 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	5.523	15,64	13,03
15 bis <20	5.303	15,02	17,43
20 bis <25	5.957	16,88	18,41
25 bis <30	5.418	15,35	15,57
30 bis <35	4.619	13,08	11,6
35 bis <40	3.470	9,83	8,39
40 bis <45	1.948	5,52	5,83
45 bis <50	1.222	3,46	3,91
50 und mehr	1.841	5,21	5,82
gesamt	35.301	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Göttingen wiesen im Jahr 2018 5.523 oder 13,08 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Göttingen	29,2	23,5
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Göttingen	33,4	27,8
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Göttingen	30,6	25,3
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Göttingen	29,8	26
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Göttingen die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 29,2% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Göttingen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Göttingen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Göttingen im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	35.940	3.564	9,02	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	18.197	21.307	53,94	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 9,02 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Göttingen 18.197 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 21.307 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 53,94 % der Haushalte in Göttingen, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Göttingen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Göttingen.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	36.959	2.545	6,44	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	30.200	9.304	23,55	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 6,44% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 30.200 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 9.304. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Göttingen bei 23,55% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Göttingen

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	68	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2101	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	523	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	455	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	379	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	12,87	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	74,02	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	8,24	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	8.468	15,8	10,51
45 bis <60	9.431	17,6	19,45
60 bis <75	13.802	25,76	23,72
75 bis <90	6.587	12,29	15,93
90 bis <105	4.388	8,19	11,04
105 bis <120	2.524	4,71	4,79
120 bis <135	2.883	5,38	6,14
135 und mehr	5.501	10,27	8,43
gesamt	53.584	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Göttingen lebten im Jahr 2018 8.468 oder 15,8 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	30.229	56,41	45,61
2 Personen	14.688	27,41	32,73
3 Personen	4.140	7,73	10,77
4 Personen	3.534	6,6	7,89
5 Personen	777	1,45	2,24
6 und mehr Personen	216	0,4	0,77
gesamt	53.584	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Göttingen betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 30.229. Dies sind 56,41 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	4.633	8,65	12,67
1919 bis 1948	5.383	10,05	14,64
1949 bis 1978	30.130	56,23	47,4
1979 bis 1990	6.317	11,79	11,16
1991 bis 2000	4.813	8,98	7,46
2001 bis 2010	1.594	2,98	4,11
ab 2011	713	1,33	2,56
gesamt	53.584	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Göttingen lebten im Jahr 2018 4.633 oder 8,65 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	11.072	20,66	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	2.791	5,21	9,25
Hauptmieter*in	38.588	72,01	69,8
Untermieter*in	X	X	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	X	X	1,36
gesamt	53.584	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Göttingen waren 38.588 oder 72,01 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	7.679	14,33	11,78
2-3 Jahre	9.746	18,19	13,67
4-7 Jahre	7.649	14,27	16,93
mehr als 8 Jahre	28.511	53,21	57,62
gesamt	53.584	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Göttingen lebten im Jahr 2018 28.511 oder 53,21 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	52.872	98,67	98,49
Wohngeld	713	1,33	1,51
gesamt	53.584	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Göttingen bezogen im Jahr 2018 713 oder 1,33 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädten waren das 1,51 %.

Hagen

Die Wohnsituation in Hagen auf einen Blick

In Hagen zahlten 25.000 oder 43,09 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Hagen 26.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 45,7 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 11.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 18,8% aller Mieter*innenhaushalte in Hagen. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Hagen den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	43,09	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	19,65	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	7,56	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	27,7	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	22,6	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	27,7	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1624	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	7,62	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	6,4	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,06	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	16.338	20,22	17,46
60 bis <80	13.419	16,6	16,11
80 bis <100	15.303	18,94	16,42
100 bis <120	11.042	13,66	13,67
120 bis <140	8.398	10,39	10,64
>=140	16.312	20,19	25,7
gesamt	80.813	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hagen bezogen 16.338 oder 20,22 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	631	1,14	0,79
4 bis <5	1.621	2,93	0,8
5 bis <6	3.666	6,62	2,31
6 bis <7	11.214	20,24	6,47
7 bis <8	15.023	27,12	13,61
8 bis <9	14.022	25,31	18,19
9 bis <10	5.245	9,47	15,9
10 bis <11	2.510	4,53	13,79
11 bis <12	620	1,12	8,46
12 bis <13	413	0,75	6,04
13 bis <14	434	0,78	3,92
14 bis <15	0	0,0	2,66
15 und mehr	0	0,0	7,07
gesamt	55.400	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hagen zahlten 15.023 oder 27,12 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.789	5,77	1,76
4 bis <5	3.800	7,86	3,21
5 bis <6	11.585	23,97	8,44
6 bis <7	14.445	29,89	15,76
7 bis <8	9.685	20,04	19,28
8 bis <9	3.811	7,89	16,05
9 bis <10	X	X	11,28
10 bis <11	X	X	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	0	0,0	2,24
14 bis <15	0	0,0	1,56
15 und mehr	0	0,0	3,96
gesamt	48.327	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hagen zahlten 9.685 oder 20,04 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	6.714	15,33	5,78
4 bis <5	13.444	30,69	10,27
5 bis <6	12.060	27,53	19,19
6 bis <7	6.278	14,33	18,89
7 bis <8	3.202	7,31	14,87
8 bis <9	X	X	10,41
9 bis <10	X	X	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	43.804	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hagen zahlten 3.202 oder 7,31 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	7,46	6,11	4,92
60 bis <80	7,6	6,34	5,0
80 bis <100	7,62	6,39	4,89
100 bis <120	7,69	6,41	5,19
120 bis <140	7,78	6,67	5,21
>=140	8,2	6,92	5,63
gesamt	7,62	6,39	5,04

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Hagen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 7,46 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	448	380	291
60 bis <80	480	410	330
80 bis <100	513	441	345
100 bis <120	600	495	377
120 bis <140	570	490	406
>=140	660	536	440
gesamt	503	437	350

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Hagen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 448 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.295	8,02	6,87
15 bis <20	8.241	15,39	12,05
20 bis <25	10.614	19,82	15,93
25 bis <30	7.229	13,5	15,65
30 bis <35	6.495	12,13	13,1
35 bis <40	6.061	11,32	10,3
40 bis <45	4.109	7,67	8,0
45 bis <50	2.469	4,61	6,19
50 und mehr	4.048	7,56	11,91
gesamt	53.562	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hagen wiesen im Jahr 2018 4.295 oder 8,02 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	9.057	19,48	13,03
15 bis <20	10.099	21,72	17,43
20 bis <25	7.527	16,19	18,41
25 bis <30	7.538	16,21	15,57
30 bis <35	4.750	10,22	11,6
35 bis <40	3.191	6,86	8,39
40 bis <45	1.642	3,53	5,83
45 bis <50	1.033	2,22	3,91
50 und mehr	1.652	3,55	5,82
gesamt	46.489	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hagen wiesen im Jahr 2018 9.057 oder 10,22 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Hagen	30,9	25,4
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Hagen	30,6	25,8
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Hagen	30,5	25,5
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Hagen	27,7	22,6
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Hagen die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 30,9% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Hagen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Hagen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Hagen im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	55.399	1.755	3,07	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	31.006	26.147	45,75	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 3,07 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Hagen 31.006 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 26.147 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 45,75 % der Haushalte in Hagen, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Hagen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Hagen.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	57.154	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	46.436	10.718	18,75	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 46.436 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 10.718. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Hagen bei 18,75% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Hagen

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	76	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2221	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	504	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	437	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	350	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	13,59	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	67,86	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	8,33	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,12	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	3.501	4,1	10,51
45 bis <60	14.631	17,14	19,45
60 bis <75	20.208	23,67	23,72
75 bis <90	16.409	19,22	15,93
90 bis <105	10.549	12,36	11,04
105 bis <120	3.569	4,18	4,79
120 bis <135	7.253	8,5	6,14
135 und mehr	9.253	10,84	8,43
gesamt	85.374	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hagen lebten im Jahr 2018 3.501 oder 4,1 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	35.670	41,78	45,61
2 Personen	29.538	34,6	32,73
3 Personen	10.423	12,21	10,77
4 Personen	6.239	7,31	7,89
5 Personen	2.614	3,06	2,24
6 und mehr Personen	890	1,04	0,77
gesamt	85.374	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hagen betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 35.670. Dies sind 41,78 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	9.518	11,29	12,67
1919 bis 1948	10.304	12,22	14,64
1949 bis 1978	51.341	60,9	47,4
1979 bis 1990	7.551	8,96	11,16
1991 bis 2000	1.717	2,04	7,46
2001 bis 2010	3.319	3,94	4,11
ab 2011	560	0,66	2,56
gesamt	84.309	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hagen lebten im Jahr 2018 9.518 oder 11,29 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	20.906	24,49	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	6.164	7,22	9,25
Hauptmieter*in	55.740	65,29	69,8
Untermieter*in	1.415	1,66	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.148	1,34	1,36
gesamt	85.374	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Hagen waren 55.740 oder 65,29 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	7.695	9,01	11,78
2-3 Jahre	11.424	13,38	13,67
4-7 Jahre	14.516	17,0	16,93
mehr als 8 Jahre	51.738	60,6	57,62
gesamt	85.374	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hagen lebten im Jahr 2018 51.738 oder 60,6 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	84.238	98,67	98,49
Wohngeld	1.136	1,33	1,51
gesamt	85.374	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hagen bezogen im Jahr 2018 1.136 oder 1,33 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Halle (Saale)

Die Wohnsituation in Halle (Saale) auf einen Blick

In Halle (Saale) zahlten 42.000 oder 44,94 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %. Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Halle (Saale) 45.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 48,4 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 16.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 17,6% aller Mieter*innenhaushalte in Halle (Saale). Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Halle (Saale) den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	44,94	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	22,34	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	10,16	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,3	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	23,4	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,3	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1423	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	7,91	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	6,64	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,52	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	27.450	25,59	17,46
60 bis <80	22.582	21,05	16,11
80 bis <100	23.439	21,85	16,42
100 bis <120	14.760	13,76	13,67
120 bis <140	7.391	6,89	10,64
>=140	11.634	10,85	25,7
gesamt	107.255	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Halle (Saale) bezogen 27.450 oder 25,59 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	983	1,08	0,8
5 bis <6	4.523	4,95	2,31
6 bis <7	15.329	16,77	6,47
7 bis <8	26.125	28,58	13,61
8 bis <9	21.509	23,53	18,19
9 bis <10	12.466	13,64	15,9
10 bis <11	5.845	6,39	13,79
11 bis <12	1.985	2,17	8,46
12 bis <13	X	X	6,04
13 bis <14	0	0,0	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	1.104	1,21	7,07
gesamt	91.414	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Halle (Saale) zahlten 26.125 oder 28,58 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.647	2,12	1,76
4 bis <5	6.278	8,09	3,21
5 bis <6	16.545	21,31	8,44
6 bis <7	22.937	29,55	15,76
7 bis <8	16.216	20,89	19,28
8 bis <9	8.824	11,37	16,05
9 bis <10	3.309	4,26	11,28
10 bis <11	883	1,14	8,01
11 bis <12	0	0,0	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	0	0,0	2,24
14 bis <15	0	0,0	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	77.633	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Halle (Saale) zahlten 16.216 oder 20,89 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	6.503	9,73	5,78
4 bis <5	14.117	21,12	10,27
5 bis <6	22.055	33,0	19,19
6 bis <7	13.130	19,65	18,89
7 bis <8	7.498	11,22	14,87
8 bis <9	2.097	3,14	10,41
9 bis <10	X	X	6,47
10 bis <11	0	0,0	4,76
11 bis <12	0	0,0	2,75
12 bis <13	0	0,0	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	66.835	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Halle (Saale) zahlten 7.498 oder 11,22 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	7,67	6,42	5,2
60 bis <80	7,77	6,4	5,44
80 bis <100	8,0	6,61	5,49
100 bis <120	8,26	6,96	5,89
120 bis <140	8,87	7,32	6,27
>=140	8,15	7,14	6,18
gesamt	7,92	6,64	5,52

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Halle (Saale) im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 7,67 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	385	319	261
60 bis <80	430	358	300
80 bis <100	480	395	330
100 bis <120	507	430	351
120 bis <140	588	480	415
>=140	615	520	434
gesamt	450	380	312

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Halle (Saale) im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 385 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	5.730	6,52	6,87
15 bis <20	12.006	13,66	12,05
20 bis <25	16.216	18,45	15,93
25 bis <30	14.442	16,43	15,65
30 bis <35	11.583	13,18	13,1
35 bis <40	8.166	9,29	10,3
40 bis <45	6.068	6,9	8,0
45 bis <50	4.745	5,4	6,19
50 und mehr	8.933	10,16	11,91
gesamt	87.890	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Halle (Saale) wiesen im Jahr 2018 5.730 oder 6,52 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	10.803	14,24	13,03
15 bis <20	15.534	20,47	17,43
20 bis <25	15.335	20,21	18,41
25 bis <30	11.916	15,71	15,57
30 bis <35	7.277	9,59	11,6
35 bis <40	6.180	8,15	8,39
40 bis <45	2.649	3,49	5,83
45 bis <50	1.874	2,47	3,91
50 und mehr	4.304	5,67	5,82
gesamt	75.872	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Halle (Saale) wiesen im Jahr 2018 10.803 oder 9,59 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006 Halle (Saale)	30,4	25,3
alle Großstädte	31,2	26,3
2010 Halle (Saale)	30,8	25,6
alle Großstädte	31,5	26,6
2014 Halle (Saale)	29	24,2
alle Großstädte	30,8	26,2
2018 Halle (Saale)	28,3	23,4
alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Halle (Saale) die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 30,4% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Halle (Saale) im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Halle (Saale) im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Halle (Saale) im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	88.765	4.083	4,4	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	47.882	44.965	48,43	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,4 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Halle (Saale) 47.882 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 44.965 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 48,43 % der Haushalte in Halle (Saale), weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Halle (Saale) im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Halle (Saale).

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	92.737	110	0,12	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	76.461	16.386	17,65	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,12% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 76.461 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 16.386. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Halle (Saale) bei 17,65% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Halle (Saale)

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	60	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	1753	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	450	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	380	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	312	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	14,68	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	83,89	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	11,36	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,3	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	11.910	10,67	10,51
45 bis <60	40.151	35,96	19,45
60 bis <75	24.572	22,01	23,72
75 bis <90	12.744	11,41	15,93
90 bis <105	8.410	7,53	11,04
105 bis <120	4.053	3,63	4,79
120 bis <135	4.040	3,62	6,14
135 und mehr	5.768	5,17	8,43
gesamt	111.648	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Halle (Saale) lebten im Jahr 2018 11.910 oder 10,67 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	57.713	51,69	45,61
2 Personen	37.682	33,75	32,73
3 Personen	9.001	8,06	10,77
4 Personen	5.046	4,52	7,89
5 Personen	1.212	1,09	2,24
6 und mehr Personen	993	0,89	0,77
gesamt	111.648	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Halle (Saale) betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 57.713. Dies sind 51,69 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	12.644	11,45	12,67
1919 bis 1948	31.797	28,79	14,64
1949 bis 1978	31.977	28,96	47,4
1979 bis 1990	21.279	19,27	11,16
1991 bis 2000	8.595	7,78	7,46
2001 bis 2010	2.833	2,57	4,11
ab 2011	1.313	1,19	2,56
gesamt	110.438	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Halle (Saale) lebten im Jahr 2018 12.644 oder 11,45 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	14.961	13,4	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	2.863	2,56	9,25
Hauptmieter*in	92.186	82,57	69,8
Untermieter*in	662	0,59	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	975	0,87	1,36
gesamt	111.648	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Halle (Saale) waren 92.186 oder 82,57 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	12.893	11,55	11,78
2-3 Jahre	19.955	17,87	13,67
4-7 Jahre	20.493	18,36	16,93
mehr als 8 Jahre	58.306	52,22	57,62
gesamt	111.648	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Halle (Saale) lebten im Jahr 2018 58.306 oder 52,22 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	109.882	98,42	98,49
Wohngeld	1.766	1,58	1,51
gesamt	111.648	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Halle (Saale) bezogen im Jahr 2018 1.766 oder 1,58 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Hamburg

Die Wohnsituation in Hamburg auf einen Blick

In Hamburg zahlten 336.000 oder 52,98 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Hamburg 356.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 56,1 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 125.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 19,6% aller Mieter*innenhaushalte in Hamburg. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Hamburg den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	52,98	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	28,39	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	12,52	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,1	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	27	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,1	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1877	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	10,97	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	9,76	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	8,26	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	104.714	13,0	17,46
60 bis <80	114.649	14,23	16,11
80 bis <100	126.625	15,72	16,42
100 bis <120	116.714	14,49	13,67
120 bis <140	94.338	11,71	10,64
>=140	248.494	30,85	25,7
gesamt	805.535	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamburg bezogen 104.714 oder 13,0 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	4.673	0,76	0,79
4 bis <5	1.620	0,26	0,8
5 bis <6	3.854	0,62	2,31
6 bis <7	8.656	1,4	6,47
7 bis <8	27.516	4,45	13,61
8 bis <9	67.745	10,97	18,19
9 bis <10	91.908	14,88	15,9
10 bis <11	104.184	16,86	13,79
11 bis <12	83.218	13,47	8,46
12 bis <13	70.054	11,34	6,04
13 bis <14	50.234	8,13	3,92
14 bis <15	32.487	5,26	2,66
15 und mehr	71.673	11,6	7,07
gesamt	617.822	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamburg zahlten 27.516 oder 4,45 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	3.115	0,6	1,76
4 bis <5	3.359	0,65	3,21
5 bis <6	9.770	1,89	8,44
6 bis <7	29.722	5,74	15,76
7 bis <8	60.959	11,78	19,28
8 bis <9	89.418	17,27	16,05
9 bis <10	80.949	15,64	11,28
10 bis <11	73.762	14,25	8,01
11 bis <12	52.178	10,08	5,14
12 bis <13	38.960	7,53	3,32
13 bis <14	23.518	4,54	2,24
14 bis <15	18.314	3,54	1,56
15 und mehr	33.655	6,5	3,96
gesamt	517.678	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamburg zahlten 60.959 oder 11,78 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	8.092	1,7	5,78
4 bis <5	14.804	3,11	10,27
5 bis <6	36.367	7,65	19,19
6 bis <7	72.187	15,18	18,89
7 bis <8	85.159	17,91	14,87
8 bis <9	70.165	14,75	10,41
9 bis <10	57.156	12,02	6,47
10 bis <11	46.707	9,82	4,76
11 bis <12	29.730	6,25	2,75
12 bis <13	18.315	3,85	1,98
13 bis <14	11.986	2,52	1,34
14 bis <15	7.875	1,66	0,96
15 und mehr	17.021	3,58	2,33
gesamt	475.565	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamburg zahlten 85.159 oder 17,91 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	10,22	8,97	7,43
60 bis <80	10,3	9,06	7,55
80 bis <100	10,38	9,18	7,73
100 bis <120	11,07	9,81	8,34
120 bis <140	11,37	10,0	8,6
>=140	12,48	11,25	9,81
gesamt	11,02	9,79	8,29

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Hamburg im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 10,22 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	542	475	390
60 bis <80	584	510	430
80 bis <100	632	550	465
100 bis <120	699	613	518
120 bis <140	710	622	538
>=140	860	775	672
gesamt	670	589	500

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Hamburg im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 542 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	36.158	6,12	6,87
15 bis <20	66.510	11,25	12,05
20 bis <25	84.245	14,26	15,93
25 bis <30	89.518	15,15	15,65
30 bis <35	79.530	13,46	13,1
35 bis <40	66.565	11,26	10,3
40 bis <45	51.501	8,72	8,0
45 bis <50	42.948	7,27	6,19
50 und mehr	73.964	12,52	11,91
gesamt	590.940	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamburg wiesen im Jahr 2018 36.158 oder 6,12 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	53.427	10,66	13,03
15 bis <20	79.369	15,84	17,43
20 bis <25	86.271	17,22	18,41
25 bis <30	76.330	15,23	15,57
30 bis <35	63.058	12,58	11,6
35 bis <40	51.281	10,23	8,39
40 bis <45	35.077	7,0	5,83
45 bis <50	22.136	4,42	3,91
50 und mehr	34.173	6,82	5,82
gesamt	501.124	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamburg wiesen im Jahr 2018 53.427 oder 12,58 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Hamburg	31,8	27,1
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Hamburg	31,9	27,4
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Hamburg	30,8	27
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Hamburg	31,1	27
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Hamburg die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 31,8% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Hamburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Hamburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Hamburg im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	600.078	34.586	5,45	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	278.346	356.318	56,14	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 5,45 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Hamburg 278.346 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 356.318 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 56,14 % der Haushalte in Hamburg, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Hamburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Hamburg.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	632.692	1.971	0,31	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	509.971	124.692	19,65	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,31% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 509.971 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 124.692. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Hamburg bei 19,65% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Hamburg

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	69	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2461	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	669	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	589	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	500	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	10,56	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	76,01	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	7,82	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,09	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	90.711	10,78	10,51
45 bis <60	192.501	22,88	19,45
60 bis <75	206.332	24,53	23,72
75 bis <90	126.666	15,06	15,93
90 bis <105	85.084	10,11	11,04
105 bis <120	32.459	3,86	4,79
120 bis <135	45.168	5,37	6,14
135 und mehr	62.277	7,4	8,43
gesamt	841.199	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamburg lebten im Jahr 2018 90.711 oder 10,78 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	395.589	47,0	45,61
2 Personen	269.039	31,97	32,73
3 Personen	88.695	10,54	10,77
4 Personen	65.643	7,8	7,89
5 Personen	17.568	2,09	2,24
6 und mehr Personen	5.097	0,61	0,77
gesamt	841.631	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamburg betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 395.589. Dies sind 47,0 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	91.344	10,89	12,67
1919 bis 1948	110.376	13,16	14,64
1949 bis 1978	438.671	52,32	47,4
1979 bis 1990	75.362	8,99	11,16
1991 bis 2000	59.298	7,07	7,46
2001 bis 2010	33.017	3,94	4,11
ab 2011	30.354	3,62	2,56
gesamt	838.423	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamburg lebten im Jahr 2018 91.344 oder 10,89 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	142.151	16,89	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	58.198	6,91	9,25
Hauptmieter*in	619.336	73,59	69,8
Untermieter*in	15.328	1,82	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	6.617	0,79	1,36
gesamt	841.631	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Hamburg waren 619.336 oder 73,59 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	88.399	10,51	11,78
2-3 Jahre	117.997	14,03	13,67
4-7 Jahre	141.277	16,79	16,93
mehr als 8 Jahre	493.525	58,67	57,62
gesamt	841.199	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamburg lebten im Jahr 2018 493.525 oder 58,67 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	827.467	98,32	98,49
Wohngeld	14.164	1,68	1,51
gesamt	841.631	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamburg bezogen im Jahr 2018 14.164 oder 1,68 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Hamm

Die Wohnsituation in Hamm auf einen Blick

In Hamm zahlten 20.000 oder 47,52 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Hamm 22.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 52,5 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 8.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 19,5% aller Mieter*innenhaushalte in Hamm. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Hamm den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	47,52	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	23,76	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	9,41	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,1	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	23,1	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,1	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1565	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	7,95	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	6,44	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,49	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	13.096	18,62	17,46
60 bis <80	14.113	20,07	16,11
80 bis <100	14.016	19,93	16,42
100 bis <120	11.660	16,58	13,67
120 bis <140	7.508	10,68	10,64
>=140	9.930	14,12	25,7
gesamt	70.323	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamm bezogen 13.096 oder 18,62 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	1.230	3,02	0,8
5 bis <6	2.814	6,91	2,31
6 bis <7	5.994	14,73	6,47
7 bis <8	10.427	25,62	13,61
8 bis <9	9.608	23,61	18,19
9 bis <10	5.365	13,18	15,9
10 bis <11	2.565	6,3	13,79
11 bis <12	X	X	8,46
12 bis <13	X	X	6,04
13 bis <14	726	1,78	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	0	0,0	7,07
gesamt	40.699	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamm zahlten 10.427 oder 25,62 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.979	5,72	1,76
4 bis <5	4.242	12,27	3,21
5 bis <6	6.397	18,5	8,44
6 bis <7	9.987	28,89	15,76
7 bis <8	5.665	16,39	19,28
8 bis <9	3.423	9,9	16,05
9 bis <10	1.648	4,77	11,28
10 bis <11	718	2,08	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	0	0,0	2,24
14 bis <15	0	0,0	1,56
15 und mehr	0	0,0	3,96
gesamt	34.573	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamm zahlten 5.665 oder 16,39 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	5.900	18,94	5,78
4 bis <5	6.082	19,52	10,27
5 bis <6	7.817	25,09	19,19
6 bis <7	5.371	17,24	18,89
7 bis <8	3.409	10,94	14,87
8 bis <9	1.443	4,63	10,41
9 bis <10	X	X	6,47
10 bis <11	615	1,98	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	0	0,0	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	31.151	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamm zahlten 3.409 oder 10,94 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	7,95	6,5	5,3
60 bis <80	7,97	6,38	5,48
80 bis <100	8,08	6,66	5,5
100 bis <120	8,18	6,44	5,54
120 bis <140	7,61	5,97	4,68
>=140	7,93	6,58	5,71
gesamt	7,96	6,44	5,49

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Hamm im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 7,95 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	525	400	348
60 bis <80	520	410	353
80 bis <100	570	450	397
100 bis <120	600	450	399
120 bis <140	634	523	400
>=140	630	530	465
gesamt	560	440	373

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Hamm im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 525 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.800	7,08	6,87
15 bis <20	3.618	9,14	12,05
20 bis <25	8.155	20,61	15,93
25 bis <30	6.090	15,39	15,65
30 bis <35	4.836	12,22	13,1
35 bis <40	4.464	11,28	10,3
40 bis <45	3.406	8,61	8,0
45 bis <50	2.477	6,26	6,19
50 und mehr	3.724	9,41	11,91
gesamt	39.570	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamm wiesen im Jahr 2018 2.800 oder 7,08 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	5.276	15,78	13,03
15 bis <20	7.532	22,52	17,43
20 bis <25	5.883	17,59	18,41
25 bis <30	4.112	12,29	15,57
30 bis <35	4.866	14,55	11,6
35 bis <40	2.476	7,4	8,39
40 bis <45	1.129	3,38	5,83
45 bis <50	828	2,48	3,91
50 und mehr	1.342	4,01	5,82
gesamt	33.444	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamm wiesen im Jahr 2018 5.276 oder 14,55 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Hamm	32,1	26,2
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Hamm	31,9	26
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Hamm	33,4	26,7
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Hamm	29,1	23,1
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Hamm die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 32,1% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Hamm im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Hamm im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Hamm im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	38.654	2.667	6,46	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	19.611	21.710	52,54	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 6,46 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Hamm 19.611 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 21.710 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 52,54 % der Haushalte in Hamm, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Hamm im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Hamm.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	41.322	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	33.245	8.077	19,55	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 33.245 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 8.077. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Hamm bei 19,55% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Hamm

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	80	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2345	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	560	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	442	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	374	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	15,15	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	57,42	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	10,48	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	1,72	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	1.957	2,65	10,51
45 bis <60	10.241	13,84	19,45
60 bis <75	17.040	23,04	23,72
75 bis <90	14.420	19,5	15,93
90 bis <105	9.501	12,85	11,04
105 bis <120	5.202	7,03	4,79
120 bis <135	6.358	8,6	6,14
135 und mehr	9.249	12,5	8,43
gesamt	73.968	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamm lebten im Jahr 2018 1.957 oder 2,65 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	25.755	34,82	45,61
2 Personen	24.409	33,0	32,73
3 Personen	10.552	14,27	10,77
4 Personen	9.106	12,31	7,89
5 Personen	3.327	4,5	2,24
6 und mehr Personen	819	1,11	0,77
gesamt	73.968	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamm betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 25.755. Dies sind 34,82 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	8.418	11,81	12,67
1919 bis 1948	8.842	12,4	14,64
1949 bis 1978	33.298	46,71	47,4
1979 bis 1990	9.385	13,16	11,16
1991 bis 2000	3.924	5,5	7,46
2001 bis 2010	5.142	7,21	4,11
ab 2011	2.285	3,21	2,56
gesamt	71.293	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamm lebten im Jahr 2018 8.418 oder 11,81 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	25.098	33,93	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	5.540	7,49	9,25
Hauptmieter*in	40.384	54,6	69,8
Untermieter*in	938	1,27	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	2.007	2,71	1,36
gesamt	73.968	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Hamm waren 40.384 oder 54,6 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	9.128	12,34	11,78
2-3 Jahre	8.145	11,01	13,67
4-7 Jahre	12.398	16,76	16,93
mehr als 8 Jahre	44.296	59,89	57,62
gesamt	73.968	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamm lebten im Jahr 2018 44.296 oder 59,89 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	71.909	97,22	98,49
Wohngeld	2.059	2,78	1,51
gesamt	73.968	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hamm bezogen im Jahr 2018 2.059 oder 2,78 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Hannover

Die Wohnsituation in Hannover auf einen Blick

In Hannover zahlten 95.000 oder 51,15 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Hannover 100.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 53,8 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 39.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 21,2% aller Mieter*innenhaushalte in Hannover. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Hannover den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	51,15	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	28,78	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	13,58	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,4	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	25,8	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,4	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1695	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,48	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	8,03	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,6	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	47.756	18,92	17,46
60 bis <80	40.973	16,23	16,11
80 bis <100	39.545	15,67	16,42
100 bis <120	36.018	14,27	13,67
120 bis <140	27.621	10,94	10,64
>=140	60.467	23,96	25,7
gesamt	252.378	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hannover bezogen 47.756 oder 18,92 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.098	0,6	0,79
4 bis <5	1.091	0,6	0,8
5 bis <6	3.278	1,8	2,31
6 bis <7	6.668	3,66	6,47
7 bis <8	18.102	9,93	13,61
8 bis <9	38.393	21,07	18,19
9 bis <10	42.650	23,4	15,9
10 bis <11	31.829	17,46	13,79
11 bis <12	16.462	9,03	8,46
12 bis <13	9.701	5,32	6,04
13 bis <14	4.692	2,57	3,92
14 bis <15	2.401	1,32	2,66
15 und mehr	5.886	3,23	7,07
gesamt	182.250	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hannover zahlten 18.102 oder 9,93 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.736	1,62	1,76
4 bis <5	5.462	3,24	3,21
5 bis <6	8.618	5,11	8,44
6 bis <7	23.899	14,16	15,76
7 bis <8	41.008	24,3	19,28
8 bis <9	36.741	21,78	16,05
9 bis <10	21.806	12,92	11,28
10 bis <11	12.322	7,3	8,01
11 bis <12	6.328	3,75	5,14
12 bis <13	3.489	2,07	3,32
13 bis <14	1.853	1,1	2,24
14 bis <15	1.308	0,78	1,56
15 und mehr	3.160	1,87	3,96
gesamt	168.730	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hannover zahlten 41.008 oder 24,3 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	8.848	5,79	5,78
4 bis <5	10.919	7,14	10,27
5 bis <6	34.244	22,39	19,19
6 bis <7	35.546	23,25	18,89
7 bis <8	28.567	18,68	14,87
8 bis <9	15.598	10,2	10,41
9 bis <10	8.072	5,28	6,47
10 bis <11	4.469	2,92	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	152.911	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hannover zahlten 28.567 oder 18,68 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	9,31	7,78	6,27
60 bis <80	9,36	7,83	6,24
80 bis <100	9,21	7,91	6,43
100 bis <120	9,42	8,08	6,67
120 bis <140	9,54	8,36	6,9
>=140	10,1	8,68	7,28
gesamt	9,48	8,03	6,6

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Hannover im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,31 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	465	395	327
60 bis <80	550	465	378
80 bis <100	585	500	400
100 bis <120	632	540	450
120 bis <140	668	578	470
>=140	744	640	540
gesamt	595	500	411

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Hannover im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 465 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	9.702	5,32	6,87
15 bis <20	22.038	12,09	12,05
20 bis <25	26.405	14,49	15,93
25 bis <30	30.332	16,64	15,65
30 bis <35	22.778	12,5	13,1
35 bis <40	18.109	9,94	10,3
40 bis <45	15.593	8,56	8,0
45 bis <50	12.539	6,88	6,19
50 und mehr	24.754	13,58	11,91
gesamt	182.250	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hannover wiesen im Jahr 2018 9.702 oder 5,32 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	18.546	10,99	13,03
15 bis <20	29.781	17,65	17,43
20 bis <25	31.423	18,62	18,41
25 bis <30	26.184	15,52	15,57
30 bis <35	18.756	11,12	11,6
35 bis <40	15.589	9,24	8,39
40 bis <45	11.442	6,78	5,83
45 bis <50	7.305	4,33	3,91
50 und mehr	9.704	5,75	5,82
gesamt	168.730	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hannover wiesen im Jahr 2018 18.546 oder 11,12 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Hannover	33,1	27,8
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Hannover	33,3	28,1
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Hannover	32,8	27
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Hannover	30,4	25,8
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Hannover die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 33,1% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Hannover im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Hannover im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Hannover im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	176.803	8.282	4,48	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	85.485	99.601	53,81	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,48 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Hannover 85.485 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 99.601 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 53,81 % der Haushalte in Hannover, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Hannover im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Hannover.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	184.323	762	0,41	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	145.796	39.290	21,23	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,41% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 145.796 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 39.290. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Hannover bei 21,23% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Hannover

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	70	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2189	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	595	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	500	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	411	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	13,22	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	74,28	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	9,38	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,09	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	27.037	10,71	10,51
45 bis <60	51.910	20,57	19,45
60 bis <75	66.134	26,2	23,72
75 bis <90	34.806	13,79	15,93
90 bis <105	25.062	9,93	11,04
105 bis <120	13.890	5,5	4,79
120 bis <135	14.812	5,87	6,14
135 und mehr	18.726	7,42	8,43
gesamt	252.378	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hannover lebten im Jahr 2018 27.037 oder 10,71 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	123.869	49,08	45,61
2 Personen	77.399	30,67	32,73
3 Personen	23.289	9,23	10,77
4 Personen	21.799	8,64	7,89
5 Personen	4.269	1,69	2,24
6 und mehr Personen	1.753	0,69	0,77
gesamt	252.378	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hannover betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 123.869. Dies sind 49,08 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	29.164	11,61	12,67
1919 bis 1948	43.137	17,17	14,64
1949 bis 1978	131.163	52,22	47,4
1979 bis 1990	20.453	8,14	11,16
1991 bis 2000	15.299	6,09	7,46
2001 bis 2010	8.321	3,31	4,11
ab 2011	3.632	1,45	2,56
gesamt	251.169	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hannover lebten im Jahr 2018 29.164 oder 11,61 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	37.480	14,85	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	26.605	10,54	9,25
Hauptmieter*in	182.242	72,21	69,8
Untermieter*in	2.844	1,13	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	3.207	1,27	1,36
gesamt	252.378	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Hannover waren 182.242 oder 72,21 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	32.507	12,88	11,78
2-3 Jahre	34.836	13,8	13,67
4-7 Jahre	42.148	16,7	16,93
mehr als 8 Jahre	142.888	56,62	57,62
gesamt	252.378	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hannover lebten im Jahr 2018 142.888 oder 56,62 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	247.794	98,18	98,49
Wohngeld	4.585	1,82	1,51
gesamt	252.378	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Hannover bezogen im Jahr 2018 4.585 oder 1,82 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Heidelberg

Die Wohnsituation in Heidelberg auf einen Blick

In Heidelberg zahlten 21.000 oder 53,35 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Heidelberg 22.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 56,8 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 7.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 17,8% aller Mieter*innenhaushalte in Heidelberg. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Heidelberg den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	53,35	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	29,84	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	15,69	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,4	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	26,5	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,4	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1909	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	10,78	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	9,27	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	8,21	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	8.569	15,46	17,46
60 bis <80	6.894	12,44	16,11
80 bis <100	8.370	15,1	16,42
100 bis <120	6.651	12,0	13,67
120 bis <140	5.294	9,55	10,64
>=140	19.664	35,47	25,7
gesamt	55.442	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heidelberg bezogen 8.569 oder 15,46 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	297	0,76	0,79
4 bis <5	706	1,8	0,8
5 bis <6	310	0,79	2,31
6 bis <7	1.495	3,81	6,47
7 bis <8	2.326	5,93	13,61
8 bis <9	5.898	15,04	18,19
9 bis <10	5.203	13,27	15,9
10 bis <11	4.026	10,27	13,79
11 bis <12	3.489	8,9	8,46
12 bis <13	2.995	7,64	6,04
13 bis <14	2.194	5,59	3,92
14 bis <15	2.194	5,59	2,66
15 und mehr	8.089	20,62	7,07
gesamt	39.221	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heidelberg zahlten 2.326 oder 5,93 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	624	1,79	1,76
4 bis <5	796	2,28	3,21
5 bis <6	1.786	5,12	8,44
6 bis <7	3.205	9,18	15,76
7 bis <8	5.209	14,92	19,28
8 bis <9	4.295	12,3	16,05
9 bis <10	3.924	11,24	11,28
10 bis <11	2.893	8,29	8,01
11 bis <12	2.603	7,46	5,14
12 bis <13	3.394	9,72	3,32
13 bis <14	1.794	5,14	2,24
14 bis <15	1.592	4,56	1,56
15 und mehr	2.795	8,01	3,96
gesamt	34.911	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heidelberg zahlten 5.209 oder 14,92 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.121	4,1	5,78
4 bis <5	1.792	6,56	10,27
5 bis <6	3.018	11,05	19,19
6 bis <7	4.003	14,65	18,89
7 bis <8	3.010	11,02	14,87
8 bis <9	3.302	12,09	10,41
9 bis <10	2.403	8,8	6,47
10 bis <11	2.793	10,22	4,76
11 bis <12	2.491	9,12	2,75
12 bis <13	899	3,29	1,98
13 bis <14	497	1,82	1,34
14 bis <15	497	1,82	0,96
15 und mehr	1.498	5,48	2,33
gesamt	27.321	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heidelberg zahlten 3.010 oder 11,02 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	12,38	11,17	8,33
60 bis <80	9,57	8,36	7,05
80 bis <100	9,89	8,67	7,67
100 bis <120	9,02	7,42	6,22
120 bis <140	11,29	9,6	9,0
>=140	12,12	10,55	9,62
gesamt	10,77	9,26	8,18

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Heidelberg im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 12,38 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	431	373	313
60 bis <80	602	495	450
80 bis <100	665	590	474
100 bis <120	640	540	469
120 bis <140	740	658	540
>=140	945	822	774
gesamt	650	568	490

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Heidelberg im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 431 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.100	7,98	6,87
15 bis <20	3.688	9,5	12,05
20 bis <25	5.940	15,3	15,93
25 bis <30	5.283	13,61	15,65
30 bis <35	5.211	13,42	13,1
35 bis <40	4.016	10,34	10,3
40 bis <45	2.688	6,92	8,0
45 bis <50	2.805	7,23	6,19
50 und mehr	6.090	15,69	11,91
gesamt	38.821	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heidelberg wiesen im Jahr 2018 3.100 oder 7,98 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.801	10,95	13,03
15 bis <20	5.610	16,16	17,43
20 bis <25	6.099	17,57	18,41
25 bis <30	5.623	16,2	15,57
30 bis <35	3.504	10,1	11,6
35 bis <40	2.787	8,03	8,39
40 bis <45	2.294	6,61	5,83
45 bis <50	1.398	4,03	3,91
50 und mehr	3.594	10,35	5,82
gesamt	34.711	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heidelberg wiesen im Jahr 2018 3.801 oder 10,1 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Heidelberg	32,5	27,5
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Heidelberg	32,2	27,9
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Heidelberg	27,1	23,9
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Heidelberg	31,4	26,5
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Heidelberg die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 32,5% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Heidelberg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Heidelberg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Heidelberg im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	37.810	1.709	4,33	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	17.083	22.436	56,77	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,33 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Heidelberg 17.083 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 22.436 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 56,77 % der Haushalte in Heidelberg, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Heidelberg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Heidelberg.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	38.609	911	2,31	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	32.483	7.036	17,8	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 2,31% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 32.483 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 7.036. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Heidelberg bei 17,8% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Heidelberg

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	76	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2552	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	650	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	568	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	490	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	14,69	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	71,4	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	5,52	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	10.070	17,93	10,51
45 bis <60	6.596	11,75	19,45
60 bis <75	10.095	17,98	23,72
75 bis <90	8.423	15,0	15,93
90 bis <105	6.132	10,92	11,04
105 bis <120	2.117	3,77	4,79
120 bis <135	3.597	6,41	6,14
135 und mehr	9.121	16,24	8,43
gesamt	56.151	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heidelberg lebten im Jahr 2018 10.070 oder 17,93 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	26.108	46,5	45,61
2 Personen	17.253	30,73	32,73
3 Personen	6.218	11,07	10,77
4 Personen	4.824	8,59	7,89
5 Personen	1.423	2,53	2,24
6 und mehr Personen	325	0,58	0,77
gesamt	56.151	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heidelberg betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 26.108. Dies sind 46,5 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	8.400	15,01	12,67
1919 bis 1948	4.119	7,36	14,64
1949 bis 1978	26.549	47,45	47,4
1979 bis 1990	7.132	12,75	11,16
1991 bis 2000	4.775	8,54	7,46
2001 bis 2010	1.804	3,22	4,11
ab 2011	3.171	5,67	2,56
gesamt	55.951	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heidelberg lebten im Jahr 2018 8.400 oder 15,01 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	10.431	18,58	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	5.396	9,61	9,25
Hauptmieter*in	38.525	68,61	69,8
Untermieter*in	996	1,77	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	803	1,43	1,36
gesamt	56.151	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Heidelberg waren 38.525 oder 68,61 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	9.148	16,29	11,78
2-3 Jahre	9.624	17,14	13,67
4-7 Jahre	8.983	16,0	16,93
mehr als 8 Jahre	28.396	50,57	57,62
gesamt	56.151	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heidelberg lebten im Jahr 2018 28.396 oder 50,57 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	55.352	98,58	98,49
Wohngeld	799	1,42	1,51
gesamt	56.151	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heidelberg bezogen im Jahr 2018 799 oder 1,42 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Heilbronn

Die Wohnsituation in Heilbronn auf einen Blick

In Heilbronn zahlten 12.000 oder 44,29 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Heilbronn 14.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 50,5 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 5.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 19,8% aller Mieter*innenhaushalte in Heilbronn. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Heilbronn den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	44,29	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	21,23	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	13,03	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	27	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	22,8	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	27	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1871	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,09	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,72	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,67	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	7.192	13,91	17,46
60 bis <80	7.770	15,02	16,11
80 bis <100	7.655	14,8	16,42
100 bis <120	7.595	14,69	13,67
120 bis <140	5.864	11,34	10,64
>=140	15.640	30,24	25,7
gesamt	51.715	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heilbronn bezogen 7.192 oder 13,91 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	555	2,07	0,79
4 bis <5	411	1,53	0,8
5 bis <6	1.466	5,47	2,31
6 bis <7	1.896	7,07	6,47
7 bis <8	3.969	14,8	13,61
8 bis <9	4.382	16,34	18,19
9 bis <10	4.526	16,87	15,9
10 bis <11	3.201	11,93	13,79
11 bis <12	2.050	7,64	8,46
12 bis <13	1.509	5,63	6,04
13 bis <14	985	3,67	3,92
14 bis <15	359	1,34	2,66
15 und mehr	1.514	5,64	7,07
gesamt	26.822	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heilbronn zahlten 3.969 oder 14,8 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m ² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	1,76
4 bis <5	888	4,01	3,21
5 bis <6	1.984	8,97	8,44
6 bis <7	3.758	16,99	15,76
7 bis <8	4.588	20,74	19,28
8 bis <9	3.675	16,61	16,05
9 bis <10	2.106	9,52	11,28
10 bis <11	1.865	8,43	8,01
11 bis <12	1.154	5,22	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	22.125	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heilbronn zahlten 4.588 oder 20,74 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.247	6,17	5,78
4 bis <5	1.747	8,65	10,27
5 bis <6	4.431	21,94	19,19
6 bis <7	3.704	18,34	18,89
7 bis <8	3.134	15,52	14,87
8 bis <9	2.022	10,01	10,41
9 bis <10	1.243	6,15	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	444	2,2	2,33
gesamt	20.200	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heilbronn zahlten 3.134 oder 15,52 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,25	7,46	5,92
60 bis <80	8,91	7,41	6,36
80 bis <100	9,1	7,5	6,74
100 bis <120	8,92	7,36	6,23
120 bis <140	9,53	8,16	7,05
>=140	10,0	8,7	7,79
gesamt	9,16	7,74	6,67

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Heilbronn im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,25 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	500	450	368
60 bis <80	605	512	468
80 bis <100	640	550	450
100 bis <120	660	539	467
120 bis <140	604	516	470
>=140	700	620	551
gesamt	630	540	462

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Heilbronn im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 500 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.983	15,11	6,87
15 bis <20	4.493	17,05	12,05
20 bis <25	3.535	13,41	15,93
25 bis <30	2.672	10,14	15,65
30 bis <35	3.087	11,71	13,1
35 bis <40	2.901	11,01	10,3
40 bis <45	1.158	4,4	8,0
45 bis <50	1.092	4,14	6,19
50 und mehr	3.434	13,03	11,91
gesamt	26.355	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heilbronn wiesen im Jahr 2018 3.983 oder 15,11 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	5.034	23,15	13,03
15 bis <20	3.816	17,55	17,43
20 bis <25	2.761	12,69	18,41
25 bis <30	3.176	14,6	15,57
30 bis <35	2.364	10,87	11,6
35 bis <40	1.307	6,01	8,39
40 bis <45	888	4,08	5,83
45 bis <50	888	4,08	3,91
50 und mehr	1.514	6,96	5,82
gesamt	21.747	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heilbronn wiesen im Jahr 2018 5.034 oder 10,87 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Heilbronn	33,7	27
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Heilbronn	30,7	25,4
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Heilbronn	31	27,5
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Heilbronn	27	22,8
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Heilbronn die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 33,7% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Heilbronn im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Heilbronn im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Heilbronn im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	24.897	2.101	7,79	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	13.352	13.647	50,55	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 7,79 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Heilbronn 13.352 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 13.647 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 50,55 % der Haushalte in Heilbronn, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Heilbronn im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Heilbronn.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	26.821	177	0,66	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	21.644	5.355	19,83	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,66% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 21.644 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 5.355. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Heilbronn bei 19,83% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Heilbronn

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	80	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2759	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	628	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	540	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	462	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	13,79	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	53,4	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	3,57	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,17	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	2.042	3,91	10,51
45 bis <60	6.657	12,76	19,45
60 bis <75	12.556	24,06	23,72
75 bis <90	10.634	20,38	15,93
90 bis <105	8.483	16,26	11,04
105 bis <120	3.579	6,86	4,79
120 bis <135	4.230	8,11	6,14
135 und mehr	4.001	7,67	8,43
gesamt	52.181	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heilbronn lebten im Jahr 2018 2.042 oder 3,91 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	19.265	36,92	45,61
2 Personen	19.192	36,78	32,73
3 Personen	6.044	11,58	10,77
4 Personen	5.165	9,9	7,89
5 Personen	1.983	3,8	2,24
6 und mehr Personen	533	1,02	0,77
gesamt	52.181	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heilbronn betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 19.265. Dies sind 36,92 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	1.646	3,17	12,67
1919 bis 1948	8.155	15,71	14,64
1949 bis 1978	26.419	50,89	47,4
1979 bis 1990	7.786	15,0	11,16
1991 bis 2000	4.078	7,86	7,46
2001 bis 2010	812	1,56	4,11
ab 2011	3.019	5,81	2,56
gesamt	51.915	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heilbronn lebten im Jahr 2018 1.646 oder 3,17 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	14.213	27,24	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	9.345	17,91	9,25
Hauptmieter*in	26.234	50,27	69,8
Untermieter*in	766	1,47	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.623	3,11	1,36
gesamt	52.181	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heilbronn waren 26.234 oder 50,27 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	6.707	12,85	11,78
2-3 Jahre	8.193	15,7	13,67
4-7 Jahre	9.373	17,96	16,93
mehr als 8 Jahre	27.909	53,48	57,62
gesamt	52.181	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heilbronn lebten im Jahr 2018 27.909 oder 53,48 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	51.560	98,81	98,49
Wohngeld	622	1,19	1,51
gesamt	52.181	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Heilbronn bezogen im Jahr 2018 622 oder 1,19 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Herne

Die Wohnsituation in Herne auf einen Blick

In Herne zahlten 24.000 oder 46,89 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Herne 26.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 50,0 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 12.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 22,6% aller Mieter*innenhaushalte in Herne. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Herne den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	46,89	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	23,62	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	10,24	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,9	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	24	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,9	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1526	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	6,67	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,41	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	17.997	25,55	17,46
60 bis <80	12.467	17,7	16,11
80 bis <100	11.874	16,86	16,42
100 bis <120	9.710	13,79	13,67
120 bis <140	6.294	8,94	10,64
>=140	12.096	17,17	25,7
gesamt	70.439	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Herne bezogen 17.997 oder 25,55 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	498	0,96	0,79
4 bis <5	1.120	2,16	0,8
5 bis <6	3.213	6,2	2,31
6 bis <7	7.326	14,13	6,47
7 bis <8	13.225	25,51	13,61
8 bis <9	15.052	29,03	18,19
9 bis <10	6.679	12,88	15,9
10 bis <11	2.839	5,48	13,79
11 bis <12	X	X	8,46
12 bis <13	X	X	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	0	0,0	2,66
15 und mehr	0	0,0	7,07
gesamt	51.846	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Herne zahlten 13.225 oder 25,51 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.320	2,81	1,76
4 bis <5	3.736	7,95	3,21
5 bis <6	8.322	17,71	8,44
6 bis <7	14.826	31,55	15,76
7 bis <8	11.513	24,5	19,28
8 bis <9	4.881	10,39	16,05
9 bis <10	X	X	11,28
10 bis <11	X	X	8,01
11 bis <12	0	0,0	5,14
12 bis <13	0	0,0	3,32
13 bis <14	0	0,0	2,24
14 bis <15	0	0,0	1,56
15 und mehr	0	0,0	3,96
gesamt	46.990	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Herne zahlten 11.513 oder 24,5 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	4.458	10,4	5,78
4 bis <5	9.370	21,87	10,27
5 bis <6	15.293	35,69	19,19
6 bis <7	7.950	18,55	18,89
7 bis <8	4.159	9,71	14,87
8 bis <9	X	X	10,41
9 bis <10	X	X	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	0	0,0	2,75
12 bis <13	0	0,0	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	42.848	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Herne zahlten 4.159 oder 9,71 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	7,96	6,54	5,32
60 bis <80	7,99	6,53	5,26
80 bis <100	7,95	6,62	5,39
100 bis <120	8,04	6,92	5,66
120 bis <140	8,0	6,81	5,49
>=140	8,43	7,2	5,89
gesamt	8,0	6,67	5,4

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Herne im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 7,96 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	440	370	313
60 bis <80	529	427	359
80 bis <100	549	477	355
100 bis <120	530	450	354
120 bis <140	610	547	430
>=140	697	585	485
gesamt	508	440	353

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Herne im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 440 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.888	5,7	6,87
15 bis <20	6.973	13,77	12,05
20 bis <25	9.076	17,93	15,93
25 bis <30	7.753	15,31	15,65
30 bis <35	6.426	12,69	13,1
35 bis <40	5.454	10,77	10,3
40 bis <45	3.935	7,77	8,0
45 bis <50	2.939	5,8	6,19
50 und mehr	5.182	10,24	11,91
gesamt	50.626	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Herne wiesen im Jahr 2018 2.888 oder 5,7 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	5.651	12,29	13,03
15 bis <20	9.851	21,43	17,43
20 bis <25	8.816	19,18	18,41
25 bis <30	6.159	13,4	15,57
30 bis <35	6.650	14,47	11,6
35 bis <40	3.736	8,13	8,39
40 bis <45	2.217	4,82	5,83
45 bis <50	1.694	3,69	3,91
50 und mehr	1.196	2,6	5,82
gesamt	45.969	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Herne wiesen im Jahr 2018 5.651 oder 14,47 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Herne	28,6	23,8
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Herne	29,5	24,7
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Herne	31,5	26,4
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Herne	28,9	24
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Herne die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 28,6% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Herne im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Herne im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Herne im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	49.928	2.017	3,88	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	25.947	25.998	50,05	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 3,88 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Herne 25.947 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 25.998 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 50,05 % der Haushalte in Herne, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Herne im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Herne.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	51.945	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	40.213	11.732	22,59	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 40.213 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 11.732. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Herne bei 22,59% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Herne

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	73	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2089	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	510	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	441	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	354	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	15,45	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	72,53	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	14,06	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,35	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	2.117	2,92	10,51
45 bis <60	18.115	24,99	19,45
60 bis <75	17.116	23,61	23,72
75 bis <90	12.819	17,69	15,93
90 bis <105	7.362	10,16	11,04
105 bis <120	4.434	6,12	4,79
120 bis <135	3.736	5,15	6,14
135 und mehr	6.782	9,36	8,43
gesamt	72.480	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Herne lebten im Jahr 2018 2.117 oder 2,92 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	29.684	40,96	45,61
2 Personen	25.320	34,93	32,73
3 Personen	9.178	12,66	10,77
4 Personen	5.851	8,07	7,89
5 Personen	1.650	2,28	2,24
6 und mehr Personen	797	1,1	0,77
gesamt	72.480	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Herne betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 29.684. Dies sind 40,96 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	6.157	8,54	12,67
1919 bis 1948	9.348	12,97	14,64
1949 bis 1978	42.178	58,53	47,4
1979 bis 1990	9.013	12,51	11,16
1991 bis 2000	2.292	3,18	7,46
2001 bis 2010	2.472	3,43	4,11
ab 2011	598	0,83	2,56
gesamt	72.057	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Herne lebten im Jahr 2018 6.157 oder 8,54 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	13.394	18,48	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	6.283	8,67	9,25
Hauptmieter*in	50.925	70,26	69,8
Untermieter*in	1.021	1,41	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	858	1,18	1,36
gesamt	72.480	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Herne waren 50.925 oder 70,26 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	7.715	10,64	11,78
2-3 Jahre	10.884	15,02	13,67
4-7 Jahre	11.912	16,43	16,93
mehr als 8 Jahre	41.970	57,91	57,62
gesamt	72.480	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Herne lebten im Jahr 2018 41.970 oder 57,91 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	70.930	97,86	98,49
Wohngeld	1.551	2,14	1,51
gesamt	72.480	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Herne bezogen im Jahr 2018 1.551 oder 2,14 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Ingolstadt

Die Wohnsituation in Ingolstadt auf einen Blick

In Ingolstadt zahlten 12.000 oder 39,85 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Ingolstadt 14.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 44,7 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 2.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 6,1% aller Mieter*innenhaushalte in Ingolstadt. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Ingolstadt den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	39,85	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	22,44	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	9,88	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	26,8	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	22,1	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	26,8	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1910	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	10,45	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	8,85	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	7,97	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	6.206	11,07	17,46
60 bis <80	8.077	14,41	16,11
80 bis <100	8.774	15,65	16,42
100 bis <120	9.110	16,25	13,67
120 bis <140	5.992	10,69	10,64
>=140	17.898	31,93	25,7
gesamt	56.057	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ingolstadt bezogen 6.206 oder 11,07 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	622	2,02	0,79
4 bis <5	0	0,0	0,8
5 bis <6	309	1,0	2,31
6 bis <7	1.289	4,17	6,47
7 bis <8	3.021	9,78	13,61
8 bis <9	4.010	12,98	18,19
9 bis <10	3.867	12,52	15,9
10 bis <11	4.995	16,17	13,79
11 bis <12	4.065	13,16	8,46
12 bis <13	2.578	8,35	6,04
13 bis <14	2.149	6,96	3,92
14 bis <15	1.034	3,35	2,66
15 und mehr	2.949	9,55	7,07
gesamt	30.889	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ingolstadt zahlten 3.021 oder 9,78 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m ² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	0	0,0	1,76
4 bis <5	X	X	3,21
5 bis <6	1.997	8,32	8,44
6 bis <7	1.750	7,29	15,76
7 bis <8	3.554	14,81	19,28
8 bis <9	4.354	18,14	16,05
9 bis <10	3.375	14,06	11,28
10 bis <11	2.332	9,71	8,01
11 bis <12	1.742	7,26	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	806	3,36	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	24.001	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ingolstadt zahlten 3.554 oder 14,81 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	908	4,89	5,78
4 bis <5	1.320	7,11	10,27
5 bis <6	1.343	7,23	19,19
6 bis <7	3.052	16,44	18,89
7 bis <8	2.676	14,41	14,87
8 bis <9	2.843	15,31	10,41
9 bis <10	2.028	10,92	6,47
10 bis <11	931	5,01	4,76
11 bis <12	1.217	6,55	2,75
12 bis <13	1.222	6,58	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	18.571	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ingolstadt zahlten 2.676 oder 14,41 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	10,0	8,25	7,6
60 bis <80	9,62	8,42	7,42
80 bis <100	10,0	8,45	7,29
100 bis <120	10,0	8,06	7,15
120 bis <140	10,71	8,88	7,91
>=140	11,25	9,79	8,75
gesamt	10,5	8,88	8,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Ingolstadt im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 10,0 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	560	461	396
60 bis <80	620	547	482
80 bis <100	647	550	525
100 bis <120	685	563	500
120 bis <140	660	660	560
>=140	800	740	650
gesamt	680	600	539

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Ingolstadt im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 560 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.462	14,72	6,87
15 bis <20	3.307	10,91	12,05
20 bis <25	5.152	17,0	15,93
25 bis <30	5.308	17,52	15,65
30 bis <35	3.008	9,93	13,1
35 bis <40	2.269	7,49	10,3
40 bis <45	2.264	7,47	8,0
45 bis <50	1.541	5,08	6,19
50 und mehr	2.995	9,88	11,91
gesamt	30.307	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ingolstadt wiesen im Jahr 2018 4.462 oder 14,72 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.901	20,93	13,03
15 bis <20	4.650	19,86	17,43
20 bis <25	4.230	18,06	18,41
25 bis <30	3.456	14,76	15,57
30 bis <35	1.760	7,51	11,6
35 bis <40	1.441	6,15	8,39
40 bis <45	1.119	4,78	5,83
45 bis <50	1.029	4,4	3,91
50 und mehr	833	3,56	5,82
gesamt	23.419	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ingolstadt wiesen im Jahr 2018 4.901 oder 7,51 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Ingolstadt	28,3	24
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Ingolstadt	30,9	25,9
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Ingolstadt	26,8	23,5
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Ingolstadt	26,8	22,1
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Ingolstadt die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 28,3% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Ingolstadt im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Ingolstadt im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Ingolstadt im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	28.539	2.349	7,61	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	17.083	13.805	44,7	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 7,61 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Ingolstadt 17.083 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 13.805 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 44,7 % der Haushalte in Ingolstadt, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Ingolstadt im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Ingolstadt.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	30.888	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	29.002	1.885	6,11	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 29.002 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 1.885. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Ingolstadt bei 6,11% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Ingolstadt

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	80	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2713	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	680	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	600	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	539	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	10,84	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	54,96	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	3,16	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,15	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	4.748	8,23	10,51
45 bis <60	7.730	13,39	19,45
60 bis <75	13.223	22,91	23,72
75 bis <90	9.544	16,54	15,93
90 bis <105	6.261	10,85	11,04
105 bis <120	3.274	5,67	4,79
120 bis <135	5.282	9,15	6,14
135 und mehr	7.648	13,25	8,43
gesamt	57.711	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ingolstadt lebten im Jahr 2018 4.748 oder 8,23 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	21.966	38,06	45,61
2 Personen	20.362	35,28	32,73
3 Personen	7.704	13,35	10,77
4 Personen	5.852	10,14	7,89
5 Personen	X	X	2,24
6 und mehr Personen	X	X	0,77
gesamt	57.711	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ingolstadt betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 21.966. Dies sind 38,06 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	1.215	2,13	12,67
1919 bis 1948	3.971	6,95	14,64
1949 bis 1978	25.377	44,41	47,4
1979 bis 1990	8.184	14,32	11,16
1991 bis 2000	8.312	14,55	7,46
2001 bis 2010	4.937	8,64	4,11
ab 2011	5.150	9,01	2,56
gesamt	57.148	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ingolstadt lebten im Jahr 2018 1.215 oder 2,13 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	17.798	30,84	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	7.512	13,02	9,25
Hauptmieter*in	29.604	51,3	69,8
Untermieter*in	1.284	2,23	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.513	2,62	1,36
gesamt	57.711	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Ingolstadt waren 29.604 oder 51,3 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	5.475	9,49	11,78
2-3 Jahre	7.769	13,46	13,67
4-7 Jahre	9.446	16,37	16,93
mehr als 8 Jahre	35.022	60,68	57,62
gesamt	57.711	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ingolstadt lebten im Jahr 2018 35.022 oder 60,68 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	56.373	97,68	98,49
Wohngeld	1.338	2,32	1,51
gesamt	57.711	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ingolstadt bezogen im Jahr 2018 1.338 oder 2,32 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Jena

Die Wohnsituation in Jena auf einen Blick

In Jena zahlten 17.000 oder 41,09 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Jena 19.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 45,6 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 6.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 15,1% aller Mieter*innenhaushalte in Jena. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Jena den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	41,09	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	22,98	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	10,54	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	27	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	22,9	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	27	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1616	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,66	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,28	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,06	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	11.090	21,47	17,46
60 bis <80	8.712	16,87	16,11
80 bis <100	8.420	16,3	16,42
100 bis <120	7.985	15,46	13,67
120 bis <140	5.188	10,04	10,64
>=140	10.255	19,85	25,7
gesamt	51.650	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Jena bezogen 11.090 oder 21,47 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	110	0,27	0,79
4 bis <5	110	0,27	0,8
5 bis <6	642	1,56	2,31
6 bis <7	3.928	9,55	6,47
7 bis <8	8.101	19,7	13,61
8 bis <9	10.466	25,45	18,19
9 bis <10	5.772	14,04	15,9
10 bis <11	6.317	15,36	13,79
11 bis <12	2.613	6,35	8,46
12 bis <13	X	X	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	41.125	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Jena zahlten 8.101 oder 19,7 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	642	1,62	1,76
4 bis <5	1.205	3,03	3,21
5 bis <6	4.899	12,34	8,44
6 bis <7	8.635	21,75	15,76
7 bis <8	10.451	26,32	19,28
8 bis <9	6.455	16,26	16,05
9 bis <10	3.268	8,23	11,28
10 bis <11	X	X	8,01
11 bis <12	1.314	3,31	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	329	0,83	3,96
gesamt	39.702	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Jena zahlten 10.451 oder 26,32 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.300	6,35	5,78
4 bis <5	4.570	12,61	10,27
5 bis <6	10.167	28,05	19,19
6 bis <7	8.290	22,87	18,89
7 bis <8	5.360	14,79	14,87
8 bis <9	2.394	6,61	10,41
9 bis <10	1.080	2,98	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	36.242	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Jena zahlten 5.360 oder 14,79 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	8,31	7,09	5,67
60 bis <80	8,49	7,23	6,17
80 bis <100	8,29	7,17	5,96
100 bis <120	9,0	7,55	5,85
120 bis <140	8,91	7,78	6,25
>=140	9,33	8,23	7,23
gesamt	8,66	7,28	6,06

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Jena im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,31 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	420	360	290
60 bis <80	491	405	335
80 bis <100	490	414	341
100 bis <120	530	450	369
120 bis <140	565	486	421
>=140	650	562	500
gesamt	500	424	344

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Jena im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 420 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.926	9,55	6,87
15 bis <20	5.786	14,07	12,05
20 bis <25	8.429	20,49	15,93
25 bis <30	6.087	14,8	15,65
30 bis <35	4.599	11,18	13,1
35 bis <40	2.846	6,92	10,3
40 bis <45	2.941	7,15	8,0
45 bis <50	2.175	5,29	6,19
50 und mehr	4.336	10,54	11,91
gesamt	41.125	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Jena wiesen im Jahr 2018 3.926 oder 9,55 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	7.400	18,64	13,03
15 bis <20	7.659	19,29	17,43
20 bis <25	7.759	19,54	18,41
25 bis <30	4.912	12,37	15,57
30 bis <35	4.380	11,03	11,6
35 bis <40	2.175	5,48	8,39
40 bis <45	2.270	5,72	5,83
45 bis <50	1.752	4,41	3,91
50 und mehr	1.394	3,51	5,82
gesamt	39.702	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Jena wiesen im Jahr 2018 7.400 oder 11,03 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Jena	30,3	25,5
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Jena	27	22,7
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Jena	27	22,4
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Jena	27	22,9
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Jena die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 30,3% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Jena im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Jena im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Jena im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	38.935	2.190	5,33	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	22.381	18.743	45,58	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 5,33 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Jena 22.381 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 18.743 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 45,58 % der Haushalte in Jena, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Jena im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Jena.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	40.906	219	0,53	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	34.915	6.209	15,1	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,53% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 34.915 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 6.209. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Jena bei 15,1% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Jena

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	65	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2083	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	500	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	424	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	344	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	14,8	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	80,48	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	8,24	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	7.337	14,21	10,51
45 bis <60	12.344	23,9	19,45
60 bis <75	12.996	25,16	23,72
75 bis <90	8.064	15,61	15,93
90 bis <105	3.382	6,55	11,04
105 bis <120	2.110	4,09	4,79
120 bis <135	1.374	2,66	6,14
135 und mehr	4.043	7,83	8,43
gesamt	51.650	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Jena lebten im Jahr 2018 7.337 oder 14,21 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	22.842	44,23	45,61
2 Personen	17.833	34,53	32,73
3 Personen	5.627	10,9	10,77
4 Personen	3.752	7,26	7,89
5 Personen	X	X	2,24
6 und mehr Personen	X	X	0,77
gesamt	51.650	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Jena betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 22.842. Dies sind 44,23 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	6.650	12,9	12,67
1919 bis 1948	10.647	20,66	14,64
1949 bis 1978	16.736	32,47	47,4
1979 bis 1990	10.403	20,18	11,16
1991 bis 2000	2.832	5,5	7,46
2001 bis 2010	X	X	4,11
ab 2011	X	X	2,56
gesamt	51.541	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Jena lebten im Jahr 2018 6.650 oder 12,9 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	8.255	15,98	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	1.723	3,34	9,25
Hauptmieter*in	41.125	79,62	69,8
Untermieter*in	0	0,0	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	547	1,06	1,36
gesamt	51.650	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Jena waren 41.125 oder 79,62 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	7.870	15,24	11,78
2-3 Jahre	8.429	16,32	13,67
4-7 Jahre	8.392	16,25	16,93
mehr als 8 Jahre	26.959	52,2	57,62
gesamt	51.650	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Jena lebten im Jahr 2018 26.959 oder 52,2 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	50.226	97,24	98,49
Wohngeld	1.424	2,76	1,51
gesamt	51.650	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Jena bezogen im Jahr 2018 1.424 oder 2,76 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Karlsruhe

Die Wohnsituation in Karlsruhe auf einen Blick

In Karlsruhe zahlten 38.000 oder 43,18 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Karlsruhe 39.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 45,0 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 13.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 15,3% aller Mieter*innenhaushalte in Karlsruhe. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Karlsruhe den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	43,18	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	23,14	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	10,81	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,1	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	23,7	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,1	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1842	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,34	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,86	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,73	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	17.830	14,27	17,46
60 bis <80	18.510	14,82	16,11
80 bis <100	19.829	15,87	16,42
100 bis <120	17.569	14,06	13,67
120 bis <140	16.010	12,82	10,64
>=140	35.166	28,15	25,7
gesamt	124.913	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Karlsruhe bezogen 17.830 oder 14,27 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.326	1,53	0,79
4 bis <5	1.708	1,97	0,8
5 bis <6	2.919	3,36	2,31
6 bis <7	5.661	6,51	6,47
7 bis <8	11.864	13,65	13,61
8 bis <9	14.209	16,35	18,19
9 bis <10	15.936	18,34	15,9
10 bis <11	13.371	15,39	13,79
11 bis <12	6.668	7,67	8,46
12 bis <13	4.967	5,72	6,04
13 bis <14	3.368	3,88	3,92
14 bis <15	1.086	1,25	2,66
15 und mehr	3.810	4,38	7,07
gesamt	86.894	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Karlsruhe zahlten 11.864 oder 13,65 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.600	3,29	1,76
4 bis <5	3.076	3,9	3,21
5 bis <6	7.182	9,1	8,44
6 bis <7	12.033	15,24	15,76
7 bis <8	17.184	21,77	19,28
8 bis <9	13.632	17,27	16,05
9 bis <10	8.886	11,26	11,28
10 bis <11	5.649	7,16	8,01
11 bis <12	3.150	3,99	5,14
12 bis <13	1.738	2,2	3,32
13 bis <14	869	1,1	2,24
14 bis <15	543	0,69	1,56
15 und mehr	2.398	3,04	3,96
gesamt	78.941	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Karlsruhe zahlten 17.184 oder 21,77 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	5.178	7,43	5,78
4 bis <5	6.399	9,18	10,27
5 bis <6	11.452	16,43	19,19
6 bis <7	14.993	21,51	18,89
7 bis <8	12.201	17,51	14,87
8 bis <9	8.302	11,91	10,41
9 bis <10	3.982	5,71	6,47
10 bis <11	2.390	3,43	4,76
11 bis <12	1.086	1,56	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	652	0,94	0,96
15 und mehr	1.203	1,73	2,33
gesamt	69.684	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Karlsruhe zahlten 12.201 oder 17,51 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	9,24	8,03	6,94
60 bis <80	8,77	7,61	6,57
80 bis <100	8,56	7,33	6,17
100 bis <120	9,4	7,79	6,43
120 bis <140	9,5	8,02	6,98
>=140	10,01	8,62	7,5
gesamt	9,34	7,86	6,73

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Karlsruhe im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,24 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	479	389	330
60 bis <80	599	500	431
80 bis <100	585	492	436
100 bis <120	615	506	430
120 bis <140	628	528	460
>=140	748	635	550
gesamt	610	516	442

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Karlsruhe im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 479 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	7.384	8,55	6,87
15 bis <20	11.314	13,11	12,05
20 bis <25	13.385	15,5	15,93
25 bis <30	16.641	19,28	15,65
30 bis <35	10.051	11,64	13,1
35 bis <40	7.253	8,4	10,3
40 bis <45	6.511	7,54	8,0
45 bis <50	4.462	5,17	6,19
50 und mehr	9.328	10,81	11,91
gesamt	86.329	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Karlsruhe wiesen im Jahr 2018 7.384 oder 8,55 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	11.547	14,71	13,03
15 bis <20	15.734	20,05	17,43
20 bis <25	15.854	20,2	18,41
25 bis <30	12.370	15,76	15,57
30 bis <35	6.308	8,04	11,6
35 bis <40	5.713	7,28	8,39
40 bis <45	4.121	5,25	5,83
45 bis <50	2.259	2,88	3,91
50 und mehr	4.578	5,83	5,82
gesamt	78.484	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Karlsruhe wiesen im Jahr 2018 11.547 oder 8,04 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Karlsruhe	28,3	23,5
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Karlsruhe	30,4	25,4
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Karlsruhe	28,7	24,5
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Karlsruhe	28,1	23,7
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Karlsruhe die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 28,3% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Karlsruhe im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Karlsruhe im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Karlsruhe im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	84.055	3.367	3,85	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	48.103	39.318	44,98	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 3,85 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Karlsruhe 48.103 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 39.318 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 44,98 % der Haushalte in Karlsruhe, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Karlsruhe im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Karlsruhe.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	85.403	2.019	2,31	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	74.039	13.383	15,31	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 2,31% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 74.039 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 13.383. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Karlsruhe bei 15,31% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Karlsruhe

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	79	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2430	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	611	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	517	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	440	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	12,38	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	70,71	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	5,37	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	10.519	8,37	10,51
45 bis <60	17.652	14,05	19,45
60 bis <75	29.322	23,33	23,72
75 bis <90	23.834	18,97	15,93
90 bis <105	16.155	12,86	11,04
105 bis <120	6.092	4,85	4,79
120 bis <135	7.008	5,58	6,14
135 und mehr	15.086	12,0	8,43
gesamt	125.667	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Karlsruhe lebten im Jahr 2018 10.519 oder 8,37 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	56.950	45,32	45,61
2 Personen	40.715	32,4	32,73
3 Personen	13.567	10,8	10,77
4 Personen	11.365	9,04	7,89
5 Personen	2.308	1,84	2,24
6 und mehr Personen	761	0,61	0,77
gesamt	125.667	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Karlsruhe betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 56.950. Dies sind 45,32 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	16.184	12,88	12,67
1919 bis 1948	20.180	16,06	14,64
1949 bis 1978	57.111	45,45	47,4
1979 bis 1990	12.997	10,34	11,16
1991 bis 2000	11.771	9,37	7,46
2001 bis 2010	4.812	3,83	4,11
ab 2011	2.612	2,08	2,56
gesamt	125.667	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Karlsruhe lebten im Jahr 2018 16.184 oder 12,88 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	21.199	16,87	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	15.011	11,94	9,25
Hauptmieter*in	85.879	68,34	69,8
Untermieter*in	1.543	1,23	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	2.035	1,62	1,36
gesamt	125.667	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Karlsruhe waren 85.879 oder 68,34 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	16.896	13,45	11,78
2-3 Jahre	14.419	11,47	13,67
4-7 Jahre	20.519	16,33	16,93
mehr als 8 Jahre	73.832	58,75	57,62
gesamt	125.667	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Karlsruhe lebten im Jahr 2018 73.832 oder 58,75 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	123.689	98,43	98,49
Wohngeld	1.978	1,57	1,51
gesamt	125.667	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Karlsruhe bezogen im Jahr 2018 1.978 oder 1,57 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Kassel

Die Wohnsituation in Kassel auf einen Blick

In Kassel zahlten 29.000 oder 50,5 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Kassel 32.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 54,6 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 12.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 20,8% aller Mieter*innenhaushalte in Kassel. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Kassel den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	50,5	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	28,93	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	13,14	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,2	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	24,6	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,2	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1635	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,5	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,8	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	17.983	21,47	17,46
60 bis <80	13.054	15,59	16,11
80 bis <100	13.638	16,28	16,42
100 bis <120	11.697	13,97	13,67
120 bis <140	8.309	9,92	10,64
>=140	19.073	22,77	25,7
gesamt	83.752	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kassel bezogen 17.983 oder 21,47 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	698	1,21	0,79
4 bis <5	961	1,67	0,8
5 bis <6	2.742	4,76	2,31
6 bis <7	5.622	9,77	6,47
7 bis <8	11.419	19,84	13,61
8 bis <9	13.625	23,68	18,19
9 bis <10	9.017	15,67	15,9
10 bis <11	5.915	10,28	13,79
11 bis <12	2.238	3,89	8,46
12 bis <13	1.730	3,01	6,04
13 bis <14	769	1,34	3,92
14 bis <15	673	1,17	2,66
15 und mehr	2.142	3,72	7,07
gesamt	57.549	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kassel zahlten 11.419 oder 19,84 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.851	3,79	1,76
4 bis <5	2.537	5,19	3,21
5 bis <6	7.392	15,12	8,44
6 bis <7	12.282	25,11	15,76
7 bis <8	10.211	20,88	19,28
8 bis <9	5.626	11,51	16,05
9 bis <10	3.596	7,35	11,28
10 bis <11	1.922	3,93	8,01
11 bis <12	1.345	2,75	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	48.904	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kassel zahlten 10.211 oder 20,88 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	5.612	13,56	5,78
4 bis <5	6.858	16,57	10,27
5 bis <6	9.701	23,44	19,19
6 bis <7	8.385	20,26	18,89
7 bis <8	3.664	8,85	14,87
8 bis <9	2.622	6,34	10,41
9 bis <10	X	X	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	769	1,86	2,33
gesamt	41.386	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kassel zahlten 3.664 oder 8,85 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,5	7,12	5,77
60 bis <80	8,53	7,02	5,56
80 bis <100	8,23	6,53	5,56
100 bis <120	8,46	7,25	5,8
120 bis <140	8,4	7,09	5,85
>=140	8,96	7,4	6,27
gesamt	8,5	7,0	5,8

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Kassel im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,5 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	440	356	300
60 bis <80	536	435	352
80 bis <100	540	430	359
100 bis <120	600	510	430
120 bis <140	596	480	385
>=140	670	540	480
gesamt	542	440	365

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Kassel im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 440 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.608	8,02	6,87
15 bis <20	6.269	10,91	12,05
20 bis <25	9.195	16,0	15,93
25 bis <30	8.069	14,04	15,65
30 bis <35	7.066	12,3	13,1
35 bis <40	5.626	9,79	10,3
40 bis <45	4.653	8,1	8,0
45 bis <50	4.420	7,69	6,19
50 und mehr	7.548	13,14	11,91
gesamt	57.453	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kassel wiesen im Jahr 2018 4.608 oder 8,02 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	7.681	15,74	13,03
15 bis <20	8.328	17,06	17,43
20 bis <25	8.906	18,25	18,41
25 bis <30	6.327	12,96	15,57
30 bis <35	5.599	11,47	11,6
35 bis <40	3.692	7,56	8,39
40 bis <45	3.568	7,31	5,83
45 bis <50	1.441	2,95	3,91
50 und mehr	3.267	6,69	5,82
gesamt	48.808	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kassel wiesen im Jahr 2018 7.681 oder 11,47 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Kassel	32,3	26,9
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Kassel	29,5	24
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Kassel	28,9	23,5
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Kassel	30,2	24,6
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Kassel die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 32,3% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Kassel im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Kassel im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Kassel im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	54.666	3.170	5,48	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	26.231	31.606	54,65	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 5,48 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Kassel 26.231 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 31.606 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 54,65 % der Haushalte in Kassel, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Kassel im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Kassel.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	57.741	96	0,17	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	45.815	12.022	20,79	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,17% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 45.815 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 12.022. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Kassel bei 20,79% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Kassel

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	74	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2158	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	542	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	440	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	365	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	16,03	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	71,13	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	8,96	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,11	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	8.180	9,74	10,51
45 bis <60	15.286	18,21	19,45
60 bis <75	18.539	22,08	23,72
75 bis <90	11.289	13,45	15,93
90 bis <105	9.665	11,51	11,04
105 bis <120	5.239	6,24	4,79
120 bis <135	6.987	8,32	6,14
135 und mehr	8.773	10,45	8,43
gesamt	83.957	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kassel lebten im Jahr 2018 8.180 oder 9,74 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	39.181	46,67	45,61
2 Personen	26.954	32,1	32,73
3 Personen	9.879	11,77	10,77
4 Personen	5.803	6,91	7,89
5 Personen	1.413	1,68	2,24
6 und mehr Personen	728	0,87	0,77
gesamt	83.957	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kassel betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 39.181. Dies sind 46,67 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	4.213	5,05	12,67
1919 bis 1948	13.535	16,22	14,64
1949 bis 1978	52.055	62,38	47,4
1979 bis 1990	6.661	7,98	11,16
1991 bis 2000	4.693	5,62	7,46
2001 bis 2010	743	0,89	4,11
ab 2011	1.550	1,86	2,56
gesamt	83.449	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kassel lebten im Jahr 2018 4.213 oder 5,05 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	17.974	21,41	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	5.503	6,55	9,25
Hauptmieter*in	56.877	67,75	69,8
Untermieter*in	961	1,14	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	2.643	3,15	1,36
gesamt	83.957	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Kassel waren 56.877 oder 67,75 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	12.158	14,48	11,78
2-3 Jahre	10.074	12,0	13,67
4-7 Jahre	14.472	17,24	16,93
mehr als 8 Jahre	47.253	56,28	57,62
gesamt	83.957	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kassel lebten im Jahr 2018 47.253 oder 56,28 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	82.379	98,12	98,49
Wohngeld	1.578	1,88	1,51
gesamt	83.957	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kassel bezogen im Jahr 2018 1.578 oder 1,88 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Kiel

Die Wohnsituation in Kiel auf einen Blick

In Kiel zahlten 41.000 oder 50,87 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Kiel 44.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 53,8 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 17.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 20,8% aller Mieter*innenhaushalte in Kiel. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Kiel den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	50,87	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	28,62	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	13,32	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,4	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	26,2	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,4	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1663	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,43	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	8,08	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,87	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	26.214	23,47	17,46
60 bis <80	15.304	13,7	16,11
80 bis <100	17.810	15,95	16,42
100 bis <120	17.367	15,55	13,67
120 bis <140	10.536	9,43	10,64
>=140	24.443	21,89	25,7
gesamt	111.673	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kiel bezogen 26.214 oder 23,47 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	917	1,15	0,79
4 bis <5	397	0,5	0,8
5 bis <6	1.404	1,77	2,31
6 bis <7	3.866	4,87	6,47
7 bis <8	9.895	12,46	13,61
8 bis <9	14.867	18,72	18,19
9 bis <10	16.908	21,29	15,9
10 bis <11	14.578	18,36	13,79
11 bis <12	8.875	11,18	8,46
12 bis <13	2.770	3,49	6,04
13 bis <14	1.853	2,33	3,92
14 bis <15	893	1,12	2,66
15 und mehr	2.183	2,75	7,07
gesamt	79.407	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kiel zahlten 9.895 oder 12,46 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.115	1,62	1,76
4 bis <5	1.139	1,65	3,21
5 bis <6	4.660	6,75	8,44
6 bis <7	11.526	16,7	15,76
7 bis <8	14.839	21,5	19,28
8 bis <9	13.392	19,41	16,05
9 bis <10	11.284	16,35	11,28
10 bis <11	5.596	8,11	8,01
11 bis <12	2.084	3,02	5,14
12 bis <13	893	1,29	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	1.092	1,58	3,96
gesamt	69.009	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kiel zahlten 14.839 oder 21,5 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.108	3,3	5,78
4 bis <5	5.453	8,53	10,27
5 bis <6	11.558	18,07	19,19
6 bis <7	14.533	22,73	18,89
7 bis <8	14.360	22,45	14,87
8 bis <9	8.184	12,8	10,41
9 bis <10	3.191	4,99	6,47
10 bis <11	1.885	2,95	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	595	0,93	1,34
14 bis <15	496	0,78	0,96
15 und mehr	695	1,09	2,33
gesamt	63.952	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kiel zahlten 14.360 oder 22,45 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	9,13	7,83	6,73
60 bis <80	9,15	7,58	6,31
80 bis <100	9,16	7,78	6,6
100 bis <120	9,69	8,3	6,94
120 bis <140	9,87	8,33	6,76
>=140	10,0	8,77	7,72
gesamt	9,42	8,05	6,8

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Kiel im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,13 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	422	355	300
60 bis <80	500	425	350
80 bis <100	529	458	380
100 bis <120	592	514	436
120 bis <140	621	550	460
>=140	690	600	540
gesamt	535	458	380

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Kiel im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 422 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.910	6,38	6,87
15 bis <20	6.299	8,18	12,05
20 bis <25	13.388	17,39	15,93
25 bis <30	13.021	16,92	15,65
30 bis <35	10.557	13,71	13,1
35 bis <40	6.474	8,41	10,3
40 bis <45	5.978	7,77	8,0
45 bis <50	6.101	7,93	6,19
50 und mehr	10.251	13,32	11,91
gesamt	76.978	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kiel wiesen im Jahr 2018 4.910 oder 6,38 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	7.216	10,73	13,03
15 bis <20	11.280	16,77	17,43
20 bis <25	11.759	17,48	18,41
25 bis <30	12.523	18,61	15,57
30 bis <35	6.970	10,36	11,6
35 bis <40	6.077	9,03	8,39
40 bis <45	4.679	6,96	5,83
45 bis <50	3.175	4,72	3,91
50 und mehr	3.596	5,35	5,82
gesamt	67.274	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kiel wiesen im Jahr 2018 7.216 oder 10,36 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Kiel	32,4	27,3
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Kiel	33,3	28,7
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Kiel	31,2	26,3
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Kiel	30,4	26,2
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Kiel die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 32,4% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Kiel im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Kiel im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Kiel im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	76.580	4.413	5,45	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	37.444	43.549	53,77	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 5,45 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Kiel 37.444 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 43.549 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 53,77 % der Haushalte in Kiel, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Kiel im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Kiel.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	80.398	595	0,74	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	64.156	16.837	20,79	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,74% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 64.156 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 16.837. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Kiel bei 20,79% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Kiel

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	68	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2023	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	535	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	460	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	382	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	17,44	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	70,63	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	10,51	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,09	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	16.539	14,31	10,51
45 bis <60	25.243	21,85	19,45
60 bis <75	25.781	22,31	23,72
75 bis <90	17.371	15,03	15,93
90 bis <105	12.557	10,87	11,04
105 bis <120	3.357	2,91	4,79
120 bis <135	6.957	6,02	6,14
135 und mehr	7.749	6,71	8,43
gesamt	115.554	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kiel lebten im Jahr 2018 16.539 oder 14,31 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	59.991	51,92	45,61
2 Personen	35.430	30,66	32,73
3 Personen	9.711	8,4	10,77
4 Personen	6.842	5,92	7,89
5 Personen	2.839	2,46	2,24
6 und mehr Personen	742	0,64	0,77
gesamt	115.554	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kiel betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 59.991. Dies sind 51,92 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	12.169	10,72	12,67
1919 bis 1948	34.500	30,39	14,64
1949 bis 1978	50.719	44,67	47,4
1979 bis 1990	5.528	4,87	11,16
1991 bis 2000	5.588	4,92	7,46
2001 bis 2010	3.694	3,25	4,11
ab 2011	1.333	1,17	2,56
gesamt	113.531	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kiel lebten im Jahr 2018 12.169 oder 10,72 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	22.298	19,3	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	11.377	9,85	9,25
Hauptmieter*in	79.605	68,89	69,8
Untermieter*in	1.389	1,2	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	885	0,77	1,36
gesamt	115.554	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Kiel waren 79.605 oder 68,89 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	16.911	14,63	11,78
2-3 Jahre	16.828	14,56	13,67
4-7 Jahre	19.547	16,92	16,93
mehr als 8 Jahre	62.268	53,89	57,62
gesamt	115.554	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kiel lebten im Jahr 2018 62.268 oder 53,89 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	113.570	98,28	98,49
Wohngeld	1.985	1,72	1,51
gesamt	115.554	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Kiel bezogen im Jahr 2018 1.985 oder 1,72 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Koblenz

Die Wohnsituation in Koblenz auf einen Blick

In Koblenz zahlten 12.000 oder 38,62 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Koblenz 13.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 41,3 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 5.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 15,5% aller Mieter*innenhaushalte in Koblenz. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Koblenz den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	38,62	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	23,46	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	10,94	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	27,3	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	23,3	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	27,3	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1922	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,79	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,28	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,36	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	6.643	14,89	17,46
60 bis <80	5.558	12,46	16,11
80 bis <100	5.877	13,17	16,42
100 bis <120	6.854	15,36	13,67
120 bis <140	5.851	13,11	10,64
>=140	13.833	31,0	25,7
gesamt	44.617	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Koblenz bezogen 6.643 oder 14,89 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	X	X	0,8
5 bis <6	1.033	3,33	2,31
6 bis <7	2.705	8,72	6,47
7 bis <8	4.982	16,05	13,61
8 bis <9	7.271	23,43	18,19
9 bis <10	6.109	19,68	15,9
10 bis <11	4.827	15,55	13,79
11 bis <12	1.502	4,84	8,46
12 bis <13	847	2,73	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	337	1,09	7,07
gesamt	31.040	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Koblenz zahlten 4.982 oder 16,05 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m ² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	568	2,34	1,76
4 bis <5	791	3,26	3,21
5 bis <6	2.689	11,07	8,44
6 bis <7	5.460	22,48	15,76
7 bis <8	6.639	27,34	19,28
8 bis <9	3.632	14,96	16,05
9 bis <10	2.349	9,67	11,28
10 bis <11	X	X	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	0	0,0	2,24
14 bis <15	0	0,0	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	24.284	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Koblenz zahlten 6.639 oder 27,34 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.203	6,16	5,78
4 bis <5	2.727	13,97	10,27
5 bis <6	4.006	20,52	19,19
6 bis <7	4.517	23,14	18,89
7 bis <8	3.518	18,02	14,87
8 bis <9	2.263	11,59	10,41
9 bis <10	X	X	6,47
10 bis <11	549	2,81	4,76
11 bis <12	0	0,0	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	19.525	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Koblenz zahlten 3.518 oder 18,02 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	9,1	7,56	6,3
60 bis <80	8,8	7,11	6,4
80 bis <100	8,2	6,95	5,94
100 bis <120	8,25	7,17	5,8
120 bis <140	8,38	7,27	6,42
>=140	9,21	7,65	6,69
gesamt	8,78	7,27	6,36

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Koblenz im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,1 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	500	471	351
60 bis <80	513	452	404
80 bis <100	600	555	483
100 bis <120	620	490	426
120 bis <140	640	545	452
>=140	770	650	580
gesamt	610	528	450

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Koblenz im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 500 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.455	8,4	6,87
15 bis <20	3.173	10,86	12,05
20 bis <25	5.848	20,02	15,93
25 bis <30	6.245	21,37	15,65
30 bis <35	2.697	9,23	13,1
35 bis <40	1.945	6,66	10,3
40 bis <45	2.599	8,9	8,0
45 bis <50	1.059	3,63	6,19
50 und mehr	3.197	10,94	11,91
gesamt	29.220	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Koblenz wiesen im Jahr 2018 2.455 oder 8,4 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.015	13,1	13,03
15 bis <20	4.135	17,97	17,43
20 bis <25	5.965	25,92	18,41
25 bis <30	3.591	15,6	15,57
30 bis <35	1.714	7,45	11,6
35 bis <40	1.714	7,45	8,39
40 bis <45	636	2,76	5,83
45 bis <50	741	3,22	3,91
50 und mehr	1.502	6,53	5,82
gesamt	23.013	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Koblenz wiesen im Jahr 2018 3.015 oder 7,45 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Koblenz	28,2	23,9
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Koblenz	29,4	24,3
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Koblenz	29,8	25,5
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Koblenz	27,3	23,3
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Koblenz die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 28,2% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Koblenz im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Koblenz im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Koblenz im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	30.952	1.290	4,0	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	18.931	13.311	41,28	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,0 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Koblenz 18.931 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 13.311 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 41,28 % der Haushalte in Koblenz, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Koblenz im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Koblenz.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	32.242	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	27.230	5.012	15,55	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 27.230 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 5.012. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Koblenz bei 15,55% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Koblenz

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	82	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2632	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	610	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	520	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	450	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	12,03	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	68,81	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	7,43	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	2.561	5,4	10,51
45 bis <60	4.998	10,53	19,45
60 bis <75	10.215	21,53	23,72
75 bis <90	8.726	18,39	15,93
90 bis <105	8.837	18,62	11,04
105 bis <120	2.332	4,91	4,79
120 bis <135	3.768	7,94	6,14
135 und mehr	6.015	12,68	8,43
gesamt	47.454	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Koblenz lebten im Jahr 2018 2.561 oder 5,4 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	19.448	40,88	45,61
2 Personen	17.728	37,27	32,73
3 Personen	5.963	12,53	10,77
4 Personen	3.460	7,27	7,89
5 Personen	X	X	2,24
6 und mehr Personen	X	X	0,77
gesamt	47.571	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Koblenz betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 19.448. Dies sind 40,88 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	5.852	12,33	12,67
1919 bis 1948	7.153	15,07	14,64
1949 bis 1978	18.798	39,61	47,4
1979 bis 1990	6.938	14,62	11,16
1991 bis 2000	2.670	5,63	7,46
2001 bis 2010	5.088	10,72	4,11
ab 2011	953	2,01	2,56
gesamt	47.454	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Koblenz lebten im Jahr 2018 5.852 oder 12,33 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	11.553	24,29	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	3.059	6,43	9,25
Hauptmieter*in	30.548	64,22	69,8
Untermieter*in	1.695	3,56	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	715	1,5	1,36
gesamt	47.571	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Koblenz waren 30.548 oder 64,22 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	7.407	15,61	11,78
2-3 Jahre	7.630	16,08	13,67
4-7 Jahre	6.063	12,78	16,93
mehr als 8 Jahre	26.353	55,53	57,62
gesamt	47.454	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Koblenz lebten im Jahr 2018 26.353 oder 55,53 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	46.916	98,62	98,49
Wohngeld	655	1,38	1,51
gesamt	47.571	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Koblenz bezogen im Jahr 2018 655 oder 1,38 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Krefeld

Die Wohnsituation in Krefeld auf einen Blick

In Krefeld zahlten 35.000 oder 57,77 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Krefeld 36.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 60,4 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 14.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 23,1% aller Mieter*innenhaushalte in Krefeld. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Krefeld den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	57,77	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	27,95	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	10,62	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	32,2	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	26,9	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	32,2	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1605	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,7	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,29	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,9	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	21.916	21,08	17,46
60 bis <80	17.568	16,9	16,11
80 bis <100	18.163	17,47	16,42
100 bis <120	13.267	12,76	13,67
120 bis <140	9.246	8,89	10,64
>=140	23.817	22,91	25,7
gesamt	103.976	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Krefeld bezogen 21.916 oder 21,08 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	X	X	0,8
5 bis <6	1.207	2,04	2,31
6 bis <7	3.928	6,63	6,47
7 bis <8	12.592	21,25	13,61
8 bis <9	16.128	27,22	18,19
9 bis <10	10.318	17,42	15,9
10 bis <11	8.041	13,57	13,79
11 bis <12	2.898	4,89	8,46
12 bis <13	1.360	2,3	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	59.244	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Krefeld zahlten 12.592 oder 21,25 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.143	2,14	1,76
4 bis <5	1.207	2,26	3,21
5 bis <6	5.853	10,96	8,44
6 bis <7	13.483	25,24	15,76
7 bis <8	14.678	27,48	19,28
8 bis <9	8.857	16,58	16,05
9 bis <10	4.343	8,13	11,28
10 bis <11	1.942	3,64	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	496	0,93	2,24
14 bis <15	304	0,57	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	53.412	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Krefeld zahlten 14.678 oder 27,48 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	3.311	7,33	5,78
4 bis <5	5.939	13,14	10,27
5 bis <6	14.939	33,05	19,19
6 bis <7	8.686	19,22	18,89
7 bis <8	6.488	14,35	14,87
8 bis <9	3.048	6,74	10,41
9 bis <10	976	2,16	6,47
10 bis <11	913	2,02	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	45.196	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Krefeld zahlten 6.488 oder 14,35 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,38	7,0	5,56
60 bis <80	8,59	7,25	5,78
80 bis <100	8,59	7,31	5,87
100 bis <120	8,92	7,5	6,27
120 bis <140	9,0	7,65	6,26
>=140	9,77	8,27	7,04
gesamt	8,7	7,29	5,9

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Krefeld im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,38 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	440	380	298
60 bis <80	510	450	346
80 bis <100	580	482	400
100 bis <120	628	550	440
120 bis <140	628	530	450
>=140	750	650	540
gesamt	550	470	380

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Krefeld im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 440 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.860	4,93	6,87
15 bis <20	5.524	9,52	12,05
20 bis <25	8.042	13,87	15,93
25 bis <30	7.887	13,6	15,65
30 bis <35	10.069	17,36	13,1
35 bis <40	7.117	12,27	10,3
40 bis <45	5.283	9,11	8,0
45 bis <50	5.058	8,72	6,19
50 und mehr	6.157	10,62	11,91
gesamt	57.996	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Krefeld wiesen im Jahr 2018 2.860 oder 4,93 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	5.417	10,39	13,03
15 bis <20	8.003	15,34	17,43
20 bis <25	8.591	16,47	18,41
25 bis <30	10.443	20,02	15,57
30 bis <35	6.856	13,14	11,6
35 bis <40	4.792	9,19	8,39
40 bis <45	3.847	7,37	5,83
45 bis <50	2.294	4,4	3,91
50 und mehr	1.920	3,68	5,82
gesamt	52.164	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Krefeld wiesen im Jahr 2018 5.417 oder 13,14 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Krefeld	32,5	27,4
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Krefeld	34,7	28,9
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Krefeld	34,4	28,8
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Krefeld	32,2	26,9
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Krefeld die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 32,5% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Krefeld im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Krefeld im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Krefeld im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	57.604	2.311	3,86	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	23.733	36.182	60,39	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 3,86 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Krefeld 23.733 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 36.182 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 60,39 % der Haushalte in Krefeld, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Krefeld im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Krefeld.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	59.820	96	0,16	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	46.100	13.815	23,06	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,16% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 46.100 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 13.815. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Krefeld bei 23,06% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Krefeld

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	78	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2133	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	550	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	466	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	380	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	15,75	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	57,39	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	10,67	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,2	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	6.883	6,5	10,51
45 bis <60	15.585	14,72	19,45
60 bis <75	24.509	23,15	23,72
75 bis <90	18.748	17,71	15,93
90 bis <105	12.117	11,45	11,04
105 bis <120	7.762	7,33	4,79
120 bis <135	8.762	8,28	6,14
135 und mehr	11.506	10,87	8,43
gesamt	105.871	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Krefeld lebten im Jahr 2018 6.883 oder 6,5 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	48.177	45,42	45,61
2 Personen	35.994	33,94	32,73
3 Personen	10.197	9,61	10,77
4 Personen	9.249	8,72	7,89
5 Personen	1.768	1,67	2,24
6 und mehr Personen	678	0,64	0,77
gesamt	106.063	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Krefeld betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 48.177. Dies sind 45,42 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	11.209	10,78	12,67
1919 bis 1948	14.104	13,57	14,64
1949 bis 1978	51.794	49,83	47,4
1979 bis 1990	15.777	15,18	11,16
1991 bis 2000	4.542	4,37	7,46
2001 bis 2010	5.771	5,55	4,11
ab 2011	737	0,71	2,56
gesamt	103.935	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Krefeld lebten im Jahr 2018 11.209 oder 10,78 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	32.162	30,32	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	12.325	11,62	9,25
Hauptmieter*in	58.950	55,58	69,8
Untermieter*in	966	0,91	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.660	1,57	1,36
gesamt	106.063	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Krefeld waren 58.950 oder 55,58 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	11.223	10,6	11,78
2-3 Jahre	11.947	11,28	13,67
4-7 Jahre	16.631	15,71	16,93
mehr als 8 Jahre	66.070	62,41	57,62
gesamt	105.871	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Krefeld lebten im Jahr 2018 66.070 oder 62,41 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	103.673	97,75	98,49
Wohngeld	2.390	2,25	1,51
gesamt	106.063	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Krefeld bezogen im Jahr 2018 2.390 oder 2,25 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Köln

Die Wohnsituation in Köln auf einen Blick

In Köln zahlten 184.000 oder 55,0 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Köln 194.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 57,9 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 65.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 19,3% aller Mieter*innenhaushalte in Köln. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Köln den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	55	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	31,34	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	15,83	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,8	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	27,4	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,8	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1770	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	10,91	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	9,56	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	8,21	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	79.400	17,5	17,46
60 bis <80	67.675	14,91	16,11
80 bis <100	68.812	15,16	16,42
100 bis <120	57.498	12,67	13,67
120 bis <140	49.119	10,82	10,64
>=140	131.277	28,93	25,7
gesamt	453.782	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Köln bezogen 79.400 oder 17,5 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.522	0,46	0,79
4 bis <5	2.151	0,65	0,8
5 bis <6	2.543	0,77	2,31
6 bis <7	9.598	2,9	6,47
7 bis <8	16.904	5,11	13,61
8 bis <9	36.343	10,99	18,19
9 bis <10	42.980	13,0	15,9
10 bis <11	57.407	17,36	13,79
11 bis <12	44.315	13,4	8,46
12 bis <13	35.960	10,87	6,04
13 bis <14	25.820	7,81	3,92
14 bis <15	17.986	5,44	2,66
15 und mehr	37.168	11,24	7,07
gesamt	330.698	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Köln zahlten 16.904 oder 5,11 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.790	0,96	1,76
4 bis <5	3.426	1,18	3,21
5 bis <6	9.551	3,28	8,44
6 bis <7	21.351	7,34	15,76
7 bis <8	36.988	12,72	19,28
8 bis <9	44.232	15,21	16,05
9 bis <10	43.863	15,08	11,28
10 bis <11	39.270	13,5	8,01
11 bis <12	30.684	10,55	5,14
12 bis <13	19.026	6,54	3,32
13 bis <14	13.427	4,62	2,24
14 bis <15	9.921	3,41	1,56
15 und mehr	16.259	5,59	3,96
gesamt	290.788	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Köln zahlten 36.988 oder 12,72 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	8.868	3,44	5,78
4 bis <5	10.345	4,01	10,27
5 bis <6	24.683	9,56	19,19
6 bis <7	32.096	12,43	18,89
7 bis <8	40.820	15,81	14,87
8 bis <9	39.359	15,25	10,41
9 bis <10	29.473	11,42	6,47
10 bis <11	26.905	10,42	4,76
11 bis <12	17.069	6,61	2,75
12 bis <13	10.666	4,13	1,98
13 bis <14	7.220	2,8	1,34
14 bis <15	4.584	1,78	0,96
15 und mehr	6.058	2,35	2,33
gesamt	258.145	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Köln zahlten 40.820 oder 15,81 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	10,2	9,09	7,65
60 bis <80	10,29	8,86	7,6
80 bis <100	10,57	9,1	7,78
100 bis <120	10,94	9,45	8,18
120 bis <140	11,28	10,0	8,78
>=140	12,0	10,73	9,4
gesamt	10,92	9,57	8,22

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Köln im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 10,2 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	510	441	370
60 bis <80	605	520	440
80 bis <100	650	545	457
100 bis <120	680	590	502
120 bis <140	720	640	550
>=140	882	775	676
gesamt	667	580	499

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Köln im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 510 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	16.197	5,08	6,87
15 bis <20	33.321	10,45	12,05
20 bis <25	41.884	13,14	15,93
25 bis <30	51.390	16,12	15,65
30 bis <35	40.876	12,83	13,1
35 bis <40	34.838	10,93	10,3
40 bis <45	27.302	8,57	8,0
45 bis <50	22.446	7,04	6,19
50 und mehr	50.458	15,83	11,91
gesamt	318.709	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Köln wiesen im Jahr 2018 16.197 oder 5,08 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	27.469	9,79	13,03
15 bis <20	39.574	14,1	17,43
20 bis <25	51.791	18,45	18,41
25 bis <30	43.351	15,45	15,57
30 bis <35	33.189	11,83	11,6
35 bis <40	27.320	9,73	8,39
40 bis <45	19.164	6,83	5,83
45 bis <50	12.957	4,62	3,91
50 und mehr	25.827	9,2	5,82
gesamt	280.640	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Köln wiesen im Jahr 2018 27.469 oder 11,83 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Köln	33,9	29,1
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Köln	33,5	28,4
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Köln	33	28,4
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Köln	31,8	27,4
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Köln die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 33,9% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Köln im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Köln im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Köln im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	317.477	17.556	5,24	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	141.205	193.829	57,85	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 5,24 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Köln 141.205 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 193.829 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 57,85 % der Haushalte in Köln, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Köln im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Köln.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	332.807	2.226	0,66	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	270.294	64.740	19,32	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,66% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 270.294 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 64.740. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Köln bei 19,32% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Köln

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	72	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2333	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	670	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	580	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	500	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	15,35	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	71,19	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	8,13	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,43	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	61.236	12,89	10,51
45 bis <60	82.831	17,44	19,45
60 bis <75	110.620	23,29	23,72
75 bis <90	74.695	15,73	15,93
90 bis <105	57.457	12,1	11,04
105 bis <120	25.096	5,28	4,79
120 bis <135	28.259	5,95	6,14
135 und mehr	34.787	7,32	8,43
gesamt	474.981	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Köln lebten im Jahr 2018 61.236 oder 12,89 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	219.711	46,25	45,61
2 Personen	158.980	33,46	32,73
3 Personen	48.759	10,26	10,77
4 Personen	34.762	7,32	7,89
5 Personen	9.574	2,02	2,24
6 und mehr Personen	3.301	0,69	0,77
gesamt	475.087	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Köln betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 219.711. Dies sind 46,25 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	43.644	9,23	12,67
1919 bis 1948	64.739	13,69	14,64
1949 bis 1978	261.300	55,27	47,4
1979 bis 1990	47.584	10,07	11,16
1991 bis 2000	23.876	5,05	7,46
2001 bis 2010	21.395	4,53	4,11
ab 2011	10.201	2,16	2,56
gesamt	472.739	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Köln lebten im Jahr 2018 43.644 oder 9,23 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	78.947	16,62	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	56.652	11,92	9,25
Hauptmieter*in	328.480	69,14	69,8
Untermieter*in	6.555	1,38	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	4.453	0,94	1,36
gesamt	475.087	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Köln waren 328.480 oder 69,14 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	53.736	11,31	11,78
2-3 Jahre	65.468	13,78	13,67
4-7 Jahre	88.529	18,64	16,93
mehr als 8 Jahre	267.248	56,27	57,62
gesamt	474.981	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Köln lebten im Jahr 2018 267.248 oder 56,27 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	467.974	98,5	98,49
Wohngeld	7.114	1,5	1,51
gesamt	475.087	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Köln bezogen im Jahr 2018 7.114 oder 1,5 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Leipzig

Die Wohnsituation in Leipzig auf einen Blick

In Leipzig zahlten 85.000 oder 36,74 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Leipzig 89.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 38,6 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 35.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 14,9% aller Mieter*innenhaushalte in Leipzig. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Leipzig den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	36,74	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	14,57	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	4,73	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	26,1	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	21	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	26,1	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1549	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	7,78	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	6,37	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,44	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	54.515	19,84	17,46
60 bis <80	53.279	19,39	16,11
80 bis <100	58.249	21,2	16,42
100 bis <120	40.670	14,8	13,67
120 bis <140	24.107	8,77	10,64
>=140	43.916	15,98	25,7
gesamt	274.736	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leipzig bezogen 54.515 oder 19,84 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	870	0,38	0,79
4 bis <5	1.643	0,72	0,8
5 bis <6	9.721	4,25	2,31
6 bis <7	44.217	19,34	6,47
7 bis <8	69.573	30,43	13,61
8 bis <9	51.758	22,64	18,19
9 bis <10	25.866	11,31	15,9
10 bis <11	13.958	6,11	13,79
11 bis <12	5.022	2,2	8,46
12 bis <13	3.057	1,34	6,04
13 bis <14	1.528	0,67	3,92
14 bis <15	437	0,19	2,66
15 und mehr	983	0,43	7,07
gesamt	228.634	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leipzig zahlten 69.573 oder 30,43 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	6.019	2,75	1,76
4 bis <5	20.753	9,5	3,21
5 bis <6	58.324	26,69	8,44
6 bis <7	60.375	27,63	15,76
7 bis <8	38.754	17,74	19,28
8 bis <9	19.308	8,84	16,05
9 bis <10	8.297	3,8	11,28
10 bis <11	3.275	1,5	8,01
11 bis <12	2.074	0,95	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	218.489	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leipzig zahlten 38.754 oder 17,74 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	17.369	9,71	5,78
4 bis <5	45.109	25,22	10,27
5 bis <6	55.457	31,01	19,19
6 bis <7	33.407	18,68	18,89
7 bis <8	15.374	8,6	14,87
8 bis <9	7.205	4,03	10,41
9 bis <10	2.620	1,47	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	178.834	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leipzig zahlten 15.374 oder 8,6 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	7,44	6,04	5,17
60 bis <80	7,61	6,22	5,3
80 bis <100	7,79	6,37	5,47
100 bis <120	7,83	6,48	5,52
120 bis <140	8,19	6,81	5,69
>=140	8,4	7,03	6,16
gesamt	7,78	6,37	5,44

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Leipzig im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 7,44 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	370	304	259
60 bis <80	431	350	297
80 bis <100	471	383	324
100 bis <120	503	410	349
120 bis <140	545	450	380
>=140	664	550	459
gesamt	465	379	320

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Leipzig im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 370 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	19.450	8,51	6,87
15 bis <20	38.657	16,92	12,05
20 bis <25	45.205	19,78	15,93
25 bis <30	40.165	17,58	15,65
30 bis <35	31.229	13,67	13,1
35 bis <40	20.416	8,93	10,3
40 bis <45	13.761	6,02	8,0
45 bis <50	8.835	3,87	6,19
50 und mehr	10.808	4,73	11,91
gesamt	228.525	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leipzig wiesen im Jahr 2018 19.450 oder 8,51 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	43.267	19,81	13,03
15 bis <20	55.353	25,35	17,43
20 bis <25	44.542	20,4	18,41
25 bis <30	32.866	15,05	15,57
30 bis <35	18.778	8,6	11,6
35 bis <40	9.498	4,35	8,39
40 bis <45	7.307	3,35	5,83
45 bis <50	3.166	1,45	3,91
50 und mehr	3.603	1,65	5,82
gesamt	218.380	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leipzig wiesen im Jahr 2018 43.267 oder 8,6 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Leipzig	29,5	24,1
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Leipzig	29,2	24
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Leipzig	27,1	22,3
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Leipzig	26,1	21
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Leipzig die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 29,5% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Leipzig im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Leipzig im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Leipzig im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	225.572	6.009	2,59	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	142.174	89.407	38,61	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 2,59 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Leipzig 142.174 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 89.407 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 38,61 % der Haushalte in Leipzig, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Leipzig im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Leipzig.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	231.581	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	196.986	34.595	14,94	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 196.986 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 34.595. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Leipzig bei 14,94% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Leipzig

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	64	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	1968	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	465	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	379	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	320	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	9,17	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	85,03	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	9,51	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,39	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	32.430	11,8	10,51
45 bis <60	71.398	25,98	19,45
60 bis <75	79.958	29,09	23,72
75 bis <90	31.610	11,5	15,93
90 bis <105	22.163	8,06	11,04
105 bis <120	10.116	3,68	4,79
120 bis <135	14.112	5,13	6,14
135 und mehr	13.059	4,75	8,43
gesamt	274.845	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leipzig lebten im Jahr 2018 32.430 oder 11,8 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	134.904	49,08	45,61
2 Personen	91.455	33,28	32,73
3 Personen	26.889	9,78	10,77
4 Personen	17.120	6,23	7,89
5 Personen	3.511	1,28	2,24
6 und mehr Personen	966	0,35	0,77
gesamt	274.845	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leipzig betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 134.904. Dies sind 49,08 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	71.439	26,04	12,67
1919 bis 1948	67.058	24,45	14,64
1949 bis 1978	55.462	20,22	47,4
1979 bis 1990	31.796	11,59	11,16
1991 bis 2000	38.355	13,98	7,46
2001 bis 2010	X	X	4,11
ab 2011	X	X	2,56
gesamt	274.294	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leipzig lebten im Jahr 2018 71.439 oder 26,04 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	29.927	10,89	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	10.850	3,95	9,25
Hauptmieter*in	230.049	83,7	69,8
Untermieter*in	1.533	0,56	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	2.486	0,9	1,36
gesamt	274.845	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Leipzig waren 230.049 oder 83,7 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	38.487	14,0	11,78
2-3 Jahre	41.314	15,03	13,67
4-7 Jahre	52.766	19,2	16,93
mehr als 8 Jahre	142.277	51,77	57,62
gesamt	274.845	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leipzig lebten im Jahr 2018 142.277 oder 51,77 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	269.394	98,02	98,49
Wohngeld	5.451	1,98	1,51
gesamt	274.845	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leipzig bezogen im Jahr 2018 5.451 oder 1,98 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Leverkusen

Die Wohnsituation in Leverkusen auf einen Blick

In Leverkusen zahlten 24.000 oder 53,91 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Leverkusen 25.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 56,6 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 10.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 22,6% aller Mieter*innenhaushalte in Leverkusen. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Leverkusen den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	53,91	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	27,79	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	9,81	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,3	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	25,2	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,3	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1750	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,1	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,62	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,31	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	11.392	16,04	17,46
60 bis <80	10.964	15,43	16,11
80 bis <100	11.877	16,72	16,42
100 bis <120	11.123	15,66	13,67
120 bis <140	7.388	10,4	10,64
>=140	18.293	25,75	25,7
gesamt	71.037	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leverkusen bezogen 11.392 oder 16,04 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	X	X	0,8
5 bis <6	587	1,33	2,31
6 bis <7	2.396	5,44	6,47
7 bis <8	7.773	17,64	13,61
8 bis <9	9.353	21,22	18,19
9 bis <10	9.809	22,26	15,9
10 bis <11	8.234	18,69	13,79
11 bis <12	3.568	8,1	8,46
12 bis <13	1.015	2,3	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	436	0,99	7,07
gesamt	44.066	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leverkusen zahlten 7.773 oder 17,64 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m ² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	1,76
4 bis <5	X	X	3,21
5 bis <6	2.350	6,14	8,44
6 bis <7	6.698	17,49	15,76
7 bis <8	12.638	33,0	19,28
8 bis <9	8.440	22,04	16,05
9 bis <10	3.622	9,46	11,28
10 bis <11	2.538	6,63	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	38.301	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leverkusen zahlten 12.638 oder 33,0 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.477	4,3	5,78
4 bis <5	3.723	10,83	10,27
5 bis <6	7.239	21,05	19,19
6 bis <7	10.837	31,51	18,89
7 bis <8	5.831	16,96	14,87
8 bis <9	2.546	7,4	10,41
9 bis <10	X	X	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	0	0,0	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	34.387	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leverkusen zahlten 5.831 oder 16,96 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	8,88	7,6	6,19
60 bis <80	9,09	7,44	6,07
80 bis <100	9,19	7,62	6,4
100 bis <120	9,0	7,5	6,52
120 bis <140	9,38	7,9	6,32
>=140	9,29	7,89	6,32
gesamt	9,09	7,62	6,31

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Leverkusen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,88 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	517	423	350
60 bis <80	570	471	368
80 bis <100	595	480	391
100 bis <120	610	525	450
120 bis <140	690	580	480
>=140	670	556	480
gesamt	585	498	402

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Leverkusen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 517 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.933	6,69	6,87
15 bis <20	6.073	13,84	12,05
20 bis <25	6.530	14,89	15,93
25 bis <30	4.682	10,67	15,65
30 bis <35	6.659	15,18	13,1
35 bis <40	4.798	10,94	10,3
40 bis <45	4.358	9,94	8,0
45 bis <50	3.531	8,05	6,19
50 und mehr	4.302	9,81	11,91
gesamt	43.867	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leverkusen wiesen im Jahr 2018 2.933 oder 6,69 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	5.437	14,27	13,03
15 bis <20	6.970	18,29	17,43
20 bis <25	6.069	15,93	18,41
25 bis <30	4.801	12,6	15,57
30 bis <35	5.863	15,39	11,6
35 bis <40	3.922	10,29	8,39
40 bis <45	2.543	6,67	5,83
45 bis <50	1.076	2,82	3,91
50 und mehr	1.421	3,73	5,82
gesamt	38.102	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leverkusen wiesen im Jahr 2018 5.437 oder 15,39 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Leverkusen	29,9	25,3
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Leverkusen	30,7	25,8
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Leverkusen	29,6	25
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Leverkusen	31,3	25,2
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Leverkusen die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 29,9% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Leverkusen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Leverkusen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Leverkusen im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	42.204	2.057	4,65	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	19.229	25.032	56,56	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,65 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Leverkusen 19.229 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 25.032 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 56,56 % der Haushalte in Leverkusen, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Leverkusen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Leverkusen.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	44.261	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	34.273	9.988	22,57	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 34.273 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 9.988. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Leverkusen bei 22,57% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Leverkusen

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	77	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2327	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	585	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	498	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	402	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	13,06	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	62,07	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	8,89	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,2	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	4.072	5,64	10,51
45 bis <60	11.179	15,49	19,45
60 bis <75	17.761	24,62	23,72
75 bis <90	13.063	18,11	15,93
90 bis <105	8.660	12,0	11,04
105 bis <120	3.120	4,32	4,79
120 bis <135	5.673	7,86	6,14
135 und mehr	8.621	11,95	8,43
gesamt	72.149	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leverkusen lebten im Jahr 2018 4.072 oder 5,64 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	30.307	42,01	45,61
2 Personen	25.066	34,74	32,73
3 Personen	7.915	10,97	10,77
4 Personen	6.421	8,9	7,89
5 Personen	1.906	2,64	2,24
6 und mehr Personen	534	0,74	0,77
gesamt	72.149	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leverkusen betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 30.307. Dies sind 42,01 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	2.972	4,12	12,67
1919 bis 1948	6.493	9,0	14,64
1949 bis 1978	43.872	60,81	47,4
1979 bis 1990	8.025	11,12	11,16
1991 bis 2000	5.406	7,49	7,46
2001 bis 2010	3.406	4,72	4,11
ab 2011	1.974	2,74	2,56
gesamt	72.149	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leverkusen lebten im Jahr 2018 2.972 oder 4,12 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	19.398	26,89	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	7.648	10,6	9,25
Hauptmieter*in	42.882	59,44	69,8
Untermieter*in	1.379	1,91	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	841	1,17	1,36
gesamt	72.149	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Leverkusen waren 42.882 oder 59,44 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	5.837	8,09	11,78
2-3 Jahre	9.964	13,81	13,67
4-7 Jahre	11.807	16,36	16,93
mehr als 8 Jahre	44.542	61,74	57,62
gesamt	72.149	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leverkusen lebten im Jahr 2018 44.542 oder 61,74 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	71.465	99,05	98,49
Wohngeld	685	0,95	1,51
gesamt	72.149	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Leverkusen bezogen im Jahr 2018 685 oder 0,95 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Ludwigshafen am Rhein

Die Wohnsituation in Ludwigshafen am Rhein auf einen Blick

In Ludwigshafen am Rhein zahlten 21.000 oder 50,32 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Ludwigshafen am Rhein 24.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 57,2 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 8.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 18,7% aller Mieter*innenhaushalte in Ludwigshafen am Rhein. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Ludwigshafen am Rhein den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	50,32	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	27,04	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	13,97	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,2	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	24,7	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,2	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1677	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,91	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,38	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,22	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	12.875	19,91	17,46
60 bis <80	10.388	16,07	16,11
80 bis <100	10.138	15,68	16,42
100 bis <120	9.492	14,68	13,67
120 bis <140	8.051	12,45	10,64
>=140	13.719	21,22	25,7
gesamt	64.662	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ludwigshafen am Rhein bezogen 12.875 oder 19,91 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	X	X	0,8
5 bis <6	948	2,35	2,31
6 bis <7	2.624	6,5	6,47
7 bis <8	5.971	14,8	13,61
8 bis <9	10.383	25,73	18,19
9 bis <10	7.959	19,73	15,9
10 bis <11	6.171	15,3	13,79
11 bis <12	2.721	6,74	8,46
12 bis <13	1.467	3,64	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	40.346	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ludwigshafen am Rhein zahlten 5.971 oder 14,8 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m ² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	733	2,13	1,76
4 bis <5	1.150	3,35	3,21
5 bis <6	3.881	11,29	8,44
6 bis <7	6.912	20,11	15,76
7 bis <8	10.585	30,8	19,28
8 bis <9	6.181	17,98	16,05
9 bis <10	2.405	7,0	11,28
10 bis <11	1.467	4,27	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	0	0,0	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	34.370	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ludwigshafen am Rhein zahlten 10.585 oder 30,8 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.095	7,57	5,78
4 bis <5	2.617	9,46	10,27
5 bis <6	7.126	25,75	19,19
6 bis <7	7.026	25,39	18,89
7 bis <8	4.709	17,02	14,87
8 bis <9	2.305	8,33	10,41
9 bis <10	733	2,65	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	27.668	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ludwigshafen am Rhein zahlten 4.709 oder 17,02 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	9,04	7,43	6,21
60 bis <80	8,94	7,25	6,15
80 bis <100	9,42	7,5	6,25
100 bis <120	8,68	7,65	6,56
120 bis <140	8,5	7,29	6,25
>=140	8,38	7,38	6,06
gesamt	8,91	7,4	6,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Ludwigshafen am Rhein im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,04 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	505	420	338
60 bis <80	570	482	400
80 bis <100	610	486	420
100 bis <120	608	510	465
120 bis <140	640	540	485
>=140	695	565	495
gesamt	600	491	417

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Ludwigshafen am Rhein im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 505 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.507	6,95	6,87
15 bis <20	3.878	10,76	12,05
20 bis <25	5.552	15,4	15,93
25 bis <30	5.974	16,57	15,65
30 bis <35	5.250	14,56	13,1
35 bis <40	3.140	8,71	10,3
40 bis <45	2.407	6,68	8,0
45 bis <50	2.307	6,4	6,19
50 und mehr	5.035	13,97	11,91
gesamt	36.051	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ludwigshafen am Rhein wiesen im Jahr 2018 2.507 oder 6,95 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.193	13,38	13,03
15 bis <20	5.438	17,36	17,43
20 bis <25	6.497	20,74	18,41
25 bis <30	5.250	16,76	15,57
30 bis <35	3.033	9,68	11,6
35 bis <40	2.205	7,04	8,39
40 bis <45	1.571	5,02	5,83
45 bis <50	1.576	5,03	3,91
50 und mehr	1.569	5,01	5,82
gesamt	31.332	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ludwigshafen am Rhein wiesen im Jahr 2018 4.193 oder 9,68 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Ludwigshafen am Rhein	32,4	27
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Ludwigshafen am Rhein	30,6	25,7
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Ludwigshafen am Rhein	30,2	25,6
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Ludwigshafen am Rhein	30,2	24,7
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Ludwigshafen am Rhein die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 32,4% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Ludwigshafen am Rhein im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Ludwigshafen am Rhein im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Ludwigshafen am Rhein im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	37.207	4.080	9,88	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	17.652	23.635	57,25	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 9,88 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Ludwigshafen am Rhein 17.652 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 23.635 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 57,25 % der Haushalte in Ludwigshafen am Rhein, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Ludwigshafen am Rhein im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Ludwigshafen am Rhein.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	41.288	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	33.552	7.735	18,74	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 33.552 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 7.735. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Ludwigshafen am Rhein bei 18,74% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Ludwigshafen am Rhein

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	78	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2334	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	600	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	491	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	416	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	17,46	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	58,93	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	8,07	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,15	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	3.562	4,97	10,51
45 bis <60	12.464	17,4	19,45
60 bis <75	16.761	23,4	23,72
75 bis <90	13.019	18,18	15,93
90 bis <105	8.329	11,63	11,04
105 bis <120	2.774	3,87	4,79
120 bis <135	7.185	10,03	6,14
135 und mehr	7.533	10,52	8,43
gesamt	71.626	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ludwigshafen am Rhein lebten im Jahr 2018 3.562 oder 4,97 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	28.059	39,17	45,61
2 Personen	23.275	32,5	32,73
3 Personen	10.124	14,13	10,77
4 Personen	6.909	9,65	7,89
5 Personen	1.998	2,79	2,24
6 und mehr Personen	1.262	1,76	0,77
gesamt	71.626	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ludwigshafen am Rhein betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 28.059. Dies sind 39,17 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	2.645	3,7	12,67
1919 bis 1948	13.800	19,33	14,64
1949 bis 1978	37.744	52,86	47,4
1979 bis 1990	4.890	6,85	11,16
1991 bis 2000	8.402	11,77	7,46
2001 bis 2010	X	X	4,11
ab 2011	X	X	2,56
gesamt	71.407	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ludwigshafen am Rhein lebten im Jahr 2018 2.645 oder 3,7 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	18.826	26,28	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	X	X	9,25
Hauptmieter*in	41.079	57,35	69,8
Untermieter*in	X	X	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.567	2,19	1,36
gesamt	71.626	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Ludwigshafen am Rhein waren 41.079 oder 57,35 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	7.681	10,72	11,78
2-3 Jahre	8.909	12,44	13,67
4-7 Jahre	12.521	17,48	16,93
mehr als 8 Jahre	42.515	59,36	57,62
gesamt	71.626	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ludwigshafen am Rhein lebten im Jahr 2018 42.515 oder 59,36 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	70.788	98,83	98,49
Wohngeld	838	1,17	1,51
gesamt	71.626	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ludwigshafen am Rhein bezogen im Jahr 2018 838 oder 1,17 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädten waren das 1,51 %.

Lübeck

Die Wohnsituation in Lübeck auf einen Blick

In Lübeck zahlten 36.000 oder 54,19 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Lübeck 38.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 57,7 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 15.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 22,1% aller Mieter*innenhaushalte in Lübeck. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Lübeck den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	54,19	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	29,2	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	14,46	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,8	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	26,3	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,8	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1613	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,54	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,97	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,53	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	18.147	19,74	17,46
60 bis <80	15.478	16,83	16,11
80 bis <100	17.285	18,8	16,42
100 bis <120	12.902	14,03	13,67
120 bis <140	9.140	9,94	10,64
>=140	18.992	20,66	25,7
gesamt	91.945	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Lübeck bezogen 18.147 oder 19,74 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	X	X	0,8
5 bis <6	946	1,44	2,31
6 bis <7	2.573	3,93	6,47
7 bis <8	6.243	9,53	13,61
8 bis <9	11.410	17,42	18,19
9 bis <10	16.268	24,84	15,9
10 bis <11	12.534	19,14	13,79
11 bis <12	6.321	9,65	8,46
12 bis <13	3.284	5,01	6,04
13 bis <14	1.989	3,04	3,92
14 bis <15	1.764	2,69	2,66
15 und mehr	637	0,97	7,07
gesamt	65.490	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Lübeck zahlten 6.243 oder 9,53 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	553	1,0	1,76
4 bis <5	946	1,7	3,21
5 bis <6	3.593	6,47	8,44
6 bis <7	8.010	14,43	15,76
7 bis <8	15.110	27,22	19,28
8 bis <9	10.991	19,8	16,05
9 bis <10	8.444	15,21	11,28
10 bis <11	4.473	8,06	8,01
11 bis <12	1.545	2,78	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	55.513	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Lübeck zahlten 15.110 oder 27,22 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.851	3,62	5,78
4 bis <5	4.007	7,84	10,27
5 bis <6	12.104	23,69	19,19
6 bis <7	14.003	27,4	18,89
7 bis <8	8.288	16,22	14,87
8 bis <9	4.964	9,71	10,41
9 bis <10	3.257	6,37	6,47
10 bis <11	1.767	3,46	4,76
11 bis <12	331	0,65	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	51.098	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Lübeck zahlten 8.288 oder 16,22 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	9,5	7,91	6,28
60 bis <80	9,33	7,79	6,29
80 bis <100	9,58	7,96	6,48
100 bis <120	10,0	8,39	6,9
120 bis <140	9,82	8,42	6,82
>=140	9,63	8,33	6,98
gesamt	9,57	8,0	6,55

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Lübeck im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,5 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	476	395	315
60 bis <80	550	450	380
80 bis <100	564	473	390
100 bis <120	640	536	450
120 bis <140	605	510	430
>=140	690	589	488
gesamt	564	478	390

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Lübeck im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 476 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.313	5,42	6,87
15 bis <20	6.498	10,63	12,05
20 bis <25	8.702	14,24	15,93
25 bis <30	9.477	15,51	15,65
30 bis <35	7.674	12,56	13,1
35 bis <40	7.288	11,93	10,3
40 bis <45	5.832	9,54	8,0
45 bis <50	3.479	5,69	6,19
50 und mehr	8.834	14,46	11,91
gesamt	61.098	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Lübeck wiesen im Jahr 2018 3.313 oder 5,42 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	5.633	10,63	13,03
15 bis <20	9.250	17,45	17,43
20 bis <25	9.839	18,56	18,41
25 bis <30	8.123	15,33	15,57
30 bis <35	6.824	12,88	11,6
35 bis <40	4.338	8,19	8,39
40 bis <45	2.866	5,41	5,83
45 bis <50	2.756	5,2	3,91
50 und mehr	3.371	6,36	5,82
gesamt	53.000	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Lübeck wiesen im Jahr 2018 5.633 oder 12,88 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Lübeck	31,5	26,3
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Lübeck	34,1	28,7
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Lübeck	34,3	27,5
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Lübeck	31,8	26,3
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Lübeck die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 31,5% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Lübeck im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Lübeck im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Lübeck im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	62.843	3.393	5,12	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	28.018	38.218	57,7	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 5,12 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Lübeck 28.018 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 38.218 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 57,7 % der Haushalte in Lübeck, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Lübeck im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Lübeck.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	66.237	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	51.574	14.662	22,14	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 51.574 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 14.662. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Lübeck bei 22,14% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Lübeck

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	68	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2101	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	564	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	480	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	390	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	15,08	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	65,47	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	9,71	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,11	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	9.274	9,03	10,51
45 bis <60	22.370	21,79	19,45
60 bis <75	28.371	27,63	23,72
75 bis <90	14.893	14,5	15,93
90 bis <105	9.697	9,44	11,04
105 bis <120	3.734	3,64	4,79
120 bis <135	7.212	7,02	6,14
135 und mehr	7.126	6,94	8,43
gesamt	102.677	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Lübeck lebten im Jahr 2018 9.274 oder 9,03 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	48.641	47,37	45,61
2 Personen	33.376	32,51	32,73
3 Personen	10.605	10,33	10,77
4 Personen	7.644	7,44	7,89
5 Personen	1.747	1,7	2,24
6 und mehr Personen	665	0,65	0,77
gesamt	102.677	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Lübeck betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 48.641. Dies sind 47,37 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	13.531	13,38	12,67
1919 bis 1948	12.494	12,35	14,64
1949 bis 1978	54.233	53,63	47,4
1979 bis 1990	4.028	3,98	11,16
1991 bis 2000	7.917	7,83	7,46
2001 bis 2010	7.046	6,97	4,11
ab 2011	1.885	1,86	2,56
gesamt	101.133	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Lübeck lebten im Jahr 2018 13.531 oder 13,38 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	27.086	26,38	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	7.852	7,65	9,25
Hauptmieter*in	63.997	62,33	69,8
Untermieter*in	2.241	2,18	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.501	1,46	1,36
gesamt	102.677	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Lübeck waren 63.997 oder 62,33 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	12.354	12,03	11,78
2-3 Jahre	12.938	12,6	13,67
4-7 Jahre	17.826	17,36	16,93
mehr als 8 Jahre	59.559	58,01	57,62
gesamt	102.677	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Lübeck lebten im Jahr 2018 59.559 oder 58,01 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	101.709	99,06	98,49
Wohngeld	967	0,94	1,51
gesamt	102.677	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Lübeck bezogen im Jahr 2018 967 oder 0,94 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Magdeburg

Die Wohnsituation in Magdeburg auf einen Blick

In Magdeburg zahlten 37.000 oder 40,27 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Magdeburg 39.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 42,5 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 15.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 16,6% aller Mieter*innenhaushalte in Magdeburg. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Magdeburg den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	40,27	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	17,35	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	7,84	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	26,8	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	21,8	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	26,8	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1498	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	7,75	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	6,33	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,24	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	22.251	21,21	17,46
60 bis <80	21.946	20,92	16,11
80 bis <100	20.153	19,21	16,42
100 bis <120	15.067	14,36	13,67
120 bis <140	9.506	9,06	10,64
>=140	15.971	15,23	25,7
gesamt	104.894	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Magdeburg bezogen 22.251 oder 21,21 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	826	0,9	0,8
5 bis <6	3.872	4,23	2,31
6 bis <7	15.730	17,18	6,47
7 bis <8	33.585	36,68	13,61
8 bis <9	23.760	25,95	18,19
9 bis <10	8.052	8,79	15,9
10 bis <11	4.325	4,72	13,79
11 bis <12	649	0,71	8,46
12 bis <13	X	X	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	0	0,0	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	91.554	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Magdeburg zahlten 33.585 oder 36,68 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.536	3,2	1,76
4 bis <5	7.403	9,35	3,21
5 bis <6	18.793	23,75	8,44
6 bis <7	27.315	34,51	15,76
7 bis <8	15.850	20,03	19,28
8 bis <9	5.297	6,69	16,05
9 bis <10	1.406	1,78	11,28
10 bis <11	X	X	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	0	0,0	1,56
15 und mehr	0	0,0	3,96
gesamt	79.140	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Magdeburg zahlten 15.850 oder 20,03 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	9.977	14,27	5,78
4 bis <5	17.695	25,31	10,27
5 bis <6	24.201	34,62	19,19
6 bis <7	11.549	16,52	18,89
7 bis <8	4.645	6,64	14,87
8 bis <9	X	X	10,41
9 bis <10	X	X	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	0	0,0	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	69.905	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Magdeburg zahlten 4.645 oder 6,64 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	7,59	6,12	5,11
60 bis <80	7,58	6,27	5,02
80 bis <100	7,7	6,22	5,11
100 bis <120	7,8	6,42	5,4
120 bis <140	8,0	6,98	5,73
>=140	8,2	7,02	5,67
gesamt	7,74	6,34	5,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Magdeburg im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 7,59 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	380	296	246
60 bis <80	426	348	282
80 bis <100	465	378	303
100 bis <120	510	421	344
120 bis <140	522	436	350
>=140	620	524	430
gesamt	456	370	303

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Magdeburg im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 380 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	6.503	7,62	6,87
15 bis <20	15.079	17,68	12,05
20 bis <25	14.791	17,34	15,93
25 bis <30	14.571	17,08	15,65
30 bis <35	10.703	12,55	13,1
35 bis <40	8.630	10,12	10,3
40 bis <45	4.972	5,83	8,0
45 bis <50	3.352	3,93	6,19
50 und mehr	6.685	7,84	11,91
gesamt	85.285	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Magdeburg wiesen im Jahr 2018 6.503 oder 7,62 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	14.249	18,96	13,03
15 bis <20	16.846	22,42	17,43
20 bis <25	15.202	20,23	18,41
25 bis <30	11.997	15,97	15,57
30 bis <35	7.028	9,35	11,6
35 bis <40	3.675	4,89	8,39
40 bis <45	1.622	2,16	5,83
45 bis <50	1.406	1,87	3,91
50 und mehr	3.117	4,15	5,82
gesamt	75.141	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Magdeburg wiesen im Jahr 2018 14.249 oder 9,35 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Magdeburg	30,2	24,8
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Magdeburg	29,8	24,5
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Magdeburg	27,8	23,4
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Magdeburg	26,8	21,8
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Magdeburg die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 30,2% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Magdeburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Magdeburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Magdeburg im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	89.283	3.098	3,35	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	53.083	39.298	42,54	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 3,35 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Magdeburg 53.083 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 39.298 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 42,54 % der Haushalte in Magdeburg, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Magdeburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Magdeburg.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	92.382	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	77.001	15.381	16,65	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 77.001 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 15.381. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Magdeburg bei 16,65% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Magdeburg

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	62	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	1881	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	460	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	374	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	303	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	12,15	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	82,18	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	9,64	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,38	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	11.532	10,22	10,51
45 bis <60	34.121	30,25	19,45
60 bis <75	31.467	27,9	23,72
75 bis <90	11.825	10,48	15,93
90 bis <105	7.976	7,07	11,04
105 bis <120	3.752	3,33	4,79
120 bis <135	5.809	5,15	6,14
135 und mehr	6.304	5,59	8,43
gesamt	112.786	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Magdeburg lebten im Jahr 2018 11.532 oder 10,22 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	55.884	49,55	45,61
2 Personen	39.385	34,92	32,73
3 Personen	10.503	9,31	10,77
4 Personen	4.965	4,4	7,89
5 Personen	1.508	1,34	2,24
6 und mehr Personen	541	0,48	0,77
gesamt	112.786	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Magdeburg betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 55.884. Dies sind 49,55 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	5.050	4,49	12,67
1919 bis 1948	32.248	28,68	14,64
1949 bis 1978	39.699	35,3	47,4
1979 bis 1990	13.276	11,81	11,16
1991 bis 2000	13.131	11,68	7,46
2001 bis 2010	8.097	7,2	4,11
ab 2011	960	0,85	2,56
gesamt	112.461	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Magdeburg lebten im Jahr 2018 5.050 oder 4,49 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	18.683	16,56	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	1.345	1,19	9,25
Hauptmieter*in	91.860	81,45	69,8
Untermieter*in	522	0,46	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	375	0,33	1,36
gesamt	112.786	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Magdeburg waren 91.860 oder 81,45 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	16.715	14,82	11,78
2-3 Jahre	16.417	14,56	13,67
4-7 Jahre	18.683	16,56	16,93
mehr als 8 Jahre	60.971	54,06	57,62
gesamt	112.786	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Magdeburg lebten im Jahr 2018 60.971 oder 54,06 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	110.299	97,8	98,49
Wohngeld	2.487	2,2	1,51
gesamt	112.786	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Magdeburg bezogen im Jahr 2018 2.487 oder 2,2 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Mainz

Die Wohnsituation in Mainz auf einen Blick

In Mainz zahlten 31.000 oder 52,37 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Mainz 34.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 56,2 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 12.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 20,5% aller Mieter*innenhaushalte in Mainz. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Mainz den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	52,37	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	29,88	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	17,86	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,3	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	25,8	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,3	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1912	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	10,91	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	9,42	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	8,29	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	13.959	17,26	17,46
60 bis <80	10.279	12,71	16,11
80 bis <100	10.690	13,21	16,42
100 bis <120	10.413	12,87	13,67
120 bis <140	7.838	9,69	10,64
>=140	27.718	34,26	25,7
gesamt	80.898	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mainz bezogen 13.959 oder 17,26 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	X	X	0,8
5 bis <6	X	X	2,31
6 bis <7	1.413	2,43	6,47
7 bis <8	2.561	4,41	13,61
8 bis <9	5.435	9,35	18,19
9 bis <10	7.401	12,73	15,9
10 bis <11	10.945	18,83	13,79
11 bis <12	8.533	14,68	8,46
12 bis <13	7.780	13,38	6,04
13 bis <14	5.305	9,13	3,92
14 bis <15	2.241	3,85	2,66
15 und mehr	4.697	8,08	7,07
gesamt	58.125	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mainz zahlten 2.561 oder 4,41 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	427	0,84	1,76
4 bis <5	1.095	2,17	3,21
5 bis <6	1.600	3,17	8,44
6 bis <7	4.788	9,47	15,76
7 bis <8	5.179	10,25	19,28
8 bis <9	7.909	15,65	16,05
9 bis <10	8.465	16,75	11,28
10 bis <11	9.348	18,5	8,01
11 bis <12	4.980	9,85	5,14
12 bis <13	2.480	4,91	3,32
13 bis <14	2.029	4,02	2,24
14 bis <15	427	0,84	1,56
15 und mehr	1.814	3,59	3,96
gesamt	50.541	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mainz zahlten 5.179 oder 10,25 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	962	2,39	5,78
4 bis <5	2.159	5,37	10,27
5 bis <6	3.118	7,76	19,19
6 bis <7	4.434	11,03	18,89
7 bis <8	6.856	17,06	14,87
8 bis <9	8.102	20,16	10,41
9 bis <10	5.045	12,55	6,47
10 bis <11	4.364	10,86	4,76
11 bis <12	1.839	4,58	2,75
12 bis <13	962	2,39	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	40.190	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mainz zahlten 6.856 oder 17,06 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	10,24	8,89	7,56
60 bis <80	10,78	9,2	8,13
80 bis <100	10,57	9,0	8,0
100 bis <120	11,36	9,56	8,86
120 bis <140	11,97	10,36	9,11
>=140	11,46	10,19	9,0
gesamt	11,0	9,48	8,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Mainz im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 10,24 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	519	430	392
60 bis <80	570	489	410
80 bis <100	652	550	477
100 bis <120	750	660	558
120 bis <140	748	660	570
>=140	825	726	630
gesamt	660	570	507

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Mainz im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 519 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.458	4,92	6,87
15 bis <20	4.537	9,08	12,05
20 bis <25	6.784	13,58	15,93
25 bis <30	10.020	20,05	15,65
30 bis <35	6.007	12,02	13,1
35 bis <40	5.124	10,25	10,3
40 bis <45	4.296	8,6	8,0
45 bis <50	1.816	3,63	6,19
50 und mehr	8.926	17,86	11,91
gesamt	49.968	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mainz wiesen im Jahr 2018 2.458 oder 4,92 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.086	9,25	13,03
15 bis <20	6.826	15,44	17,43
20 bis <25	9.308	21,06	18,41
25 bis <30	5.847	13,23	15,57
30 bis <35	5.553	12,56	11,6
35 bis <40	3.783	8,56	8,39
40 bis <45	2.157	4,88	5,83
45 bis <50	2.027	4,59	3,91
50 und mehr	4.611	10,43	5,82
gesamt	44.199	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mainz wiesen im Jahr 2018 4.086 oder 12,56 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Mainz	32,3	26,7
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Mainz	31,3	27,2
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Mainz	30,7	26,2
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Mainz	31,3	25,8
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Mainz die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 32,3% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Mainz im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Mainz im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Mainz im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	56.313	3.734	6,22	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	26.302	33.745	56,2	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 6,22 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Mainz 26.302 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 33.745 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 56,2 % der Haushalte in Mainz, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Mainz im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Mainz.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	59.194	853	1,42	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	47.762	12.286	20,46	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 1,42% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 47.762 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 12.286. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Mainz bei 20,46% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Mainz

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	78	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2471	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	675	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	577	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	510	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	14,35	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	65,41	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	6,97	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,11	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	11.743	12,53	10,51
45 bis <60	15.403	16,44	19,45
60 bis <75	16.086	17,17	23,72
75 bis <90	16.354	17,46	15,93
90 bis <105	11.176	11,93	11,04
105 bis <120	5.222	5,57	4,79
120 bis <135	8.142	8,69	6,14
135 und mehr	9.566	10,21	8,43
gesamt	93.692	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mainz lebten im Jahr 2018 11.743 oder 12,53 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	42.504	45,37	45,61
2 Personen	29.630	31,63	32,73
3 Personen	9.823	10,48	10,77
4 Personen	8.624	9,2	7,89
5 Personen	2.575	2,75	2,24
6 und mehr Personen	536	0,57	0,77
gesamt	93.692	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mainz betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 42.504. Dies sind 45,37 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	6.994	7,53	12,67
1919 bis 1948	7.873	8,48	14,64
1949 bis 1978	53.062	57,16	47,4
1979 bis 1990	9.492	10,22	11,16
1991 bis 2000	5.044	5,43	7,46
2001 bis 2010	6.363	6,85	4,11
ab 2011	4.007	4,32	2,56
gesamt	92.836	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mainz lebten im Jahr 2018 6.994 oder 7,53 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	18.424	19,66	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	13.326	14,22	9,25
Hauptmieter*in	58.554	62,5	69,8
Untermieter*in	1.494	1,59	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.893	2,02	1,36
gesamt	93.692	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Mainz waren 58.554 oder 62,5 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	11.826	12,62	11,78
2-3 Jahre	15.492	16,53	13,67
4-7 Jahre	18.750	20,01	16,93
mehr als 8 Jahre	47.625	50,83	57,62
gesamt	93.692	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mainz lebten im Jahr 2018 47.625 oder 50,83 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	92.625	98,86	98,49
Wohngeld	1.067	1,14	1,51
gesamt	93.692	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mainz bezogen im Jahr 2018 1.067 oder 1,14 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Mannheim

Die Wohnsituation in Mannheim auf einen Blick

In Mannheim zahlten 44.000 oder 46,81 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Mannheim 47.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 50,0 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 16.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 16,8% aller Mieter*innenhaushalte in Mannheim. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Mannheim den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	46,81	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	26,54	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	13,8	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,8	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	24,1	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,8	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1738	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,38	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,89	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,99	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	24.287	17,77	17,46
60 bis <80	21.133	15,46	16,11
80 bis <100	21.165	15,49	16,42
100 bis <120	19.526	14,29	13,67
120 bis <140	16.302	11,93	10,64
>=140	34.244	25,06	25,7
gesamt	136.657	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mannheim bezogen 24.287 oder 17,77 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	870	0,93	0,79
4 bis <5	1.239	1,33	0,8
5 bis <6	2.130	2,28	2,31
6 bis <7	4.091	4,39	6,47
7 bis <8	10.503	11,26	13,61
8 bis <9	20.825	22,32	18,19
9 bis <10	18.697	20,04	15,9
10 bis <11	16.453	17,64	13,79
11 bis <12	6.047	6,48	8,46
12 bis <13	4.621	4,95	6,04
13 bis <14	2.447	2,62	3,92
14 bis <15	1.516	1,63	2,66
15 und mehr	3.847	4,12	7,07
gesamt	93.286	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mannheim zahlten 10.503 oder 11,26 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.225	2,72	1,76
4 bis <5	3.202	3,91	3,21
5 bis <6	6.187	7,56	8,44
6 bis <7	13.371	16,35	15,76
7 bis <8	17.663	21,6	19,28
8 bis <9	17.238	21,08	16,05
9 bis <10	9.564	11,69	11,28
10 bis <11	4.872	5,96	8,01
11 bis <12	2.332	2,85	5,14
12 bis <13	1.982	2,42	3,32
13 bis <14	699	0,85	2,24
14 bis <15	699	0,85	1,56
15 und mehr	1.749	2,14	3,96
gesamt	81.783	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mannheim zahlten 17.663 oder 21,6 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	3.976	6,28	5,78
4 bis <5	4.695	7,41	10,27
5 bis <6	9.239	14,59	19,19
6 bis <7	13.952	22,03	18,89
7 bis <8	14.205	22,43	14,87
8 bis <9	7.626	12,04	10,41
9 bis <10	3.569	5,64	6,47
10 bis <11	1.633	2,58	4,76
11 bis <12	1.864	2,94	2,75
12 bis <13	584	0,92	1,98
13 bis <14	583	0,92	1,34
14 bis <15	583	0,92	0,96
15 und mehr	817	1,29	2,33
gesamt	63.327	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mannheim zahlten 14.205 oder 22,43 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	9,23	7,71	6,65
60 bis <80	9,23	7,86	6,86
80 bis <100	9,04	7,73	6,54
100 bis <120	9,4	7,83	7,0
120 bis <140	9,62	8,04	7,12
>=140	10,14	8,56	7,83
gesamt	9,38	7,89	6,98

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Mannheim im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,23 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	520	443	367
60 bis <80	571	480	405
80 bis <100	600	525	455
100 bis <120	670	564	510
120 bis <140	655	556	504
>=140	720	600	540
gesamt	600	512	460

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Mannheim im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 520 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	6.515	7,06	6,87
15 bis <20	12.533	13,58	12,05
20 bis <25	15.078	16,34	15,93
25 bis <30	14.717	15,95	15,65
30 bis <35	11.435	12,39	13,1
35 bis <40	7.375	7,99	10,3
40 bis <45	6.768	7,34	8,0
45 bis <50	5.107	5,54	6,19
50 und mehr	12.731	13,8	11,91
gesamt	92.258	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mannheim wiesen im Jahr 2018 6.515 oder 7,06 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	12.843	15,79	13,03
15 bis <20	16.123	19,83	17,43
20 bis <25	14.210	17,47	18,41
25 bis <30	10.873	13,37	15,57
30 bis <35	7.884	9,69	11,6
35 bis <40	6.166	7,58	8,39
40 bis <45	4.989	6,14	5,83
45 bis <50	3.379	4,16	3,91
50 und mehr	4.851	5,97	5,82
gesamt	81.317	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mannheim wiesen im Jahr 2018 12.843 oder 9,69 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Mannheim	31,8	27,3
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Mannheim	31,8	27,2
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Mannheim	31,5	27,4
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Mannheim	28,8	24,1
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Mannheim die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 31,8% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Mannheim im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Mannheim im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Mannheim im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	89.112	4.755	5,07	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	46.963	46.905	49,97	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 5,07 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Mannheim 46.963 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 46.905 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 49,97 % der Haushalte in Mannheim, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Mannheim im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Mannheim.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	93.423	444	0,47	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	78.113	15.754	16,78	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,47% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 78.113 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 15.754. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Mannheim bei 16,78% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Mannheim

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	75	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2367	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	600	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	512	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	460	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	15,05	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	69,38	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	7,66	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	10.816	7,83	10,51
45 bis <60	24.838	17,98	19,45
60 bis <75	31.656	22,92	23,72
75 bis <90	25.777	18,66	15,93
90 bis <105	18.918	13,7	11,04
105 bis <120	6.941	5,02	4,79
120 bis <135	6.538	4,73	6,14
135 und mehr	12.650	9,16	8,43
gesamt	138.133	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mannheim lebten im Jahr 2018 10.816 oder 7,83 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	58.327	42,23	45,61
2 Personen	48.284	34,95	32,73
3 Personen	16.177	11,71	10,77
4 Personen	10.521	7,62	7,89
5 Personen	3.211	2,32	2,24
6 und mehr Personen	1.613	1,17	0,77
gesamt	138.133	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mannheim betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 58.327. Dies sind 42,23 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	11.172	8,14	12,67
1919 bis 1948	19.852	14,47	14,64
1949 bis 1978	73.279	53,41	47,4
1979 bis 1990	14.668	10,69	11,16
1991 bis 2000	10.785	7,86	7,46
2001 bis 2010	5.774	4,21	4,11
ab 2011	1.672	1,22	2,56
gesamt	137.201	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mannheim lebten im Jahr 2018 11.172 oder 8,14 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	24.398	17,66	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	17.025	12,32	9,25
Hauptmieter*in	92.608	67,04	69,8
Untermieter*in	1.260	0,91	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	2.842	2,06	1,36
gesamt	138.133	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Mannheim waren 92.608 oder 67,04 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	16.796	12,16	11,78
2-3 Jahre	18.302	13,25	13,67
4-7 Jahre	24.024	17,39	16,93
mehr als 8 Jahre	79.011	57,2	57,62
gesamt	138.133	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mannheim lebten im Jahr 2018 79.011 oder 57,2 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	135.708	98,24	98,49
Wohngeld	2.426	1,76	1,51
gesamt	138.133	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mannheim bezogen im Jahr 2018 2.426 oder 1,76 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Moers

Die Wohnsituation in Moers auf einen Blick

In Moers zahlten 12.000 oder 47,02 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Moers 13.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 49,4 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 5.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 19,6% aller Mieter*innenhaushalte in Moers. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Moers den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	47,02	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	24,59	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	9,66	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,6	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	24,2	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,6	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1815	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,46	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,19	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,96	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	6.846	15,2	17,46
60 bis <80	6.627	14,71	16,11
80 bis <100	7.531	16,72	16,42
100 bis <120	5.724	12,71	13,67
120 bis <140	5.700	12,65	10,64
>=140	12.620	28,01	25,7
gesamt	45.047	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Moers bezogen 6.846 oder 15,2 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	344	1,34	0,79
4 bis <5	291	1,13	0,8
5 bis <6	317	1,23	2,31
6 bis <7	2.285	8,88	6,47
7 bis <8	5.639	21,92	13,61
8 bis <9	6.601	25,66	18,19
9 bis <10	5.463	21,24	15,9
10 bis <11	2.576	10,02	13,79
11 bis <12	X	X	8,46
12 bis <13	X	X	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	0	0,0	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	25.722	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Moers zahlten 5.639 oder 21,92 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	732	3,18	1,76
4 bis <5	706	3,07	3,21
5 bis <6	2.656	11,54	8,44
6 bis <7	6.001	26,07	15,76
7 bis <8	5.692	24,73	19,28
8 bis <9	4.236	18,41	16,05
9 bis <10	X	X	11,28
10 bis <11	X	X	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	0	0,0	3,32
13 bis <14	0	0,0	2,24
14 bis <15	0	0,0	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	23.013	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Moers zahlten 5.692 oder 24,73 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.561	7,77	5,78
4 bis <5	3.044	15,15	10,27
5 bis <6	5.895	29,34	19,19
6 bis <7	5.171	25,74	18,89
7 bis <8	2.912	14,49	14,87
8 bis <9	X	X	10,41
9 bis <10	X	X	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	0	0,0	2,75
12 bis <13	0	0,0	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	20.092	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Moers zahlten 2.912 oder 14,49 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	8,33	6,72	5,63
60 bis <80	8,23	7,02	5,63
80 bis <100	8,43	7,32	6,0
100 bis <120	8,76	7,41	6,57
120 bis <140	8,57	7,24	6,18
>=140	8,84	8,1	6,93
gesamt	8,46	7,24	5,96

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Moers im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,33 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	501	406	336
60 bis <80	536	469	379
80 bis <100	600	511	431
100 bis <120	650	550	463
120 bis <140	690	550	467
>=140	700	583	496
gesamt	598	495	410

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Moers im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 501 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	1.826	7,57	6,87
15 bis <20	3.442	14,27	12,05
20 bis <25	3.998	16,58	15,93
25 bis <30	3.511	14,56	15,65
30 bis <35	3.291	13,65	13,1
35 bis <40	2.117	8,78	10,3
40 bis <45	2.039	8,45	8,0
45 bis <50	1.562	6,48	6,19
50 und mehr	2.330	9,66	11,91
gesamt	24.116	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Moers wiesen im Jahr 2018 1.826 oder 7,57 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.459	15,92	13,03
15 bis <20	3.953	18,2	17,43
20 bis <25	4.139	19,05	18,41
25 bis <30	3.168	14,58	15,57
30 bis <35	2.338	10,76	11,6
35 bis <40	2.136	9,83	8,39
40 bis <45	1.077	4,96	5,83
45 bis <50	582	2,68	3,91
50 und mehr	874	4,02	5,82
gesamt	21.725	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Moers wiesen im Jahr 2018 3.459 oder 10,76 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Moers	28,1	23,4
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Moers	29,6	23,8
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Moers	30,7	25,3
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Moers	28,6	24,2
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Moers die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 28,1% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Moers im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Moers im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Moers im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	24.848	1.261	4,83	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	13.212	12.898	49,4	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,83 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Moers 13.212 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 12.898 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 49,4 % der Haushalte in Moers, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Moers im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Moers.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	26.110	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	20.985	5.124	19,63	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 20.985 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 5.124. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Moers bei 19,63% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Moers

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	81	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2664	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	590	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	493	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	408	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	12,08	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	55,29	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	9,4	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,52	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	1.747	3,66	10,51
45 bis <60	5.639	11,8	19,45
60 bis <75	11.710	24,5	23,72
75 bis <90	7.905	16,54	15,93
90 bis <105	4.851	10,15	11,04
105 bis <120	5.339	11,17	4,79
120 bis <135	5.859	12,26	6,14
135 und mehr	4.740	9,92	8,43
gesamt	47.791	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Moers lebten im Jahr 2018 1.747 oder 3,66 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	16.930	35,42	45,61
2 Personen	18.281	38,25	32,73
3 Personen	6.233	13,04	10,77
4 Personen	4.241	8,87	7,89
5 Personen	1.763	3,69	2,24
6 und mehr Personen	344	0,72	0,77
gesamt	47.791	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Moers betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 16.930. Dies sind 35,42 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	3.343	7,06	12,67
1919 bis 1948	2.813	5,94	14,64
1949 bis 1978	24.643	52,02	47,4
1979 bis 1990	4.702	9,92	11,16
1991 bis 2000	9.193	19,4	7,46
2001 bis 2010	1.808	3,82	4,11
ab 2011	874	1,84	2,56
gesamt	47.376	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Moers lebten im Jahr 2018 3.343 oder 7,06 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	16.483	34,49	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	X	X	9,25
Hauptmieter*in	25.616	53,6	69,8
Untermieter*in	X	X	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	564	1,18	1,36
gesamt	47.791	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Moers waren 25.616 oder 53,6 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	4.835	10,12	11,78
2-3 Jahre	5.452	11,41	13,67
4-7 Jahre	5.636	11,79	16,93
mehr als 8 Jahre	31.867	66,68	57,62
gesamt	47.791	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Moers lebten im Jahr 2018 31.867 oder 66,68 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	X	X	98,49
Wohngeld	X	X	1,51
gesamt	47.791	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Mönchengladbach

Die Wohnsituation in Mönchengladbach auf einen Blick

In Mönchengladbach zahlten 34.000 oder 56,83 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Mönchengladbach 35.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 59,1 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 13.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 21,5% aller Mieter*innenhaushalte in Mönchengladbach. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Mönchengladbach den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	56,83	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	31,22	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	12,7	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	32,9	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	27,2	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	32,9	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1631	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,65	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,17	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,97	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	22.736	20,38	17,46
60 bis <80	19.009	17,04	16,11
80 bis <100	18.331	16,43	16,42
100 bis <120	15.454	13,85	13,67
120 bis <140	11.807	10,58	10,64
>=140	24.223	21,71	25,7
gesamt	111.561	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mönchengladbach bezogen 22.736 oder 20,38 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	503	0,86	0,79
4 bis <5	1.219	2,08	0,8
5 bis <6	1.166	1,98	2,31
6 bis <7	5.895	10,03	6,47
7 bis <8	10.404	17,71	13,61
8 bis <9	14.697	25,02	18,19
9 bis <10	10.835	18,44	15,9
10 bis <11	7.843	13,35	13,79
11 bis <12	3.229	5,5	8,46
12 bis <13	1.942	3,31	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	58.751	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mönchengladbach zahlten 10.404 oder 17,71 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.572	3,03	1,76
4 bis <5	2.507	4,83	3,21
5 bis <6	6.624	12,75	8,44
6 bis <7	11.640	22,41	15,76
7 bis <8	14.208	27,35	19,28
8 bis <9	7.783	14,98	16,05
9 bis <10	4.457	8,58	11,28
10 bis <11	2.198	4,23	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	0	0,0	1,56
15 und mehr	0	0,0	3,96
gesamt	51.945	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mönchengladbach zahlten 14.208 oder 27,35 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	3.851	8,22	5,78
4 bis <5	7.153	15,26	10,27
5 bis <6	12.906	27,54	19,19
6 bis <7	11.436	24,4	18,89
7 bis <8	6.700	14,3	14,87
8 bis <9	2.883	6,15	10,41
9 bis <10	X	X	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	46.863	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mönchengladbach zahlten 6.700 oder 14,3 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,27	6,77	5,52
60 bis <80	8,57	7,34	5,88
80 bis <100	8,82	7,65	6,33
100 bis <120	8,65	7,55	5,93
120 bis <140	8,72	7,14	5,94
>=140	9,44	7,62	6,65
gesamt	8,65	7,19	5,97

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Mönchengladbach im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,27 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	480	375	300
60 bis <80	590	495	411
80 bis <100	585	506	435
100 bis <120	570	480	380
120 bis <140	610	525	450
>=140	710	639	530
gesamt	570	475	400

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Mönchengladbach im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 480 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.672	4,58	6,87
15 bis <20	5.413	9,28	12,05
20 bis <25	8.252	14,14	15,93
25 bis <30	8.853	15,17	15,65
30 bis <35	6.995	11,99	13,1
35 bis <40	7.850	13,45	10,3
40 bis <45	5.872	10,06	8,0
45 bis <50	5.037	8,63	6,19
50 und mehr	7.409	12,7	11,91
gesamt	58.352	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mönchengladbach wiesen im Jahr 2018 2.672 oder 4,58 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	5.411	10,48	13,03
15 bis <20	8.094	15,67	17,43
20 bis <25	9.019	17,46	18,41
25 bis <30	7.167	13,88	15,57
30 bis <35	8.642	16,73	11,6
35 bis <40	4.999	9,68	8,39
40 bis <45	3.177	6,15	5,83
45 bis <50	2.485	4,81	3,91
50 und mehr	2.650	5,13	5,82
gesamt	51.644	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mönchengladbach wiesen im Jahr 2018 5.411 oder 16,73 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Mönchengladbach	33,4	26,9
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Mönchengladbach	34,7	28,3
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Mönchengladbach	33,8	27,1
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Mönchengladbach	32,9	27,2
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Mönchengladbach die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 33,4% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Mönchengladbach im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Mönchengladbach im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Mönchengladbach im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	57.825	1.512	2,55	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	24.292	35.045	59,06	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 2,55 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Mönchengladbach 24.292 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 35.045 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 59,06 % der Haushalte in Mönchengladbach, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Mönchengladbach im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Mönchengladbach.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	59.338	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	46.584	12.754	21,49	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 46.584 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 12.754. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Mönchengladbach bei 21,49% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Mönchengladbach

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	83	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2188	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	570	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	475	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	400	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	16,42	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	53,6	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	9,26	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,17	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	6.198	5,47	10,51
45 bis <60	14.857	13,11	19,45
60 bis <75	23.565	20,8	23,72
75 bis <90	20.044	17,69	15,93
90 bis <105	15.566	13,74	11,04
105 bis <120	7.235	6,38	4,79
120 bis <135	10.654	9,4	6,14
135 und mehr	15.192	13,41	8,43
gesamt	113.308	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mönchengladbach lebten im Jahr 2018 6.198 oder 5,47 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	46.764	41,27	45,61
2 Personen	41.910	36,99	32,73
3 Personen	11.617	10,25	10,77
4 Personen	8.618	7,61	7,89
5 Personen	3.092	2,73	2,24
6 und mehr Personen	1.307	1,15	0,77
gesamt	113.308	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mönchengladbach betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 46.764. Dies sind 41,27 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	10.686	9,61	12,67
1919 bis 1948	7.822	7,04	14,64
1949 bis 1978	58.308	52,46	47,4
1979 bis 1990	15.241	13,71	11,16
1991 bis 2000	10.890	9,8	7,46
2001 bis 2010	7.676	6,91	4,11
ab 2011	524	0,47	2,56
gesamt	111.148	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mönchengladbach lebten im Jahr 2018 10.686 oder 9,61 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	40.493	35,74	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	10.881	9,6	9,25
Hauptmieter*in	58.555	51,68	69,8
Untermieter*in	783	0,69	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	2.596	2,29	1,36
gesamt	113.308	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Mönchengladbach waren 58.555 oder 51,68 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	10.380	9,16	11,78
2-3 Jahre	14.858	13,11	13,67
4-7 Jahre	18.131	16,0	16,93
mehr als 8 Jahre	69.939	61,72	57,62
gesamt	113.308	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mönchengladbach lebten im Jahr 2018 69.939 oder 61,72 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	112.518	99,3	98,49
Wohngeld	790	0,7	1,51
gesamt	113.308	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mönchengladbach bezogen im Jahr 2018 790 oder 0,7 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Mülheim an der Ruhr

Die Wohnsituation in Mülheim an der Ruhr auf einen Blick

In Mülheim an der Ruhr zahlten 25.000 oder 50,62 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Mülheim an der Ruhr 27.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 53,7 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 11.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 22,0% aller Mieter*innenhaushalte in Mülheim an der Ruhr. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Mülheim an der Ruhr den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	50,62	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	25,72	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	8,23	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,1	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	25,8	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,1	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1772	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,77	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,5	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,23	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	12.286	15,48	17,46
60 bis <80	13.112	16,52	16,11
80 bis <100	13.335	16,8	16,42
100 bis <120	10.166	12,81	13,67
120 bis <140	9.081	11,44	10,64
>=140	21.388	26,95	25,7
gesamt	79.367	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mülheim an der Ruhr bezogen 12.286 oder 15,48 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	312	0,63	0,79
4 bis <5	515	1,04	0,8
5 bis <6	1.752	3,54	2,31
6 bis <7	3.149	6,37	6,47
7 bis <8	9.081	18,36	13,61
8 bis <9	12.789	25,85	18,19
9 bis <10	10.488	21,2	15,9
10 bis <11	6.506	13,15	13,79
11 bis <12	2.733	5,52	8,46
12 bis <13	1.249	2,52	6,04
13 bis <14	378	0,76	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	49.470	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mülheim an der Ruhr zahlten 9.081 oder 18,36 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.056	2,38	1,76
4 bis <5	898	2,02	3,21
5 bis <6	4.047	9,12	8,44
6 bis <7	8.769	19,76	15,76
7 bis <8	12.021	27,09	19,28
8 bis <9	9.480	21,36	16,05
9 bis <10	4.431	9,99	11,28
10 bis <11	2.355	5,31	8,01
11 bis <12	520	1,17	5,14
12 bis <13	378	0,85	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	44.371	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mülheim an der Ruhr zahlten 12.021 oder 27,09 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.162	5,43	5,78
4 bis <5	4.879	12,26	10,27
5 bis <6	9.536	23,96	19,19
6 bis <7	11.840	29,75	18,89
7 bis <8	5.789	14,54	14,87
8 bis <9	3.450	8,67	10,41
9 bis <10	1.353	3,4	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	0	0,0	1,98
13 bis <14	312	0,78	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	39.803	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mülheim an der Ruhr zahlten 5.789 oder 14,54 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,2	7,15	5,83
60 bis <80	8,65	7,27	6,0
80 bis <100	9,0	7,84	6,38
100 bis <120	8,75	7,82	6,32
120 bis <140	8,81	7,99	6,46
>=140	9,52	8,23	7,2
gesamt	8,79	7,52	6,23

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Mülheim an der Ruhr im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,2 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	530	450	355
60 bis <80	560	460	380
80 bis <100	600	516	421
100 bis <120	600	512	420
120 bis <140	635	550	447
>=140	712	604	510
gesamt	600	509	413

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Mülheim an der Ruhr im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 530 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.007	6,16	6,87
15 bis <20	6.259	12,81	12,05
20 bis <25	7.338	15,02	15,93
25 bis <30	7.410	15,17	15,65
30 bis <35	6.895	14,12	13,1
35 bis <40	5.373	11,0	10,3
40 bis <45	4.020	8,23	8,0
45 bis <50	4.523	9,26	6,19
50 und mehr	4.020	8,23	11,91
gesamt	48.846	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mülheim an der Ruhr wiesen im Jahr 2018 3.007 oder 6,16 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	6.013	13,68	13,03
15 bis <20	7.704	17,53	17,43
20 bis <25	6.934	15,78	18,41
25 bis <30	7.553	17,18	15,57
30 bis <35	5.679	12,92	11,6
35 bis <40	3.812	8,67	8,39
40 bis <45	3.696	8,41	5,83
45 bis <50	1.249	2,84	3,91
50 und mehr	1.314	2,99	5,82
gesamt	43.954	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mülheim an der Ruhr wiesen im Jahr 2018 6.013 oder 12,92 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Mülheim an der Ruhr	29,7	25
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Mülheim an der Ruhr	29,6	24,5
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Mülheim an der Ruhr	33,1	27,5
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Mülheim an der Ruhr	30,1	25,8
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Mülheim an der Ruhr die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 29,7% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Mülheim an der Ruhr im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Mülheim an der Ruhr im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Mülheim an der Ruhr im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	47.427	2.042	4,13	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	22.900	26.569	53,71	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,13 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Mülheim an der Ruhr 22.900 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 26.569 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 53,71 % der Haushalte in Mülheim an der Ruhr, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Mülheim an der Ruhr im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Mülheim an der Ruhr.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	49.469	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	38.601	10.868	21,97	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 38.601 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 10.868. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Mülheim an der Ruhr bei 21,97% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Mülheim an der Ruhr

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	80	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2477	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	600	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	509	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	413	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	12,7	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	62,12	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	7,65	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,12	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	2.043	2,53	10,51
45 bis <60	12.908	16,0	19,45
60 bis <75	16.780	20,8	23,72
75 bis <90	18.250	22,62	15,93
90 bis <105	11.825	14,65	11,04
105 bis <120	4.149	5,14	4,79
120 bis <135	5.065	6,28	6,14
135 und mehr	9.672	11,99	8,43
gesamt	80.692	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mülheim an der Ruhr lebten im Jahr 2018 2.043 oder 2,53 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	30.176	37,4	45,61
2 Personen	31.347	38,85	32,73
3 Personen	9.028	11,19	10,77
4 Personen	6.014	7,45	7,89
5 Personen	3.613	4,48	2,24
6 und mehr Personen	515	0,64	0,77
gesamt	80.692	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mülheim an der Ruhr betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 30.176. Dies sind 37,4 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	9.910	12,47	12,67
1919 bis 1948	5.556	6,99	14,64
1949 bis 1978	48.553	61,12	47,4
1979 bis 1990	4.555	5,73	11,16
1991 bis 2000	5.475	6,89	7,46
2001 bis 2010	3.517	4,43	4,11
ab 2011	1.878	2,36	2,56
gesamt	79.443	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mülheim an der Ruhr lebten im Jahr 2018 9.910 oder 12,47 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	22.690	28,12	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	7.475	9,26	9,25
Hauptmieter*in	48.676	60,32	69,8
Untermieter*in	794	0,98	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.056	1,31	1,36
gesamt	80.692	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Mülheim an der Ruhr waren 48.676 oder 60,32 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	8.757	10,85	11,78
2-3 Jahre	9.704	12,03	13,67
4-7 Jahre	11.806	14,63	16,93
mehr als 8 Jahre	50.426	62,49	57,62
gesamt	80.692	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mülheim an der Ruhr lebten im Jahr 2018 50.426 oder 62,49 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	79.794	98,89	98,49
Wohngeld	898	1,11	1,51
gesamt	80.692	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Mülheim an der Ruhr bezogen im Jahr 2018 898 oder 1,11 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädten waren das 1,51 %.

München

Die Wohnsituation in München auf einen Blick

In München zahlten 256.000 oder 51,52 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in München 281.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 56,5 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 73.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 14,7% aller Mieter*innenhaushalte in München. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in München den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	51,52	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	28,58	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	15,1	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,6	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	26,4	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,6	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	2173	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	14	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	12,35	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	11,11	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	62.546	9,34	17,46
60 bis <80	77.074	11,5	16,11
80 bis <100	87.335	13,04	16,42
100 bis <120	82.239	12,27	13,67
120 bis <140	79.771	11,91	10,64
>=140	281.019	41,94	25,7
gesamt	669.985	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In München bezogen 62.546 oder 9,34 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.451	0,5	0,79
4 bis <5	1.004	0,21	0,8
5 bis <6	2.776	0,57	2,31
6 bis <7	3.665	0,75	6,47
7 bis <8	10.145	2,08	13,61
8 bis <9	22.056	4,52	18,19
9 bis <10	26.406	5,41	15,9
10 bis <11	40.781	8,35	13,79
11 bis <12	43.134	8,83	8,46
12 bis <13	43.776	8,97	6,04
13 bis <14	44.341	9,08	3,92
14 bis <15	45.463	9,31	2,66
15 und mehr	202.304	41,43	7,07
gesamt	488.302	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In München zahlten 10.145 oder 2,08 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.116	0,5	1,76
4 bis <5	3.996	0,95	3,21
5 bis <6	5.348	1,27	8,44
6 bis <7	11.363	2,69	15,76
7 bis <8	22.394	5,31	19,28
8 bis <9	30.071	7,12	16,05
9 bis <10	36.329	8,61	11,28
10 bis <11	42.245	10,01	8,01
11 bis <12	41.656	9,87	5,14
12 bis <13	42.901	10,16	3,32
13 bis <14	35.203	8,34	2,24
14 bis <15	33.746	7,99	1,56
15 und mehr	114.727	27,18	3,96
gesamt	422.094	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In München zahlten 22.394 oder 5,31 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	5.003	1,52	5,78
4 bis <5	3.337	1,01	10,27
5 bis <6	11.809	3,58	19,19
6 bis <7	19.168	5,81	18,89
7 bis <8	25.967	7,88	14,87
8 bis <9	31.430	9,53	10,41
9 bis <10	29.628	8,99	6,47
10 bis <11	34.415	10,44	4,76
11 bis <12	29.286	8,88	2,75
12 bis <13	33.093	10,04	1,98
13 bis <14	23.293	7,06	1,34
14 bis <15	20.389	6,18	0,96
15 und mehr	62.888	19,07	2,33
gesamt	329.707	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In München zahlten 25.967 oder 7,88 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	11,83	10,33	8,96
60 bis <80	12,17	10,46	9,1
80 bis <100	12,78	11,11	9,82
100 bis <120	13,78	12,0	10,63
120 bis <140	14,05	12,42	11,18
>=140	15,54	13,81	12,6
gesamt	14,02	12,35	11,11

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in München im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 11,83 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	580	490	420
60 bis <80	680	599	508
80 bis <100	730	640	570
100 bis <120	780	685	625
120 bis <140	840	730	681
>=140	1.095	980	900
gesamt	830	740	674

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in München im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 580 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	34.757	7,17	6,87
15 bis <20	52.454	10,82	12,05
20 bis <25	72.749	15,0	15,93
25 bis <30	73.665	15,19	15,65
30 bis <35	65.071	13,42	13,1
35 bis <40	47.265	9,75	10,3
40 bis <45	37.235	7,68	8,0
45 bis <50	28.428	5,86	6,19
50 und mehr	73.222	15,1	11,91
gesamt	484.847	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In München wiesen im Jahr 2018 34.757 oder 7,17 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	49.229	11,72	13,03
15 bis <20	62.607	14,9	17,43
20 bis <25	76.200	18,14	18,41
25 bis <30	64.959	15,46	15,57
30 bis <35	50.037	11,91	11,6
35 bis <40	34.449	8,2	8,39
40 bis <45	24.527	5,84	5,83
45 bis <50	20.734	4,94	3,91
50 und mehr	37.343	8,89	5,82
gesamt	420.086	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In München wiesen im Jahr 2018 49.229 oder 11,91 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	München	32,6	28,5
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	München	32,3	28,3
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	München	29,5	26,3
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	München	30,6	26,4
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in München die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 32,6% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in München im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in München im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in München im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	457.941	38.937	7,84	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	216.150	280.728	56,5	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 7,84 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in München 216.150 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 280.728 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 56,5 % der Haushalte in München, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in München im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in München.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	491.749	5.129	1,03	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	423.826	73.051	14,7	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 1,03% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 423.826 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 73.051. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in München bei 14,7% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in München

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	70	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2878	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	830	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	740	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	674	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	9,08	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	74,32	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	4,83	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,12	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	106.077	15,71	10,51
45 bis <60	120.201	17,8	19,45
60 bis <75	154.812	22,92	23,72
75 bis <90	113.773	16,84	15,93
90 bis <105	74.218	10,99	11,04
105 bis <120	26.618	3,94	4,79
120 bis <135	28.930	4,28	6,14
135 und mehr	50.783	7,52	8,43
gesamt	675.414	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In München lebten im Jahr 2018 106.077 oder 15,71 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	313.744	46,44	45,61
2 Personen	210.346	31,14	32,73
3 Personen	71.969	10,65	10,77
4 Personen	59.537	8,81	7,89
5 Personen	15.387	2,28	2,24
6 und mehr Personen	4.543	0,67	0,77
gesamt	675.525	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In München betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 313.744. Dies sind 46,44 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	58.262	8,66	12,67
1919 bis 1948	63.174	9,39	14,64
1949 bis 1978	339.756	50,5	47,4
1979 bis 1990	86.092	12,8	11,16
1991 bis 2000	49.830	7,41	7,46
2001 bis 2010	49.529	7,36	4,11
ab 2011	26.125	3,88	2,56
gesamt	672.767	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In München lebten im Jahr 2018 58.262 oder 8,66 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	73.593	10,89	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	98.124	14,53	9,25
Hauptmieter*in	489.316	72,43	69,8
Untermieter*in	7.563	1,12	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	6.930	1,03	1,36
gesamt	675.525	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In München waren 489.316 oder 72,43 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	76.876	11,38	11,78
2-3 Jahre	93.776	13,88	13,67
4-7 Jahre	112.590	16,67	16,93
mehr als 8 Jahre	392.171	58,06	57,62
gesamt	675.414	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In München lebten im Jahr 2018 392.171 oder 58,06 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	670.847	99,31	98,49
Wohngeld	4.679	0,69	1,51
gesamt	675.525	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In München bezogen im Jahr 2018 4.679 oder 0,69 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Münster

Die Wohnsituation in Münster auf einen Blick

In Münster zahlten 44.000 oder 51,41 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Münster 47.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 53,8 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 14.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 16,7% aller Mieter*innenhaushalte in Münster. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Münster den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	51,41	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	29,5	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	14,22	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,6	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	26,6	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,6	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1955	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	10,28	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	9,04	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	7,89	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	21.177	15,98	17,46
60 bis <80	15.695	11,84	16,11
80 bis <100	17.243	13,01	16,42
100 bis <120	17.629	13,3	13,67
120 bis <140	14.705	11,1	10,64
>=140	46.082	34,77	25,7
gesamt	132.531	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Münster bezogen 21.177 oder 15,98 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.476	1,73	0,79
4 bis <5	800	0,94	0,8
5 bis <6	1.509	1,77	2,31
6 bis <7	3.474	4,08	6,47
7 bis <8	6.132	7,21	13,61
8 bis <9	10.550	12,4	18,19
9 bis <10	13.664	16,06	15,9
10 bis <11	14.125	16,6	13,79
11 bis <12	8.659	10,18	8,46
12 bis <13	8.079	9,49	6,04
13 bis <14	7.295	8,57	3,92
14 bis <15	2.571	3,02	2,66
15 und mehr	6.769	7,95	7,07
gesamt	85.103	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Münster zahlten 6.132 oder 7,21 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.347	3,05	1,76
4 bis <5	1.111	1,45	3,21
5 bis <6	2.911	3,79	8,44
6 bis <7	8.799	11,45	15,76
7 bis <8	9.272	12,06	19,28
8 bis <9	13.573	17,66	16,05
9 bis <10	9.621	12,52	11,28
10 bis <11	10.393	13,52	8,01
11 bis <12	6.619	8,61	5,14
12 bis <13	5.089	6,62	3,32
13 bis <14	2.737	3,56	2,24
14 bis <15	730	0,95	1,56
15 und mehr	3.666	4,77	3,96
gesamt	76.868	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Münster zahlten 9.272 oder 12,06 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	3.715	5,35	5,78
4 bis <5	2.878	4,15	10,27
5 bis <6	8.268	11,91	19,19
6 bis <7	9.358	13,48	18,89
7 bis <8	12.010	17,3	14,87
8 bis <9	9.708	13,98	10,41
9 bis <10	7.424	10,69	6,47
10 bis <11	6.581	9,48	4,76
11 bis <12	3.629	5,23	2,75
12 bis <13	2.190	3,15	1,98
13 bis <14	365	0,53	1,34
14 bis <15	838	1,21	0,96
15 und mehr	2.464	3,55	2,33
gesamt	69.427	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Münster zahlten 12.010 oder 17,3 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	10,05	8,78	7,77
60 bis <80	9,74	8,32	7,32
80 bis <100	9,78	8,65	7,5
100 bis <120	10,29	8,74	7,62
120 bis <140	10,34	9,34	7,89
>=140	10,98	9,96	8,59
gesamt	10,29	9,05	7,89

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Münster im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 10,05 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	450	400	350
60 bis <80	565	490	407
80 bis <100	620	539	456
100 bis <120	715	620	529
120 bis <140	712	630	537
>=140	900	805	700
gesamt	650	567	492

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Münster im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 450 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	5.047	5,97	6,87
15 bis <20	8.563	10,13	12,05
20 bis <25	13.917	16,46	15,93
25 bis <30	13.460	15,92	15,65
30 bis <35	9.551	11,3	13,1
35 bis <40	8.879	10,5	10,3
40 bis <45	7.237	8,56	8,0
45 bis <50	5.868	6,94	6,19
50 und mehr	12.019	14,22	11,91
gesamt	84.540	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Münster wiesen im Jahr 2018 5.047 oder 5,97 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	8.542	11,18	13,03
15 bis <20	12.461	16,31	17,43
20 bis <25	13.938	18,24	18,41
25 bis <30	11.097	14,52	15,57
30 bis <35	8.278	10,83	11,6
35 bis <40	5.690	7,45	8,39
40 bis <45	6.394	8,37	5,83
45 bis <50	3.467	4,54	3,91
50 und mehr	6.544	8,56	5,82
gesamt	76.411	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Münster wiesen im Jahr 2018 8.542 oder 10,83 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Münster	32,6	27,6
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Münster	31,5	26,3
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Münster	30,8	25,9
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Münster	30,6	26,6
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Münster die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 32,6% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Münster im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Münster im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Münster im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	82.167	4.229	4,9	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	39.879	46.517	53,84	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,9 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Münster 39.879 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 46.517 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 53,84 % der Haushalte in Münster, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Münster im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Münster.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	84.195	2.201	2,55	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	71.944	14.452	16,73	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 2,55% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 71.944 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 14.452. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Münster bei 16,73% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Münster

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	80	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2638	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	650	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	568	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	493	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	14,81	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	65,89	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	5,54	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,14	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	18.825	14,0	10,51
45 bis <60	13.872	10,32	19,45
60 bis <75	24.648	18,33	23,72
75 bis <90	22.173	16,49	15,93
90 bis <105	14.116	10,5	11,04
105 bis <120	7.811	5,81	4,79
120 bis <135	10.211	7,6	6,14
135 und mehr	22.783	16,95	8,43
gesamt	134.438	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Münster lebten im Jahr 2018 18.825 oder 14,0 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	61.384	45,66	45,61
2 Personen	43.076	32,04	32,73
3 Personen	12.613	9,38	10,77
4 Personen	12.224	9,09	7,89
5 Personen	4.594	3,42	2,24
6 und mehr Personen	547	0,41	0,77
gesamt	134.438	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Münster betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 61.384. Dies sind 45,66 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	6.561	4,93	12,67
1919 bis 1948	13.147	9,87	14,64
1949 bis 1978	68.066	51,11	47,4
1979 bis 1990	16.667	12,52	11,16
1991 bis 2000	12.090	9,08	7,46
2001 bis 2010	8.280	6,22	4,11
ab 2011	8.356	6,27	2,56
gesamt	133.165	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Münster lebten im Jahr 2018 6.561 oder 4,93 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	35.480	26,39	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	9.246	6,88	9,25
Hauptmieter*in	84.979	63,21	69,8
Untermieter*in	1.418	1,05	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	3.315	2,47	1,36
gesamt	134.438	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Münster waren 84.979 oder 63,21 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	19.118	14,22	11,78
2-3 Jahre	22.195	16,51	13,67
4-7 Jahre	22.778	16,94	16,93
mehr als 8 Jahre	70.347	52,33	57,62
gesamt	134.438	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Münster lebten im Jahr 2018 70.347 oder 52,33 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	132.232	98,36	98,49
Wohngeld	2.206	1,64	1,51
gesamt	134.438	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Münster bezogen im Jahr 2018 2.206 oder 1,64 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Neuss

Die Wohnsituation in Neuss auf einen Blick

In Neuss zahlten 23.000 oder 58,09 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Neuss 24.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 59,7 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 11.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 27,7% aller Mieter*innenhaushalte in Neuss. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Neuss den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	58,09	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	31,21	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	15,06	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,9	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	27,7	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,9	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1682	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,8	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	8,29	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	7,18	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	10.744	16,3	17,46
60 bis <80	11.676	17,72	16,11
80 bis <100	11.485	17,43	16,42
100 bis <120	8.847	13,42	13,67
120 bis <140	7.122	10,81	10,64
>=140	16.037	24,33	25,7
gesamt	65.911	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Neuss bezogen 10.744 oder 16,3 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	0	0,0	0,79
4 bis <5	316	0,81	0,8
5 bis <6	842	2,16	2,31
6 bis <7	947	2,44	6,47
7 bis <8	3.052	7,85	13,61
8 bis <9	8.668	22,29	18,19
9 bis <10	7.508	19,3	15,9
10 bis <11	8.678	22,31	13,79
11 bis <12	4.651	11,96	8,46
12 bis <13	1.479	3,8	6,04
13 bis <14	1.167	3,0	3,92
14 bis <15	1.055	2,71	2,66
15 und mehr	530	1,36	7,07
gesamt	38.893	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Neuss zahlten 3.052 oder 7,85 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	209	0,61	1,76
4 bis <5	1.262	3,7	3,21
5 bis <6	1.586	4,65	8,44
6 bis <7	3.898	11,42	15,76
7 bis <8	7.628	22,35	19,28
8 bis <9	8.985	26,32	16,05
9 bis <10	5.597	16,4	11,28
10 bis <11	2.430	7,12	8,01
11 bis <12	947	2,78	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	319	0,93	3,96
gesamt	34.131	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Neuss zahlten 7.628 oder 22,35 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.162	3,86	5,78
4 bis <5	2.001	6,65	10,27
5 bis <6	3.383	11,23	19,19
6 bis <7	6.765	22,46	18,89
7 bis <8	7.725	25,65	14,87
8 bis <9	5.174	17,18	10,41
9 bis <10	1.792	5,95	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	30.117	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Neuss zahlten 7.725 oder 25,65 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	9,71	8,2	7,0
60 bis <80	9,29	8,04	6,78
80 bis <100	9,76	8,13	7,18
100 bis <120	9,25	7,96	6,9
120 bis <140	9,74	8,43	7,44
>=140	10,53	9,25	7,62
gesamt	9,79	8,29	7,18

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Neuss im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,71 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	530	470	408
60 bis <80	580	493	410
80 bis <100	639	555	480
100 bis <120	690	600	515
120 bis <140	710	561	514
>=140	820	700	609
gesamt	640	550	478

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Neuss im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 530 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.001	5,19	6,87
15 bis <20	3.486	9,04	12,05
20 bis <25	5.070	13,15	15,93
25 bis <30	5.399	14,0	15,65
30 bis <35	6.034	15,64	13,1
35 bis <40	4.543	11,78	10,3
40 bis <45	3.376	8,75	8,0
45 bis <50	2.853	7,4	6,19
50 und mehr	5.810	15,06	11,91
gesamt	38.572	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Neuss wiesen im Jahr 2018 2.001 oder 5,19 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.580	10,59	13,03
15 bis <20	4.646	13,74	17,43
20 bis <25	6.347	18,77	18,41
25 bis <30	5.400	15,97	15,57
30 bis <35	4.543	13,44	11,6
35 bis <40	2.959	8,75	8,39
40 bis <45	2.533	7,49	5,83
45 bis <50	1.686	4,99	3,91
50 und mehr	2.117	6,26	5,82
gesamt	33.810	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Neuss wiesen im Jahr 2018 3.580 oder 13,44 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Neuss	33,3	28,2
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Neuss	33,5	27,6
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Neuss	34,6	29,7
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Neuss	31,9	27,7
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Neuss die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 33,3% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Neuss im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Neuss im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Neuss im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	38.057	1.475	3,73	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	15.932	23.601	59,7	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 3,73 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Neuss 15.932 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 23.601 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 59,7 % der Haushalte in Neuss, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Neuss im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Neuss.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	39.533	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	28.566	10.967	27,74	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 28.566 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 10.967. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Neuss bei 27,74% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Neuss

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	80	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2379	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	650	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	550	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	478	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	17,26	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	59,98	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	7,26	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,16	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	2.868	4,29	10,51
45 bis <60	12.345	18,46	19,45
60 bis <75	11.752	17,58	23,72
75 bis <90	12.375	18,51	15,93
90 bis <105	10.524	15,74	11,04
105 bis <120	4.087	6,11	4,79
120 bis <135	5.149	7,7	6,14
135 und mehr	7.761	11,61	8,43
gesamt	66.861	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Neuss lebten im Jahr 2018 2.868 oder 4,29 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	24.594	36,78	45,61
2 Personen	24.575	36,76	32,73
3 Personen	8.751	13,09	10,77
4 Personen	6.941	10,38	7,89
5 Personen	1.686	2,52	2,24
6 und mehr Personen	313	0,47	0,77
gesamt	66.861	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Neuss betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 24.594. Dies sind 36,78 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	4.121	6,27	12,67
1919 bis 1948	3.492	5,32	14,64
1949 bis 1978	40.183	61,16	47,4
1979 bis 1990	7.485	11,39	11,16
1991 bis 2000	7.699	11,72	7,46
2001 bis 2010	1.149	1,75	4,11
ab 2011	1.574	2,4	2,56
gesamt	65.703	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Neuss lebten im Jahr 2018 4.121 oder 6,27 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	19.088	28,55	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	7.286	10,9	9,25
Hauptmieter*in	39.007	58,34	69,8
Untermieter*in	527	0,79	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	953	1,42	1,36
gesamt	66.861	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Neuss waren 39.007 oder 58,34 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	5.192	7,76	11,78
2-3 Jahre	7.286	10,9	13,67
4-7 Jahre	12.424	18,58	16,93
mehr als 8 Jahre	41.960	62,76	57,62
gesamt	66.861	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Neuss lebten im Jahr 2018 41.960 oder 62,76 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	66.017	98,74	98,49
Wohngeld	843	1,26	1,51
gesamt	66.861	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Neuss bezogen im Jahr 2018 843 oder 1,26 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Nürnberg

Die Wohnsituation in Nürnberg auf einen Blick

In Nürnberg zahlten 73.000 oder 49,81 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Nürnberg 80.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 54,8 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 28.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 18,8% aller Mieter*innenhaushalte in Nürnberg. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Nürnberg den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	49,81	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	26,48	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	11,6	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	24,8	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1655	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,57	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	8	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	7,04	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	44.302	19,02	17,46
60 bis <80	39.553	16,98	16,11
80 bis <100	38.964	16,73	16,42
100 bis <120	33.857	14,54	13,67
120 bis <140	25.678	11,02	10,64
>=140	50.558	21,71	25,7
gesamt	232.912	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Nürnberg bezogen 44.302 oder 19,02 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.225	1,56	0,79
4 bis <5	1.057	0,74	0,8
5 bis <6	4.999	3,5	2,31
6 bis <7	8.707	6,1	6,47
7 bis <8	16.473	11,54	13,61
8 bis <9	24.108	16,89	18,19
9 bis <10	24.232	16,98	15,9
10 bis <11	24.775	17,36	13,79
11 bis <12	14.458	10,13	8,46
12 bis <13	10.318	7,23	6,04
13 bis <14	3.295	2,31	3,92
14 bis <15	2.446	1,71	2,66
15 und mehr	5.627	3,94	7,07
gesamt	142.719	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Nürnberg zahlten 16.473 oder 11,54 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	3.192	2,57	1,76
4 bis <5	5.215	4,19	3,21
5 bis <6	11.904	9,57	8,44
6 bis <7	17.521	14,09	15,76
7 bis <8	24.347	19,58	19,28
8 bis <9	23.503	18,9	16,05
9 bis <10	15.418	12,4	11,28
10 bis <11	10.304	8,28	8,01
11 bis <12	5.529	4,45	5,14
12 bis <13	1.917	1,54	3,32
13 bis <14	1.909	1,53	2,24
14 bis <15	1.384	1,11	1,56
15 und mehr	2.230	1,79	3,96
gesamt	124.375	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Nürnberg zahlten 24.347 oder 19,58 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	9.469	9,31	5,78
4 bis <5	8.289	8,15	10,27
5 bis <6	14.573	14,34	19,19
6 bis <7	17.221	16,94	18,89
7 bis <8	18.190	17,89	14,87
8 bis <9	13.283	13,07	10,41
9 bis <10	9.259	9,11	6,47
10 bis <11	4.462	4,39	4,76
11 bis <12	2.127	2,09	2,75
12 bis <13	1.384	1,36	1,98
13 bis <14	1.483	1,46	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	101.654	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Nürnberg zahlten 18.190 oder 17,89 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	9,0	7,57	6,3
60 bis <80	9,1	7,68	6,82
80 bis <100	9,38	7,78	6,91
100 bis <120	9,55	7,87	7,09
120 bis <140	10,07	8,57	7,47
>=140	10,42	8,93	8,01
gesamt	9,58	8,0	7,04

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Nürnberg im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,0 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	484	395	338
60 bis <80	540	460	388
80 bis <100	572	482	420
100 bis <120	595	483	423
120 bis <140	660	560	481
>=140	700	622	560
gesamt	570	476	410

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Nürnberg im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 484 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	10.708	7,58	6,87
15 bis <20	15.929	11,27	12,05
20 bis <25	21.042	14,89	15,93
25 bis <30	22.623	16,01	15,65
30 bis <35	15.627	11,06	13,1
35 bis <40	17.874	12,65	10,3
40 bis <45	12.209	8,64	8,0
45 bis <50	8.940	6,32	6,19
50 und mehr	16.389	11,6	11,91
gesamt	141.341	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Nürnberg wiesen im Jahr 2018 10.708 oder 7,58 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	17.307	14,03	13,03
15 bis <20	23.069	18,71	17,43
20 bis <25	21.884	17,75	18,41
25 bis <30	19.878	16,12	15,57
30 bis <35	14.460	11,73	11,6
35 bis <40	9.996	8,11	8,39
40 bis <45	6.070	4,92	5,83
45 bis <50	4.686	3,8	3,91
50 und mehr	5.964	4,84	5,82
gesamt	123.313	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Nürnberg wiesen im Jahr 2018 17.307 oder 11,73 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Nürnberg	30,4	25,1
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Nürnberg	30,3	25,5
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Nürnberg	30,4	27,1
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Nürnberg	30	24,8
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Nürnberg die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 30,4% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Nürnberg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Nürnberg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Nürnberg im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	134.530	12.235	8,34	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	66.273	80.492	54,84	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 8,34 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Nürnberg 66.273 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 80.492 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 54,84 % der Haushalte in Nürnberg, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Nürnberg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Nürnberg.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	145.275	1.490	1,02	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	119.207	27.558	18,78	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 1,02% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 119.207 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 27.558. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Nürnberg bei 18,78% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Nürnberg

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	70	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2164	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	570	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	476	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	410	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	14,23	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	63,48	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	7,6	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,05	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	22.855	9,73	10,51
45 bis <60	47.141	20,08	19,45
60 bis <75	61.074	26,01	23,72
75 bis <90	36.932	15,73	15,93
90 bis <105	21.691	9,24	11,04
105 bis <120	9.826	4,18	4,79
120 bis <135	19.157	8,16	6,14
135 und mehr	16.123	6,87	8,43
gesamt	234.800	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Nürnberg lebten im Jahr 2018 22.855 oder 9,73 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	110.077	46,88	45,61
2 Personen	72.129	30,72	32,73
3 Personen	26.810	11,42	10,77
4 Personen	19.572	8,34	7,89
5 Personen	4.325	1,84	2,24
6 und mehr Personen	1.887	0,8	0,77
gesamt	234.800	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Nürnberg betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 110.077. Dies sind 46,88 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	11.873	5,07	12,67
1919 bis 1948	52.869	22,58	14,64
1949 bis 1978	113.411	48,43	47,4
1979 bis 1990	25.370	10,83	11,16
1991 bis 2000	21.635	9,24	7,46
2001 bis 2010	2.393	1,02	4,11
ab 2011	6.636	2,83	2,56
gesamt	234.187	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Nürnberg lebten im Jahr 2018 11.873 oder 5,07 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	41.716	17,77	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	42.736	18,2	9,25
Hauptmieter*in	145.292	61,88	69,8
Untermieter*in	1.474	0,63	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	3.582	1,53	1,36
gesamt	234.800	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Nürnberg waren 145.292 oder 61,88 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	26.332	11,21	11,78
2-3 Jahre	29.977	12,77	13,67
4-7 Jahre	37.836	16,11	16,93
mehr als 8 Jahre	140.654	59,9	57,62
gesamt	234.800	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Nürnberg lebten im Jahr 2018 140.654 oder 59,9 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	229.265	97,64	98,49
Wohngeld	5.535	2,36	1,51
gesamt	234.800	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Nürnberg bezogen im Jahr 2018 5.535 oder 2,36 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Oberhausen

Die Wohnsituation in Oberhausen auf einen Blick

In Oberhausen zahlten 30.000 oder 48,54 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %. Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Oberhausen 31.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 50,6 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 14.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 22,4% aller Mieter*innenhaushalte in Oberhausen. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Oberhausen den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	48,54	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	26,31	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	12,71	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,5	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	24,3	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,5	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1536	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	7,88	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	6,43	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,27	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	20.911	22,07	17,46
60 bis <80	18.881	19,93	16,11
80 bis <100	16.910	17,85	16,42
100 bis <120	13.307	14,04	13,67
120 bis <140	7.948	8,39	10,64
>=140	16.790	17,72	25,7
gesamt	94.747	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oberhausen bezogen 20.911 oder 22,07 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	705	1,16	0,79
4 bis <5	1.466	2,41	0,8
5 bis <6	4.406	7,24	2,31
6 bis <7	10.048	16,51	6,47
7 bis <8	16.811	27,62	13,61
8 bis <9	16.131	26,51	18,19
9 bis <10	6.470	10,63	15,9
10 bis <11	2.582	4,24	13,79
11 bis <12	1.152	1,89	8,46
12 bis <13	X	X	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	60.858	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oberhausen zahlten 16.811 oder 27,62 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	3.046	5,93	1,76
4 bis <5	4.493	8,75	3,21
5 bis <6	11.094	21,6	8,44
6 bis <7	15.111	29,43	15,76
7 bis <8	9.849	19,18	19,28
8 bis <9	5.464	10,64	16,05
9 bis <10	X	X	11,28
10 bis <11	1.058	2,06	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	0	0,0	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	0	0,0	3,96
gesamt	51.353	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oberhausen zahlten 9.849 oder 19,18 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	5.418	12,41	5,78
4 bis <5	11.636	26,66	10,27
5 bis <6	14.378	32,94	19,19
6 bis <7	7.080	16,22	18,89
7 bis <8	3.122	7,15	14,87
8 bis <9	1.221	2,8	10,41
9 bis <10	X	X	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	0	0,0	2,75
12 bis <13	0	0,0	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	43.645	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oberhausen zahlten 3.122 oder 7,15 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	7,86	6,34	5,23
60 bis <80	7,75	6,29	5,1
80 bis <100	8,0	6,88	5,48
100 bis <120	7,99	6,3	5,42
120 bis <140	7,93	6,64	5,58
>=140	7,94	6,59	5,58
gesamt	7,88	6,43	5,27

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Oberhausen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 7,86 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	440	370	302
60 bis <80	472	390	321
80 bis <100	538	450	360
100 bis <120	512	430	372
120 bis <140	590	460	380
>=140	570	480	400
gesamt	490	408	334

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Oberhausen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 440 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.948	6,53	6,87
15 bis <20	7.273	12,03	12,05
20 bis <25	9.241	15,29	15,93
25 bis <30	10.430	17,26	15,65
30 bis <35	8.222	13,6	13,1
35 bis <40	5.214	8,63	10,3
40 bis <45	4.578	7,57	8,0
45 bis <50	3.854	6,38	6,19
50 und mehr	7.679	12,71	11,91
gesamt	60.440	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oberhausen wiesen im Jahr 2018 3.948 oder 6,53 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	7.691	15,04	13,03
15 bis <20	9.678	18,92	17,43
20 bis <25	8.994	17,59	18,41
25 bis <30	8.080	15,8	15,57
30 bis <35	6.365	12,45	11,6
35 bis <40	3.226	6,31	8,39
40 bis <45	3.494	6,83	5,83
45 bis <50	1.180	2,31	3,91
50 und mehr	2.436	4,76	5,82
gesamt	51.144	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oberhausen wiesen im Jahr 2018 7.691 oder 12,45 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Oberhausen	29,6	24,8
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Oberhausen	29,9	25
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Oberhausen	30,2	25,2
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Oberhausen	29,5	24,3
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Oberhausen die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 29,6% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Oberhausen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Oberhausen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Oberhausen im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	59.326	2.473	4,0	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	30.500	31.299	50,65	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,0 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Oberhausen 30.500 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 31.299 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 50,65 % der Haushalte in Oberhausen, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Oberhausen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Oberhausen.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	61.799	0	-0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	47.977	13.822	22,37	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei -0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 47.977 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 13.822. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Oberhausen bei 22,37% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Oberhausen

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	75	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2044	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	490	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	409	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	337	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	16,74	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	65,66	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	10,8	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,27	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	4.499	4,7	10,51
45 bis <60	20.218	21,13	19,45
60 bis <75	20.926	21,87	23,72
75 bis <90	19.664	20,55	15,93
90 bis <105	12.150	12,7	11,04
105 bis <120	2.958	3,09	4,79
120 bis <135	7.281	7,61	6,14
135 und mehr	7.974	8,33	8,43
gesamt	95.670	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oberhausen lebten im Jahr 2018 4.499 oder 4,7 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	42.418	44,34	45,61
2 Personen	31.536	32,96	32,73
3 Personen	12.005	12,55	10,77
4 Personen	6.466	6,76	7,89
5 Personen	2.217	2,32	2,24
6 und mehr Personen	1.027	1,07	0,77
gesamt	95.670	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oberhausen betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 42.418. Dies sind 44,34 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	15.203	16,05	12,67
1919 bis 1948	10.679	11,28	14,64
1949 bis 1978	46.207	48,79	47,4
1979 bis 1990	14.437	15,24	11,16
1991 bis 2000	1.494	1,58	7,46
2001 bis 2010	X	X	4,11
ab 2011	X	X	2,56
gesamt	94.699	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oberhausen lebten im Jahr 2018 15.203 oder 16,05 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	23.241	24,29	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	9.087	9,5	9,25
Hauptmieter*in	60.335	63,07	69,8
Untermieter*in	1.465	1,53	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.542	1,61	1,36
gesamt	95.670	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Oberhausen waren 60.335 oder 63,07 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	6.967	7,28	11,78
2-3 Jahre	12.106	12,65	13,67
4-7 Jahre	17.185	17,96	16,93
mehr als 8 Jahre	59.412	62,1	57,62
gesamt	95.670	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oberhausen lebten im Jahr 2018 59.412 oder 62,1 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	93.872	98,12	98,49
Wohngeld	1.798	1,88	1,51
gesamt	95.670	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oberhausen bezogen im Jahr 2018 1.798 oder 1,88 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Offenbach am Main

Die Wohnsituation in Offenbach am Main auf einen Blick

In Offenbach am Main zahlten 23.000 oder 53,97 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Offenbach am Main 27.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 62,6 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 10.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 22,0% aller Mieter*innenhaushalte in Offenbach am Main. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Offenbach am Main den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	53,97	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	32,25	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	15,01	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	32,2	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	26,4	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	32,2	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1639	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	10,56	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	8,88	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	7,61	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	10.112	18,44	17,46
60 bis <80	10.120	18,45	16,11
80 bis <100	9.177	16,73	16,42
100 bis <120	7.575	13,81	13,67
120 bis <140	6.330	11,54	10,64
>=140	11.536	21,03	25,7
gesamt	54.851	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Offenbach am Main bezogen 10.112 oder 18,44 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	X	X	0,8
5 bis <6	X	X	2,31
6 bis <7	945	2,2	6,47
7 bis <8	2.244	5,22	13,61
8 bis <9	4.852	11,29	18,19
9 bis <10	7.683	17,87	15,9
10 bis <11	8.581	19,96	13,79
11 bis <12	5.024	11,69	8,46
12 bis <13	4.853	11,29	6,04
13 bis <14	2.541	5,91	3,92
14 bis <15	2.720	6,33	2,66
15 und mehr	2.598	6,04	7,07
gesamt	42.988	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Offenbach am Main zahlten 2.244 oder 5,22 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	594	1,52	1,76
4 bis <5	X	X	3,21
5 bis <6	1.417	3,63	8,44
6 bis <7	3.546	9,07	15,76
7 bis <8	7.214	18,46	19,28
8 bis <9	7.393	18,92	16,05
9 bis <10	4.670	11,95	11,28
10 bis <11	6.682	17,1	8,01
11 bis <12	2.959	7,57	5,14
12 bis <13	1.299	3,32	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	590	1,51	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	39.080	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Offenbach am Main zahlten 7.214 oder 18,46 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	590	1,9	5,78
4 bis <5	1.299	4,17	10,27
5 bis <6	4.137	13,28	19,19
6 bis <7	5.493	17,63	18,89
7 bis <8	6.266	20,11	14,87
8 bis <9	4.856	15,59	10,41
9 bis <10	3.250	10,43	6,47
10 bis <11	1.600	5,14	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	590	1,9	0,96
15 und mehr	827	2,65	2,33
gesamt	31.151	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Offenbach am Main zahlten 6.266 oder 20,11 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	10,75	8,88	7,61
60 bis <80	10,65	8,88	7,65
80 bis <100	10,04	8,7	7,45
100 bis <120	10,55	8,41	7,5
120 bis <140	10,88	9,33	8,16
>=140	10,83	8,97	8,25
gesamt	10,6	8,88	7,61

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Offenbach am Main im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 10,75 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	569	482	393
60 bis <80	650	540	442
80 bis <100	686	573	470
100 bis <120	660	520	453
120 bis <140	650	575	530
>=140	820	700	598
gesamt	664	558	458

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Offenbach am Main im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 569 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.483	5,84	6,87
15 bis <20	4.974	11,7	12,05
20 bis <25	5.261	12,37	15,93
25 bis <30	6.735	15,84	15,65
30 bis <35	4.737	11,14	13,1
35 bis <40	4.617	10,86	10,3
40 bis <45	4.019	9,45	8,0
45 bis <50	3.310	7,79	6,19
50 und mehr	6.380	15,01	11,91
gesamt	42.515	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Offenbach am Main wiesen im Jahr 2018 2.483 oder 5,84 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.734	12,15	13,03
15 bis <20	5.973	15,33	17,43
20 bis <25	7.325	18,8	18,41
25 bis <30	5.389	13,83	15,57
30 bis <35	4.971	12,76	11,6
35 bis <40	3.840	9,86	8,39
40 bis <45	2.126	5,46	5,83
45 bis <50	1.889	4,85	3,91
50 und mehr	2.716	6,97	5,82
gesamt	38.962	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Offenbach am Main wiesen im Jahr 2018 4.734 oder 12,76 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Offenbach am Main	34	28,9
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Offenbach am Main	30,6	25,4
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Offenbach am Main	33,8	28,8
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Offenbach am Main	32,2	26,4
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Offenbach am Main die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 34,0% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Offenbach am Main im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Offenbach am Main im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Offenbach am Main im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	37.673	5.668	13,08	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	16.229	27.112	62,55	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 13,08 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Offenbach am Main 16.229 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 27.112 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 62,55 % der Haushalte in Offenbach am Main, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Offenbach am Main im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Offenbach am Main.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	43.223	118	0,27	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	33.816	9.525	21,98	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,27% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 33.816 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 9.525. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Offenbach am Main bei 21,98% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Offenbach am Main

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	69	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2258	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	664	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	558	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	460	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	15,56	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	78,51	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	9,52	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,21	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	5.554	10,04	10,51
45 bis <60	11.229	20,3	19,45
60 bis <75	15.974	28,87	23,72
75 bis <90	7.944	14,36	15,93
90 bis <105	5.325	9,63	11,04
105 bis <120	1.478	2,67	4,79
120 bis <135	3.165	5,72	6,14
135 und mehr	4.655	8,41	8,43
gesamt	55.324	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Offenbach am Main lebten im Jahr 2018 5.554 oder 10,04 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	22.320	40,34	45,61
2 Personen	17.134	30,97	32,73
3 Personen	5.923	10,71	10,77
4 Personen	6.808	12,31	7,89
5 Personen	2.247	4,06	2,24
6 und mehr Personen	891	1,61	0,77
gesamt	55.324	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Offenbach am Main betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 22.320. Dies sind 40,34 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	7.157	13,52	12,67
1919 bis 1948	8.840	16,7	14,64
1949 bis 1978	28.997	54,76	47,4
1979 bis 1990	3.436	6,49	11,16
1991 bis 2000	X	X	7,46
2001 bis 2010	X	X	4,11
ab 2011	713	1,35	2,56
gesamt	52.951	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Offenbach am Main lebten im Jahr 2018 7.157 oder 13,52 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	8.843	15,98	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	X	X	9,25
Hauptmieter*in	42.748	77,27	69,8
Untermieter*in	X	X	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	X	X	1,36
gesamt	55.324	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Offenbach am Main waren 42.748 oder 77,27 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	6.445	11,65	11,78
2-3 Jahre	7.994	14,45	13,67
4-7 Jahre	11.001	19,88	16,93
mehr als 8 Jahre	29.883	54,02	57,62
gesamt	55.324	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Offenbach am Main lebten im Jahr 2018 29.883 oder 54,02 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	54.497	98,51	98,49
Wohngeld	827	1,49	1,51
gesamt	55.324	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Offenbach am Main bezogen im Jahr 2018 827 oder 1,49 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädten waren das 1,51 %.

Oldenburg (Oldenburg)

Die Wohnsituation in Oldenburg (Oldenburg) auf einen Blick

In Oldenburg (Oldenburg) zahlten 27.000 oder 57,32 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Oldenburg (Oldenburg) 28.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 59,5 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 11.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 23,2% aller Mieter*innenhaushalte in Oldenburg (Oldenburg). Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Oldenburg (Oldenburg) den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	57,32	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	33,01	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	15,1	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	32,5	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	27,9	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	32,5	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1725	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,38	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,92	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,91	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	13.075	16,5	17,46
60 bis <80	12.610	15,91	16,11
80 bis <100	13.711	17,3	16,42
100 bis <120	10.396	13,12	13,67
120 bis <140	8.943	11,29	10,64
>=140	20.506	25,88	25,7
gesamt	79.242	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oldenburg (Oldenburg) bezogen 13.075 oder 16,5 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	X	X	0,8
5 bis <6	1.250	2,76	2,31
6 bis <7	3.160	6,99	6,47
7 bis <8	5.151	11,39	13,61
8 bis <9	7.549	16,69	18,19
9 bis <10	8.425	18,63	15,9
10 bis <11	8.930	19,75	13,79
11 bis <12	3.999	8,84	8,46
12 bis <13	2.089	4,62	6,04
13 bis <14	1.275	2,82	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	45.227	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oldenburg (Oldenburg) zahlten 5.151 oder 11,39 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m ² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.490	3,73	1,76
4 bis <5	1.885	4,72	3,21
5 bis <6	3.461	8,66	8,44
6 bis <7	5.025	12,58	15,76
7 bis <8	9.117	22,82	19,28
8 bis <9	7.403	18,53	16,05
9 bis <10	5.074	12,7	11,28
10 bis <11	3.107	7,78	8,01
11 bis <12	1.784	4,46	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	39.950	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oldenburg (Oldenburg) zahlten 9.117 oder 22,82 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.980	8,2	5,78
4 bis <5	3.009	8,28	10,27
5 bis <6	5.358	14,75	19,19
6 bis <7	7.647	21,05	18,89
7 bis <8	7.040	19,38	14,87
8 bis <9	4.667	12,85	10,41
9 bis <10	2.700	7,43	6,47
10 bis <11	1.629	4,48	4,76
11 bis <12	790	2,17	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	36.330	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oldenburg (Oldenburg) zahlten 7.040 oder 19,38 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	9,16	7,53	6,12
60 bis <80	9,19	7,59	6,34
80 bis <100	9,46	7,93	7,02
100 bis <120	9,85	8,41	7,52
120 bis <140	9,54	8,2	7,38
>=140	9,88	8,91	7,76
gesamt	9,38	7,92	6,91

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Oldenburg (Oldenburg) im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,16 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	462	384	330
60 bis <80	520	431	360
80 bis <100	580	482	393
100 bis <120	649	566	480
120 bis <140	668	574	530
>=140	859	720	653
gesamt	580	490	417

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Oldenburg (Oldenburg) im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 462 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.015	4,46	6,87
15 bis <20	3.998	8,84	12,05
20 bis <25	7.301	16,14	15,93
25 bis <30	5.990	13,24	15,65
30 bis <35	6.861	15,17	13,1
35 bis <40	4.133	9,14	10,3
40 bis <45	4.255	9,41	8,0
45 bis <50	3.844	8,5	6,19
50 und mehr	6.829	15,1	11,91
gesamt	45.227	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oldenburg (Oldenburg) wiesen im Jahr 2018 2.015 oder 4,46 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.002	10,02	13,03
15 bis <20	5.672	14,2	17,43
20 bis <25	7.199	18,02	18,41
25 bis <30	5.905	14,78	15,57
30 bis <35	5.823	14,58	11,6
35 bis <40	3.734	9,35	8,39
40 bis <45	3.107	7,78	5,83
45 bis <50	1.706	4,27	3,91
50 und mehr	2.801	7,01	5,82
gesamt	39.950	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oldenburg (Oldenburg) wiesen im Jahr 2018 4.002 oder 14,58 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006		
Oldenburg (Oldenburg)	33,7	27,8
alle Großstädte	31,2	26,3
2010		
Oldenburg (Oldenburg)	32,5	27,2
alle Großstädte	31,5	26,6
2014		
Oldenburg (Oldenburg)	32,9	26,8
alle Großstädte	30,8	26,2
2018		
Oldenburg (Oldenburg)	32,5	27,9
alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Oldenburg (Oldenburg) die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 33,7% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Oldenburg (Oldenburg) im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Oldenburg (Oldenburg) im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Oldenburg (Oldenburg) im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	44.945	1.400	3,02	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	18.777	27.569	59,49	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 3,02 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Oldenburg (Oldenburg) 18.777 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 27.569 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 59,49 % der Haushalte in Oldenburg (Oldenburg), weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Oldenburg (Oldenburg) im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Oldenburg (Oldenburg).

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	46.346	0	-0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	35.614	10.732	23,16	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei -0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 35.614 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 10.732. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Oldenburg (Oldenburg) bei 23,16% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Oldenburg (Oldenburg)

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	80	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2274	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	580	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	490	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	417	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	14,7	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	58,88	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	7,3	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,2	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	7.823	9,87	10,51
45 bis <60	12.159	15,34	19,45
60 bis <75	14.325	18,08	23,72
75 bis <90	9.874	12,46	15,93
90 bis <105	8.179	10,32	11,04
105 bis <120	6.794	8,57	4,79
120 bis <135	8.691	10,97	6,14
135 und mehr	11.397	14,38	8,43
gesamt	79.242	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oldenburg (Oldenburg) lebten im Jahr 2018 7.823 oder 9,87 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	38.108	48,09	45,61
2 Personen	26.226	33,1	32,73
3 Personen	8.264	10,43	10,77
4 Personen	5.080	6,41	7,89
5 Personen	X	X	2,24
6 und mehr Personen	X	X	0,77
gesamt	79.242	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oldenburg (Oldenburg) betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 38.108. Dies sind 48,09 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	4.702	5,94	12,67
1919 bis 1948	10.874	13,74	14,64
1949 bis 1978	30.886	39,04	47,4
1979 bis 1990	9.694	12,25	11,16
1991 bis 2000	10.342	13,07	7,46
2001 bis 2010	5.537	7,0	4,11
ab 2011	7.089	8,96	2,56
gesamt	79.124	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oldenburg (Oldenburg) lebten im Jahr 2018 4.702 oder 5,94 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	28.620	36,12	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	3.746	4,73	9,25
Hauptmieter*in	45.630	57,58	69,8
Untermieter*in	717	0,9	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	529	0,67	1,36
gesamt	79.242	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Oldenburg (Oldenburg) waren 45.630 oder 57,58 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	10.233	12,91	11,78
2-3 Jahre	14.300	18,05	13,67
4-7 Jahre	12.260	15,47	16,93
mehr als 8 Jahre	42.449	53,57	57,62
gesamt	79.242	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oldenburg (Oldenburg) lebten im Jahr 2018 42.449 oder 53,57 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	78.248	98,75	98,49
Wohngeld	994	1,25	1,51
gesamt	79.242	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Oldenburg (Oldenburg) bezogen im Jahr 2018 994 oder 1,25 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädten waren das 1,51 %.

Osnabrück

Die Wohnsituation in Osnabrück auf einen Blick

In Osnabrück zahlten 23.000 oder 51,55 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Osnabrück 24.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 52,4 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 9.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 20,2% aller Mieter*innenhaushalte in Osnabrück. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Osnabrück den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	51,55	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	27,98	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	12,17	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,5	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	24,5	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	30,5	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1574	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,46	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,08	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,1	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	16.990	22,81	17,46
60 bis <80	12.926	17,35	16,11
80 bis <100	12.133	16,29	16,42
100 bis <120	9.845	13,21	13,67
120 bis <140	6.226	8,36	10,64
>=140	16.380	21,99	25,7
gesamt	74.499	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Osnabrück bezogen 16.990 oder 22,81 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	505	1,14	0,79
4 bis <5	1.001	2,26	0,8
5 bis <6	1.923	4,34	2,31
6 bis <7	5.242	11,84	6,47
7 bis <8	9.101	20,55	13,61
8 bis <9	8.318	18,78	18,19
9 bis <10	7.013	15,84	15,9
10 bis <11	5.077	11,46	13,79
11 bis <12	2.546	5,75	8,46
12 bis <13	916	2,07	6,04
13 bis <14	407	0,92	3,92
14 bis <15	407	0,92	2,66
15 und mehr	1.832	4,14	7,07
gesamt	44.287	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Osnabrück zahlten 9.101 oder 20,55 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.001	2,64	1,76
4 bis <5	2.611	6,89	3,21
5 bis <6	5.442	14,36	8,44
6 bis <7	8.927	23,55	15,76
7 bis <8	7.610	20,08	19,28
8 bis <9	4.896	12,92	16,05
9 bis <10	3.551	9,37	11,28
10 bis <11	1.526	4,03	8,01
11 bis <12	509	1,34	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	407	1,07	2,24
14 bis <15	0	0,0	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	37.903	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Osnabrück zahlten 7.610 oder 20,08 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	3.122	9,13	5,78
4 bis <5	5.975	17,48	10,27
5 bis <6	6.887	20,15	19,19
6 bis <7	7.412	21,69	18,89
7 bis <8	4.173	12,21	14,87
8 bis <9	3.454	10,11	10,41
9 bis <10	1.018	2,98	6,47
10 bis <11	509	1,49	4,76
11 bis <12	407	1,19	2,75
12 bis <13	407	1,19	1,98
13 bis <14	305	0,89	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	34.177	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Osnabrück zahlten 4.173 oder 12,21 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,8	7,33	6,12
60 bis <80	8,46	7,08	6,03
80 bis <100	7,92	6,82	6,12
100 bis <120	7,95	6,75	5,82
120 bis <140	8,38	6,55	5,75
>=140	9,17	7,6	6,43
gesamt	8,46	7,08	6,1

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Osnabrück im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,8 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	420	367	307
60 bis <80	517	422	370
80 bis <100	520	438	380
100 bis <120	570	497	410
120 bis <140	620	491	438
>=140	730	585	500
gesamt	510	436	378

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Osnabrück im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 420 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.311	5,22	6,87
15 bis <20	5.560	12,55	12,05
20 bis <25	6.792	15,34	15,93
25 bis <30	6.694	15,11	15,65
30 bis <35	5.575	12,59	13,1
35 bis <40	4.864	10,98	10,3
40 bis <45	3.556	8,03	8,0
45 bis <50	3.545	8,0	6,19
50 und mehr	5.391	12,17	11,91
gesamt	44.287	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Osnabrück wiesen im Jahr 2018 2.311 oder 5,22 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	5.446	14,37	13,03
15 bis <20	6.769	17,86	17,43
20 bis <25	7.315	19,3	18,41
25 bis <30	5.075	13,39	15,57
30 bis <35	4.356	11,49	11,6
35 bis <40	3.051	8,05	8,39
40 bis <45	2.633	6,95	5,83
45 bis <50	1.630	4,3	3,91
50 und mehr	1.628	4,3	5,82
gesamt	37.903	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Osnabrück wiesen im Jahr 2018 5.446 oder 11,49 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Osnabrück	31,1	25,4
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Osnabrück	33,1	27,9
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Osnabrück	31,6	27,1
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Osnabrück	30,5	24,5
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Osnabrück die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 31,1% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Osnabrück im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Osnabrück im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Osnabrück im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	44.075	1.119	2,48	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	21.497	23.697	52,43	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 2,48 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Osnabrück 21.497 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 23.697 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 52,43 % der Haushalte in Osnabrück, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Osnabrück im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Osnabrück.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	44.794	400	0,89	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	36.076	9.118	20,18	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,89% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 36.076 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 9.118. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Osnabrück bei 20,18% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Osnabrück

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	78	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2114	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	510	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	436	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	378	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	16,08	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	62,13	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	8,32	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	7.912	10,62	10,51
45 bis <60	12.292	16,5	19,45
60 bis <75	13.889	18,64	23,72
75 bis <90	11.699	15,7	15,93
90 bis <105	9.721	13,05	11,04
105 bis <120	4.553	6,11	4,79
120 bis <135	6.135	8,23	6,14
135 und mehr	8.299	11,14	8,43
gesamt	74.499	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Osnabrück lebten im Jahr 2018 7.912 oder 10,62 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	35.630	47,83	45,61
2 Personen	23.478	31,51	32,73
3 Personen	7.617	10,22	10,77
4 Personen	5.403	7,25	7,89
5 Personen	1.758	2,36	2,24
6 und mehr Personen	613	0,82	0,77
gesamt	74.499	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Osnabrück betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 35.630. Dies sind 47,83 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	6.789	9,13	12,67
1919 bis 1948	11.039	14,84	14,64
1949 bis 1978	36.183	48,64	47,4
1979 bis 1990	10.307	13,85	11,16
1991 bis 2000	7.531	10,12	7,46
2001 bis 2010	794	1,07	4,11
ab 2011	1.753	2,36	2,56
gesamt	74.395	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Osnabrück lebten im Jahr 2018 6.789 oder 9,13 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	19.487	26,16	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	8.055	10,81	9,25
Hauptmieter*in	44.394	59,59	69,8
Untermieter*in	802	1,08	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.761	2,36	1,36
gesamt	74.499	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Osnabrück waren 44.394 oder 59,59 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	8.316	11,16	11,78
2-3 Jahre	11.975	16,07	13,67
4-7 Jahre	13.604	18,26	16,93
mehr als 8 Jahre	40.605	54,5	57,62
gesamt	74.499	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Osnabrück lebten im Jahr 2018 40.605 oder 54,5 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	72.977	97,96	98,49
Wohngeld	1.522	2,04	1,51
gesamt	74.499	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Osnabrück bezogen im Jahr 2018 1.522 oder 2,04 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Paderborn

Die Wohnsituation in Paderborn auf einen Blick

In Paderborn zahlten 17.000 oder 48,81 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Paderborn 17.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 51,0 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 4.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 11,6% aller Mieter*innenhaushalte in Paderborn. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Paderborn den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	48,81	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	21,46	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	10,41	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,7	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	25	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,7	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1604	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	7,92	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	6,71	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,86	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	11.100	18,81	17,46
60 bis <80	10.932	18,53	16,11
80 bis <100	10.516	17,82	16,42
100 bis <120	8.501	14,41	13,67
120 bis <140	6.223	10,55	10,64
>=140	11.737	19,89	25,7
gesamt	59.009	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Paderborn bezogen 11.100 oder 18,81 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	503	1,51	0,79
4 bis <5	713	2,14	0,8
5 bis <6	2.497	7,51	2,31
6 bis <7	5.248	15,78	6,47
7 bis <8	8.141	24,48	13,61
8 bis <9	5.867	17,64	18,19
9 bis <10	5.136	15,45	15,9
10 bis <11	2.348	7,06	13,79
11 bis <12	X	X	8,46
12 bis <13	X	X	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	315	0,95	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	33.253	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Paderborn zahlten 8.141 oder 24,48 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.321	4,23	1,76
4 bis <5	2.823	9,05	3,21
5 bis <6	5.573	17,87	8,44
6 bis <7	7.716	24,74	15,76
7 bis <8	6.480	20,78	19,28
8 bis <9	3.761	12,06	16,05
9 bis <10	1.646	5,28	11,28
10 bis <11	829	2,66	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	0	0,0	1,56
15 und mehr	0	0,0	3,96
gesamt	31.187	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Paderborn zahlten 6.480 oder 20,78 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.795	9,74	5,78
4 bis <5	4.927	17,17	10,27
5 bis <6	7.965	27,76	19,19
6 bis <7	6.149	21,43	18,89
7 bis <8	3.635	12,67	14,87
8 bis <9	1.867	6,51	10,41
9 bis <10	525	1,83	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	28.691	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Paderborn zahlten 3.635 oder 12,67 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,21	7,0	5,95
60 bis <80	7,75	6,67	5,7
80 bis <100	7,15	6,06	5,31
100 bis <120	7,88	6,87	5,9
120 bis <140	8,26	7,3	6,31
>=140	8,4	6,85	6,13
gesamt	7,92	6,71	5,86

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Paderborn im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,21 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	420	352	306
60 bis <80	589	500	410
80 bis <100	555	470	414
100 bis <120	600	525	450
120 bis <140	660	560	506
>=140	660	575	466
gesamt	555	475	408

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Paderborn im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 420 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.569	7,75	6,87
15 bis <20	4.287	12,93	12,05
20 bis <25	4.999	15,08	15,93
25 bis <30	5.009	15,11	15,65
30 bis <35	5.745	17,33	13,1
35 bis <40	3.425	10,33	10,3
40 bis <45	1.679	5,06	8,0
45 bis <50	1.983	5,98	6,19
50 und mehr	3.452	10,41	11,91
gesamt	33.148	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Paderborn wiesen im Jahr 2018 2.569 oder 7,75 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.574	14,72	13,03
15 bis <20	5.529	17,79	17,43
20 bis <25	5.430	17,47	18,41
25 bis <30	6.386	20,54	15,57
30 bis <35	3.298	10,61	11,6
35 bis <40	2.203	7,09	8,39
40 bis <45	1.359	4,37	5,83
45 bis <50	845	2,72	3,91
50 und mehr	1.458	4,69	5,82
gesamt	31.082	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Paderborn wiesen im Jahr 2018 4.574 oder 10,61 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Paderborn	32	25,9
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Paderborn	32,1	26,2
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Paderborn	31,4	25,7
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Paderborn	29,7	25
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Paderborn die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 32,0% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Paderborn im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Paderborn im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Paderborn im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	32.656	1.342	3,95	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	16.673	17.325	50,96	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 3,95 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Paderborn 16.673 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 17.325 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 50,96 % der Haushalte in Paderborn, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Paderborn im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Paderborn.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	33.999	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	30.049	3.949	11,62	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 30.049 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 3.949. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Paderborn bei 11,62% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Paderborn

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	86	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2291	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	555	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	475	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	409	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	15,13	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	58,58	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	6,41	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,17	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	4.905	8,18	10,51
45 bis <60	5.485	9,15	19,45
60 bis <75	9.859	16,44	23,72
75 bis <90	11.430	19,06	15,93
90 bis <105	6.533	10,89	11,04
105 bis <120	4.016	6,7	4,79
120 bis <135	7.061	11,78	6,14
135 und mehr	10.678	17,81	8,43
gesamt	59.965	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Paderborn lebten im Jahr 2018 4.905 oder 8,18 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	23.985	40,0	45,61
2 Personen	21.569	35,97	32,73
3 Personen	6.023	10,04	10,77
4 Personen	6.132	10,23	7,89
5 Personen	1.714	2,86	2,24
6 und mehr Personen	542	0,9	0,77
gesamt	59.965	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Paderborn betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 23.985. Dies sind 40,0 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	2.304	3,94	12,67
1919 bis 1948	4.350	7,44	14,64
1949 bis 1978	24.180	41,34	47,4
1979 bis 1990	8.878	15,18	11,16
1991 bis 2000	13.005	22,23	7,46
2001 bis 2010	2.148	3,67	4,11
ab 2011	3.625	6,2	2,56
gesamt	58.491	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Paderborn lebten im Jahr 2018 2.304 oder 3,94 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	21.457	35,78	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	2.580	4,3	9,25
Hauptmieter*in	33.678	56,16	69,8
Untermieter*in	321	0,53	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.930	3,22	1,36
gesamt	59.965	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Paderborn waren 33.678 oder 56,16 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	8.169	13,62	11,78
2-3 Jahre	6.685	11,15	13,67
4-7 Jahre	10.920	18,21	16,93
mehr als 8 Jahre	34.192	57,02	57,62
gesamt	59.965	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Paderborn lebten im Jahr 2018 34.192 oder 57,02 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	59.015	98,42	98,49
Wohngeld	950	1,58	1,51
gesamt	59.965	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Paderborn bezogen im Jahr 2018 950 oder 1,58 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Pforzheim

Die Wohnsituation in Pforzheim auf einen Blick

In Pforzheim zahlten 16.000 oder 52,67 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Pforzheim 16.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 55,0 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 6.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 18,7% aller Mieter*innenhaushalte in Pforzheim. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Pforzheim den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	52,67	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	30,55	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	14,91	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,1	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	26	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,1	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1615	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,94	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,35	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,44	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	8.753	17,79	17,46
60 bis <80	9.228	18,76	16,11
80 bis <100	9.731	19,78	16,42
100 bis <120	6.142	12,48	13,67
120 bis <140	5.293	10,76	10,64
>=140	10.054	20,43	25,7
gesamt	49.201	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Pforzheim bezogen 8.753 oder 17,79 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	255	0,86	0,79
4 bis <5	552	1,87	0,8
5 bis <6	764	2,59	2,31
6 bis <7	2.165	7,34	6,47
7 bis <8	5.202	17,65	13,61
8 bis <9	6.198	21,02	18,19
9 bis <10	4.202	14,25	15,9
10 bis <11	4.585	15,55	13,79
11 bis <12	2.632	8,93	8,46
12 bis <13	807	2,74	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	849	2,88	7,07
gesamt	29.484	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Pforzheim zahlten 5.202 oder 17,65 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	679	2,78	1,76
4 bis <5	764	3,13	3,21
5 bis <6	3.556	14,58	8,44
6 bis <7	5.126	21,02	15,76
7 bis <8	4.839	19,84	19,28
8 bis <9	3.736	15,32	16,05
9 bis <10	2.802	11,49	11,28
10 bis <11	1.104	4,53	8,01
11 bis <12	679	2,78	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	340	1,39	3,96
gesamt	24.389	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Pforzheim zahlten 4.839 oder 19,84 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.179	5,34	5,78
4 bis <5	2.547	11,54	10,27
5 bis <6	4.966	22,51	19,19
6 bis <7	4.797	21,74	18,89
7 bis <8	3.439	15,59	14,87
8 bis <9	2.589	11,74	10,41
9 bis <10	1.019	4,62	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	22.064	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Pforzheim zahlten 3.439 oder 15,59 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	9,24	7,27	6,34
60 bis <80	8,47	7,0	6,0
80 bis <100	8,82	7,54	6,67
100 bis <120	8,81	7,06	6,43
120 bis <140	8,75	7,3	6,54
>=140	9,64	8,3	7,3
gesamt	8,91	7,35	6,44

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Pforzheim im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,24 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	500	428	370
60 bis <80	590	478	405
80 bis <100	610	510	442
100 bis <120	680	562	475
120 bis <140	640	528	450
>=140	800	675	587
gesamt	600	490	425

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Pforzheim im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 500 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	1.868	6,45	6,87
15 bis <20	3.099	10,7	12,05
20 bis <25	4.500	15,53	15,93
25 bis <30	4.245	14,65	15,65
30 bis <35	3.735	12,89	13,1
35 bis <40	2.505	8,64	10,3
40 bis <45	3.174	10,95	8,0
45 bis <50	1.528	5,27	6,19
50 und mehr	4.320	14,91	11,91
gesamt	28.974	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Pforzheim wiesen im Jahr 2018 1.868 oder 6,45 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.547	10,44	13,03
15 bis <20	4.288	17,58	17,43
20 bis <25	4.712	19,32	18,41
25 bis <30	3.608	14,79	15,57
30 bis <35	2.325	9,53	11,6
35 bis <40	2.420	9,92	8,39
40 bis <45	1.688	6,92	5,83
45 bis <50	1.019	4,18	3,91
50 und mehr	1.783	7,31	5,82
gesamt	24.389	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Pforzheim wiesen im Jahr 2018 2.547 oder 9,53 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006 Pforzheim	29,8	25,6
alle Großstädte	31,2	26,3
2010 Pforzheim	30,4	24,2
alle Großstädte	31,5	26,6
2014 Pforzheim	29,7	25,8
alle Großstädte	30,8	26,2
2018 Pforzheim	31,1	26
alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Pforzheim die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 29,8% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Pforzheim im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Pforzheim im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Pforzheim im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	28.125	1.443	4,88	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	13.318	16.250	54,96	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,88 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Pforzheim 13.318 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 16.250 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 54,96 % der Haushalte in Pforzheim, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Pforzheim im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Pforzheim.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	29.568	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	24.052	5.516	18,66	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 24.052 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 5.516. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Pforzheim bei 18,66% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Pforzheim

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	80	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2302	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	600	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	490	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	425	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	17,25	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	59,78	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	7,65	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,17	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	4.584	9,18	10,51
45 bis <60	6.357	12,73	19,45
60 bis <75	8.460	16,94	23,72
75 bis <90	12.027	24,08	15,93
90 bis <105	5.290	10,59	11,04
105 bis <120	3.243	6,49	4,79
120 bis <135	4.623	9,25	6,14
135 und mehr	5.370	10,75	8,43
gesamt	49.955	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Pforzheim lebten im Jahr 2018 4.584 oder 9,18 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	18.314	36,66	45,61
2 Personen	17.576	35,18	32,73
3 Personen	6.385	12,78	10,77
4 Personen	4.939	9,89	7,89
5 Personen	2.061	4,13	2,24
6 und mehr Personen	680	1,36	0,77
gesamt	49.955	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Pforzheim betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 18.314. Dies sind 36,66 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	5.777	11,64	12,67
1919 bis 1948	4.110	8,28	14,64
1949 bis 1978	23.796	47,94	47,4
1979 bis 1990	6.948	14,0	11,16
1991 bis 2000	6.401	12,9	7,46
2001 bis 2010	X	X	4,11
ab 2011	X	X	2,56
gesamt	49.635	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Pforzheim lebten im Jahr 2018 5.777 oder 11,64 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	11.522	23,06	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	8.375	16,77	9,25
Hauptmieter*in	28.805	57,66	69,8
Untermieter*in	764	1,53	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	490	0,98	1,36
gesamt	49.955	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Pforzheim waren 28.805 oder 57,66 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	8.164	16,34	11,78
2-3 Jahre	5.423	10,86	13,67
4-7 Jahre	8.759	17,53	16,93
mehr als 8 Jahre	27.609	55,27	57,62
gesamt	49.955	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Pforzheim lebten im Jahr 2018 27.609 oder 55,27 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	49.022	98,13	98,49
Wohngeld	934	1,87	1,51
gesamt	49.955	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Pforzheim bezogen im Jahr 2018 934 oder 1,87 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Potsdam

Die Wohnsituation in Potsdam auf einen Blick

In Potsdam zahlten 31.000 oder 48,67 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Potsdam 33.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 50,5 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 12.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 19,2% aller Mieter*innenhaushalte in Potsdam. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Potsdam den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	48,67	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	22,29	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	8,03	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,7	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	25,5	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,7	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1766	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,44	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	8,15	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,98	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	11.665	14,45	17,46
60 bis <80	12.836	15,9	16,11
80 bis <100	14.807	18,35	16,42
100 bis <120	12.930	16,02	13,67
120 bis <140	9.096	11,27	10,64
>=140	19.375	24,01	25,7
gesamt	80.709	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Potsdam bezogen 11.665 oder 14,45 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	X	X	0,8
5 bis <6	486	0,76	2,31
6 bis <7	1.803	2,81	6,47
7 bis <8	9.498	14,81	13,61
8 bis <9	13.463	21,0	18,19
9 bis <10	13.178	20,55	15,9
10 bis <11	10.311	16,08	13,79
11 bis <12	6.612	10,31	8,46
12 bis <13	3.731	5,82	6,04
13 bis <14	3.000	4,68	3,92
14 bis <15	958	1,49	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	64.117	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Potsdam zahlten 9.498 oder 14,81 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	1,76
4 bis <5	718	1,15	3,21
5 bis <6	3.731	5,99	8,44
6 bis <7	11.735	18,85	15,76
7 bis <8	12.492	20,07	19,28
8 bis <9	12.692	20,39	16,05
9 bis <10	8.515	13,68	11,28
10 bis <11	5.269	8,46	8,01
11 bis <12	3.259	5,23	5,14
12 bis <13	1.923	3,09	3,32
13 bis <14	958	1,54	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	359	0,58	3,96
gesamt	62.257	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Potsdam zahlten 12.492 oder 20,07 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.576	2,64	5,78
4 bis <5	4.191	7,03	10,27
5 bis <6	12.460	20,9	19,19
6 bis <7	12.000	20,13	18,89
7 bis <8	12.340	20,7	14,87
8 bis <9	6.952	11,66	10,41
9 bis <10	4.191	7,03	6,47
10 bis <11	3.252	5,46	4,76
11 bis <12	1.324	2,22	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	59.609	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Potsdam zahlten 12.340 oder 20,7 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,82	7,77	6,54
60 bis <80	9,39	8,03	7,02
80 bis <100	9,06	7,6	6,48
100 bis <120	9,5	8,17	6,73
120 bis <140	9,87	8,62	7,05
>=140	10,71	9,11	7,93
gesamt	9,44	8,15	6,98

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Potsdam im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,82 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	518	440	370
60 bis <80	529	461	397
80 bis <100	523	453	380
100 bis <120	570	505	426
120 bis <140	650	550	450
>=140	820	708	630
gesamt	570	496	422

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Potsdam im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 518 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.000	4,68	6,87
15 bis <20	8.068	12,58	12,05
20 bis <25	10.462	16,32	15,93
25 bis <30	11.023	17,19	15,65
30 bis <35	10.204	15,91	13,1
35 bis <40	6.952	10,84	10,3
40 bis <45	5.294	8,26	8,0
45 bis <50	3.965	6,18	6,19
50 und mehr	5.149	8,03	11,91
gesamt	64.117	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Potsdam wiesen im Jahr 2018 3.000 oder 4,68 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	6.518	10,47	13,03
15 bis <20	11.502	18,47	17,43
20 bis <25	11.495	18,46	18,41
25 bis <30	12.014	19,3	15,57
30 bis <35	7.783	12,5	11,6
35 bis <40	4.670	7,5	8,39
40 bis <45	3.479	5,59	5,83
45 bis <50	2.042	3,28	3,91
50 und mehr	2.754	4,42	5,82
gesamt	62.257	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Potsdam wiesen im Jahr 2018 6.518 oder 12,5 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Potsdam	32,3	27,4
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Potsdam	30	26
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Potsdam	29,1	25,3
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Potsdam	29,7	25,5
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Potsdam die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 32,3% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Potsdam im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Potsdam im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Potsdam im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	62.062	2.294	3,56	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	31.855	32.501	50,5	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 3,56 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Potsdam 31.855 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 32.501 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 50,5 % der Haushalte in Potsdam, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Potsdam im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Potsdam.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	64.356	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	52.027	12.328	19,16	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 52.027 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 12.328. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Potsdam bei 19,16% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Potsdam

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	67	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2200	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	570	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	496	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	422	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	10,47	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	80,35	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	5,35	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,16	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	5.987	7,42	10,51
45 bis <60	20.035	24,82	19,45
60 bis <75	22.318	27,65	23,72
75 bis <90	11.435	14,17	15,93
90 bis <105	8.488	10,52	11,04
105 bis <120	2.489	3,08	4,79
120 bis <135	3.916	4,85	6,14
135 und mehr	6.041	7,49	8,43
gesamt	80.709	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Potsdam lebten im Jahr 2018 5.987 oder 7,42 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	34.189	42,36	45,61
2 Personen	28.517	35,33	32,73
3 Personen	10.137	12,56	10,77
4 Personen	6.149	7,62	7,89
5 Personen	X	X	2,24
6 und mehr Personen	X	X	0,77
gesamt	80.709	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Potsdam betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 34.189. Dies sind 42,36 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	6.752	8,38	12,67
1919 bis 1948	18.511	22,97	14,64
1949 bis 1978	16.924	21,0	47,4
1979 bis 1990	12.001	14,89	11,16
1991 bis 2000	16.219	20,12	7,46
2001 bis 2010	4.374	5,43	4,11
ab 2011	5.809	7,21	2,56
gesamt	80.589	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Potsdam lebten im Jahr 2018 6.752 oder 8,38 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	11.945	14,8	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	3.790	4,7	9,25
Hauptmieter*in	63.858	79,12	69,8
Untermieter*in	498	0,62	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	618	0,77	1,36
gesamt	80.709	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Potsdam waren 63.858 oder 79,12 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	8.395	10,4	11,78
2-3 Jahre	14.521	17,99	13,67
4-7 Jahre	13.782	17,08	16,93
mehr als 8 Jahre	44.010	54,53	57,62
gesamt	80.709	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Potsdam lebten im Jahr 2018 44.010 oder 54,53 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	79.512	98,52	98,49
Wohngeld	1.197	1,48	1,51
gesamt	80.709	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Potsdam bezogen im Jahr 2018 1.197 oder 1,48 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Recklinghausen

Die Wohnsituation in Recklinghausen auf einen Blick

In Recklinghausen zahlten 19.000 oder 57,78 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %. Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Recklinghausen 20.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 61,6 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 8.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 25,2% aller Mieter*innenhaushalte in Recklinghausen. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Recklinghausen den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	57,78	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	35,24	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	16,88	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	33,9	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	27,2	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	33,9	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1499	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,31	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	6,94	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,88	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	12.037	24,3	17,46
60 bis <80	9.611	19,4	16,11
80 bis <100	8.363	16,88	16,42
100 bis <120	6.713	13,55	13,67
120 bis <140	3.930	7,93	10,64
>=140	8.882	17,93	25,7
gesamt	49.536	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Recklinghausen bezogen 12.037 oder 24,3 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	428	1,33	0,79
4 bis <5	511	1,59	0,8
5 bis <6	1.930	6,01	2,31
6 bis <7	3.498	10,89	6,47
7 bis <8	6.124	19,07	13,61
8 bis <9	9.709	30,23	18,19
9 bis <10	4.901	15,26	15,9
10 bis <11	2.708	8,43	13,79
11 bis <12	1.204	3,75	8,46
12 bis <13	X	X	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	32.120	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Recklinghausen zahlten 6.124 oder 19,07 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m ² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.236	4,26	1,76
4 bis <5	1.815	6,26	3,21
5 bis <6	5.034	17,36	8,44
6 bis <7	6.651	22,93	15,76
7 bis <8	7.167	24,71	19,28
8 bis <9	3.895	13,43	16,05
9 bis <10	1.700	5,86	11,28
10 bis <11	792	2,73	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	0	0,0	2,24
14 bis <15	0	0,0	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	28.999	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Recklinghausen zahlten 7.167 oder 24,71 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.837	10,81	5,78
4 bis <5	4.307	16,41	10,27
5 bis <6	6.488	24,72	19,19
6 bis <7	5.960	22,71	18,89
7 bis <8	4.523	17,24	14,87
8 bis <9	1.121	4,27	10,41
9 bis <10	396	1,51	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	0	0,0	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	26.243	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Recklinghausen zahlten 4.523 oder 17,24 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	8,27	6,8	5,69
60 bis <80	8,5	7,25	5,95
80 bis <100	7,76	6,47	5,53
100 bis <120	8,44	7,05	6,25
120 bis <140	8,46	6,56	5,31
>=140	8,81	7,35	6,48
gesamt	8,33	6,96	5,86

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Recklinghausen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,27 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	462	368	325
60 bis <80	534	455	378
80 bis <100	563	445	390
100 bis <120	595	488	450
120 bis <140	570	490	391
>=140	716	543	455
gesamt	526	440	370

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Recklinghausen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 462 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	1.403	4,5	6,87
15 bis <20	2.954	9,47	12,05
20 bis <25	4.161	13,34	15,93
25 bis <30	4.555	14,6	15,65
30 bis <35	3.616	11,59	13,1
35 bis <40	3.415	10,95	10,3
40 bis <45	3.830	12,28	8,0
45 bis <50	1.997	6,4	6,19
50 und mehr	5.265	16,88	11,91
gesamt	31.197	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Recklinghausen wiesen im Jahr 2018 1.403 oder 4,5 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.038	10,74	13,03
15 bis <20	5.066	17,92	17,43
20 bis <25	4.244	15,01	18,41
25 bis <30	4.026	14,24	15,57
30 bis <35	3.911	13,83	11,6
35 bis <40	3.220	11,39	8,39
40 bis <45	1.684	5,95	5,83
45 bis <50	1.700	6,01	3,91
50 und mehr	1.387	4,9	5,82
gesamt	28.274	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Recklinghausen wiesen im Jahr 2018 3.038 oder 13,83 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Recklinghausen	29,4	23,8
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Recklinghausen	30,8	25,5
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Recklinghausen	30	25,4
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Recklinghausen	33,9	27,2
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Recklinghausen die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 29,4% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Recklinghausen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Recklinghausen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Recklinghausen im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	30.634	1.485	4,63	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	12.347	19.772	61,56	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,63 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Recklinghausen 12.347 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 19.772 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 61,56 % der Haushalte in Recklinghausen, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Recklinghausen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Recklinghausen.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	32.120	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	24.033	8.086	25,18	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 24.033 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 8.086. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Recklinghausen bei 25,18% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Recklinghausen

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	75	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	1944	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	526	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	441	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	370	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	20,48	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	62,29	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	13,92	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,85	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	3.383	6,47	10,51
45 bis <60	8.518	16,28	19,45
60 bis <75	13.260	25,35	23,72
75 bis <90	7.348	14,05	15,93
90 bis <105	7.075	13,53	11,04
105 bis <120	4.281	8,19	4,79
120 bis <135	2.938	5,62	6,14
135 und mehr	5.501	10,52	8,43
gesamt	52.304	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Recklinghausen lebten im Jahr 2018 3.383 oder 6,47 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	22.706	43,41	45,61
2 Personen	18.205	34,81	32,73
3 Personen	6.194	11,84	10,77
4 Personen	3.631	6,94	7,89
5 Personen	X	X	2,24
6 und mehr Personen	X	X	0,77
gesamt	52.304	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Recklinghausen betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 22.706. Dies sind 43,41 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	7.333	14,07	12,67
1919 bis 1948	7.641	14,66	14,64
1949 bis 1978	23.462	45,03	47,4
1979 bis 1990	7.201	13,82	11,16
1991 bis 2000	4.072	7,81	7,46
2001 bis 2010	2.001	3,84	4,11
ab 2011	396	0,76	2,56
gesamt	52.106	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Recklinghausen lebten im Jahr 2018 7.333 oder 14,07 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	14.791	28,28	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	4.652	8,89	9,25
Hauptmieter*in	31.609	60,43	69,8
Untermieter*in	511	0,98	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	741	1,42	1,36
gesamt	52.304	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Recklinghausen waren 31.609 oder 60,43 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	4.927	9,42	11,78
2-3 Jahre	7.284	13,93	13,67
4-7 Jahre	6.164	11,78	16,93
mehr als 8 Jahre	33.929	64,87	57,62
gesamt	52.304	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Recklinghausen lebten im Jahr 2018 33.929 oder 64,87 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	52.007	99,43	98,49
Wohngeld	297	0,57	1,51
gesamt	52.304	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Recklinghausen bezogen im Jahr 2018 297 oder 0,57 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Regensburg

Die Wohnsituation in Regensburg auf einen Blick

In Regensburg zahlten 21.000 oder 44,51 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %. Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Regensburg 23.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 49,5 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 7.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 14,5% aller Mieter*innenhaushalte in Regensburg. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Regensburg den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	44,51	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	24,97	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	12,59	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,6	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	24,8	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,6	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1899	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	10,28	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	9,17	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	8,18	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	9.883	14,36	17,46
60 bis <80	9.387	13,64	16,11
80 bis <100	10.261	14,91	16,42
100 bis <120	9.844	14,3	13,67
120 bis <140	8.844	12,85	10,64
>=140	20.614	29,95	25,7
gesamt	68.832	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Regensburg bezogen 9.883 oder 14,36 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	X	X	0,8
5 bis <6	302	0,66	2,31
6 bis <7	1.595	3,46	6,47
7 bis <8	3.490	7,57	13,61
8 bis <9	4.585	9,94	18,19
9 bis <10	9.080	19,69	15,9
10 bis <11	8.374	18,16	13,79
11 bis <12	5.782	12,54	8,46
12 bis <13	3.688	8,0	6,04
13 bis <14	2.790	6,05	3,92
14 bis <15	1.296	2,81	2,66
15 und mehr	4.337	9,4	7,07
gesamt	46.120	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Regensburg zahlten 3.490 oder 7,57 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	402	1,0	1,76
4 bis <5	601	1,49	3,21
5 bis <6	798	1,98	8,44
6 bis <7	3.490	8,65	15,76
7 bis <8	6.383	15,82	19,28
8 bis <9	6.734	16,69	16,05
9 bis <10	7.626	18,9	11,28
10 bis <11	5.483	13,59	8,01
11 bis <12	2.691	6,67	5,14
12 bis <13	2.342	5,81	3,32
13 bis <14	1.795	4,45	2,24
14 bis <15	499	1,24	1,56
15 und mehr	1.496	3,71	3,96
gesamt	40.338	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Regensburg zahlten 6.383 oder 15,82 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	601	1,8	5,78
4 bis <5	801	2,4	10,27
5 bis <6	2.692	8,06	19,19
6 bis <7	4.887	14,63	18,89
7 bis <8	6.434	19,26	14,87
8 bis <9	6.882	20,6	10,41
9 bis <10	3.340	9,99	6,47
10 bis <11	3.439	10,29	4,76
11 bis <12	1.744	5,22	2,75
12 bis <13	1.196	3,58	1,98
13 bis <14	598	1,79	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	798	2,39	2,33
gesamt	33.412	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Regensburg zahlten 6.434 oder 19,26 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	10,0	8,58	7,8
60 bis <80	9,99	8,53	7,71
80 bis <100	9,77	8,4	7,67
100 bis <120	9,9	8,62	7,5
120 bis <140	10,78	9,31	8,38
>=140	11,27	9,9	9,02
gesamt	10,28	9,13	8,18

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Regensburg im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 10,0 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	465	400	369
60 bis <80	570	500	450
80 bis <100	630	540	500
100 bis <120	620	569	500
120 bis <140	700	630	600
>=140	850	750	676
gesamt	636	570	520

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Regensburg im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 465 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.692	8,04	6,87
15 bis <20	6.784	14,77	12,05
20 bis <25	6.978	15,2	15,93
25 bis <30	7.827	17,04	15,65
30 bis <35	4.838	10,54	13,1
35 bis <40	4.236	9,22	10,3
40 bis <45	2.692	5,86	8,0
45 bis <50	3.091	6,73	6,19
50 und mehr	5.783	12,59	11,91
gesamt	45.921	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Regensburg wiesen im Jahr 2018 3.692 oder 8,04 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	6.233	15,49	13,03
15 bis <20	6.885	17,11	17,43
20 bis <25	7.478	18,59	18,41
25 bis <30	6.134	15,25	15,57
30 bis <35	4.435	11,02	11,6
35 bis <40	3.191	7,93	8,39
40 bis <45	2.094	5,2	5,83
45 bis <50	2.094	5,2	3,91
50 und mehr	1.695	4,21	5,82
gesamt	40.239	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Regensburg wiesen im Jahr 2018 6.233 oder 11,02 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Regensburg	31,2	26
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Regensburg	31,8	26,8
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Regensburg	29,7	26,2
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Regensburg	28,6	24,8
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Regensburg die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 31,2% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Regensburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Regensburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Regensburg im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	43.434	3.489	7,44	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	23.708	23.215	49,47	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 7,44 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Regensburg 23.708 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 23.215 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 49,47 % der Haushalte in Regensburg, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Regensburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Regensburg.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	45.977	946	2,02	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	40.142	6.781	14,45	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 2,02% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 40.142 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 6.781. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Regensburg bei 14,45% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Regensburg

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	72	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2378	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	636	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	570	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	520	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	11,73	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	70,76	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	6	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	10.575	15,32	10,51
45 bis <60	11.525	16,7	19,45
60 bis <75	14.269	20,67	23,72
75 bis <90	10.045	14,55	15,93
90 bis <105	6.939	10,05	11,04
105 bis <120	3.145	4,56	4,79
120 bis <135	3.657	5,3	6,14
135 und mehr	8.876	12,86	8,43
gesamt	69.031	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Regensburg lebten im Jahr 2018 10.575 oder 15,32 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	33.594	48,67	45,61
2 Personen	20.488	29,68	32,73
3 Personen	6.932	10,04	10,77
4 Personen	5.277	7,64	7,89
5 Personen	2.189	3,17	2,24
6 und mehr Personen	551	0,8	0,77
gesamt	69.031	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Regensburg betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 33.594. Dies sind 48,67 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	7.087	10,62	12,67
1919 bis 1948	5.089	7,62	14,64
1949 bis 1978	35.122	52,63	47,4
1979 bis 1990	6.878	10,31	11,16
1991 bis 2000	3.995	5,99	7,46
2001 bis 2010	6.075	9,1	4,11
ab 2011	2.493	3,74	2,56
gesamt	66.738	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Regensburg lebten im Jahr 2018 7.087 oder 10,62 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	12.894	18,68	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	6.497	9,41	9,25
Hauptmieter*in	45.878	66,46	69,8
Untermieter*in	1.046	1,52	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	2.717	3,94	1,36
gesamt	69.031	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Regensburg waren 45.878 oder 66,46 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	10.427	15,1	11,78
2-3 Jahre	11.414	16,54	13,67
4-7 Jahre	10.171	14,73	16,93
mehr als 8 Jahre	37.019	53,63	57,62
gesamt	69.031	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Regensburg lebten im Jahr 2018 37.019 oder 53,63 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	67.137	97,26	98,49
Wohngeld	1.894	2,74	1,51
gesamt	69.031	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Regensburg bezogen im Jahr 2018 1.894 oder 2,74 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Remscheid

Die Wohnsituation in Remscheid auf einen Blick

In Remscheid zahlten 13.000 oder 44,88 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Remscheid 13.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 46,8 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 6.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 20,2% aller Mieter*innenhaushalte in Remscheid. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Remscheid den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	44,88	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	22,99	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	9,33	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,3	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	23,3	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,3	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1714	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,22	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	6,74	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,37	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	8.266	15,8	17,46
60 bis <80	8.278	15,83	16,11
80 bis <100	10.010	19,14	16,42
100 bis <120	9.222	17,63	13,67
120 bis <140	5.529	10,57	10,64
>=140	11.003	21,04	25,7
gesamt	52.309	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Remscheid bezogen 8.266 oder 15,8 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	669	2,4	0,79
4 bis <5	391	1,41	0,8
5 bis <6	1.779	6,39	2,31
6 bis <7	2.588	9,3	6,47
7 bis <8	6.656	23,91	13,61
8 bis <9	7.347	26,39	18,19
9 bis <10	4.110	14,77	15,9
10 bis <11	2.610	9,38	13,79
11 bis <12	832	2,99	8,46
12 bis <13	X	X	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	0	0,0	2,66
15 und mehr	0	0,0	7,07
gesamt	27.837	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Remscheid zahlten 6.656 oder 23,91 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.409	5,61	1,76
4 bis <5	2.589	10,32	3,21
5 bis <6	4.067	16,21	8,44
6 bis <7	5.731	22,84	15,76
7 bis <8	5.868	23,39	19,28
8 bis <9	3.164	12,61	16,05
9 bis <10	946	3,77	11,28
10 bis <11	739	2,95	8,01
11 bis <12	576	2,3	5,14
12 bis <13	0	0,0	3,32
13 bis <14	0	0,0	2,24
14 bis <15	0	0,0	1,56
15 und mehr	0	0,0	3,96
gesamt	25.090	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Remscheid zahlten 5.868 oder 23,39 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	4.459	19,66	5,78
4 bis <5	4.366	19,25	10,27
5 bis <6	5.774	25,45	19,19
6 bis <7	4.530	19,97	18,89
7 bis <8	1.686	7,43	14,87
8 bis <9	924	4,07	10,41
9 bis <10	555	2,44	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	0	0,0	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	22.686	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Remscheid zahlten 1.686 oder 7,43 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,0	6,82	5,49
60 bis <80	7,91	6,42	5,08
80 bis <100	8,13	6,63	4,94
100 bis <120	8,3	7,04	5,58
120 bis <140	8,75	7,23	5,97
>=140	8,84	7,05	5,47
gesamt	8,23	6,74	5,37

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Remscheid im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,0 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	465	385	313
60 bis <80	540	425	339
80 bis <100	568	434	343
100 bis <120	571	479	391
120 bis <140	550	480	404
>=140	675	525	440
gesamt	539	434	346

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Remscheid im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 465 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.148	7,74	6,87
15 bis <20	3.328	12,0	12,05
20 bis <25	5.036	18,15	15,93
25 bis <30	4.595	16,56	15,65
30 bis <35	3.855	13,9	13,1
35 bis <40	2.403	8,66	10,3
40 bis <45	2.311	8,33	8,0
45 bis <50	1.479	5,33	6,19
50 und mehr	2.588	9,33	11,91
gesamt	27.745	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Remscheid wiesen im Jahr 2018 2.148 oder 7,74 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.253	17,01	13,03
15 bis <20	4.644	18,58	17,43
20 bis <25	5.356	21,43	18,41
25 bis <30	3.442	13,77	15,57
30 bis <35	2.496	9,98	11,6
35 bis <40	1.849	7,4	8,39
40 bis <45	1.109	4,44	5,83
45 bis <50	647	2,59	3,91
50 und mehr	1.202	4,81	5,82
gesamt	24.998	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Remscheid wiesen im Jahr 2018 4.253 oder 9,98 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006 Remscheid	30,8	25,5
alle Großstädte	31,2	26,3
2010 Remscheid	33,6	26,9
alle Großstädte	31,5	26,6
2014 Remscheid	31,6	25,8
alle Großstädte	30,8	26,2
2018 Remscheid	28,3	23,3
alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Remscheid die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 30,8% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Remscheid im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Remscheid im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Remscheid im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	27.282	1.109	3,91	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	15.092	13.299	46,84	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 3,91 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Remscheid 15.092 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 13.299 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 46,84 % der Haushalte in Remscheid, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Remscheid im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Remscheid.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	28.391	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	22.642	5.748	20,25	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 22.642 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 5.748. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Remscheid bei 20,25% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Remscheid

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	80	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2399	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	539	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	434	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	346	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	11,99	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	54,74	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	7,18	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	2.218	4,2	10,51
45 bis <60	8.249	15,63	19,45
60 bis <75	9.984	18,91	23,72
75 bis <90	9.971	18,89	15,93
90 bis <105	8.608	16,31	11,04
105 bis <120	3.340	6,33	4,79
120 bis <135	3.634	6,88	6,14
135 und mehr	6.788	12,86	8,43
gesamt	52.793	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Remscheid lebten im Jahr 2018 2.218 oder 4,2 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	20.416	38,67	45,61
2 Personen	19.928	37,75	32,73
3 Personen	6.727	12,74	10,77
4 Personen	3.698	7,01	7,89
5 Personen	1.447	2,74	2,24
6 und mehr Personen	577	1,09	0,77
gesamt	52.793	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Remscheid betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 20.416. Dies sind 38,67 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	4.700	8,9	12,67
1919 bis 1948	4.238	8,03	14,64
1949 bis 1978	33.147	62,79	47,4
1979 bis 1990	4.934	9,35	11,16
1991 bis 2000	3.551	6,73	7,46
2001 bis 2010	2.224	4,21	4,11
ab 2011	0	0,0	2,56
gesamt	52.793	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Remscheid lebten im Jahr 2018 4.700 oder 8,9 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	16.358	30,99	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	7.118	13,48	9,25
Hauptmieter*in	28.114	53,25	69,8
Untermieter*in	277	0,53	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	925	1,75	1,36
gesamt	52.793	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Remscheid waren 28.114 oder 53,25 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	5.422	10,27	11,78
2-3 Jahre	5.145	9,75	13,67
4-7 Jahre	8.652	16,39	16,93
mehr als 8 Jahre	33.575	63,6	57,62
gesamt	52.793	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Remscheid lebten im Jahr 2018 33.575 oder 63,6 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	52.054	98,6	98,49
Wohngeld	739	1,4	1,51
gesamt	52.793	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Remscheid bezogen im Jahr 2018 739 oder 1,4 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädten waren das 1,51 %.

Reutlingen

Die Wohnsituation in Reutlingen auf einen Blick

In Reutlingen zahlten 12.000 oder 52,92 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Reutlingen 13.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 55,4 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 5.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 21,6% aller Mieter*innenhaushalte in Reutlingen. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Reutlingen den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	52,92	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	26,37	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	9,48	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,3	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	24,7	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,3	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1841	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,69	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	8	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	7,22	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	6.255	13,06	17,46
60 bis <80	7.666	16,0	16,11
80 bis <100	6.995	14,6	16,42
100 bis <120	7.805	16,29	13,67
120 bis <140	5.039	10,52	10,64
>=140	14.146	29,53	25,7
gesamt	47.906	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Reutlingen bezogen 6.255 oder 13,06 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	X	X	0,8
5 bis <6	1.078	4,68	2,31
6 bis <7	1.491	6,48	6,47
7 bis <8	2.369	10,29	13,61
8 bis <9	3.127	13,58	18,19
9 bis <10	3.754	16,31	15,9
10 bis <11	4.177	18,15	13,79
11 bis <12	2.318	10,07	8,46
12 bis <13	1.808	7,85	6,04
13 bis <14	1.307	5,68	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	874	3,8	7,07
gesamt	23.018	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Reutlingen zahlten 2.369 oder 10,29 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	724	3,58	1,76
4 bis <5	971	4,8	3,21
5 bis <6	1.977	9,78	8,44
6 bis <7	3.166	15,66	15,76
7 bis <8	3.117	15,42	19,28
8 bis <9	3.027	14,97	16,05
9 bis <10	2.466	12,2	11,28
10 bis <11	2.441	12,07	8,01
11 bis <12	1.068	5,28	5,14
12 bis <13	680	3,36	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	20.220	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Reutlingen zahlten 3.117 oder 15,42 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.016	6,75	5,78
4 bis <5	1.190	7,91	10,27
5 bis <6	2.272	15,09	19,19
6 bis <7	1.864	12,38	18,89
7 bis <8	2.911	19,34	14,87
8 bis <9	2.721	18,07	10,41
9 bis <10	1.695	11,26	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	291	1,94	2,75
12 bis <13	0	0,0	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	15.054	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Reutlingen zahlten 2.911 oder 19,34 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	9,07	7,38	6,7
60 bis <80	9,03	7,73	7,06
80 bis <100	8,4	7,0	5,83
100 bis <120	10,0	8,24	8,0
120 bis <140	10,83	9,06	8,21
>=140	10,97	9,65	8,7
gesamt	9,69	8,0	7,22

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Reutlingen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 9,07 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	500	445	400
60 bis <80	605	496	445
80 bis <100	650	525	432
100 bis <120	680	535	490
120 bis <140	710	660	555
>=140	840	740	670
gesamt	650	535	471

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Reutlingen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 500 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	1.705	7,44	6,87
15 bis <20	3.167	13,82	12,05
20 bis <25	2.851	12,44	15,93
25 bis <30	3.064	13,38	15,65
30 bis <35	3.804	16,6	13,1
35 bis <40	2.181	9,52	10,3
40 bis <45	2.492	10,87	8,0
45 bis <50	1.476	6,44	6,19
50 und mehr	2.171	9,48	11,91
gesamt	22.911	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Reutlingen wiesen im Jahr 2018 1.705 oder 7,44 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.488	17,25	13,03
15 bis <20	3.531	17,46	17,43
20 bis <25	3.375	16,69	18,41
25 bis <30	3.493	17,28	15,57
30 bis <35	1.855	9,17	11,6
35 bis <40	1.802	8,91	8,39
40 bis <45	1.000	4,95	5,83
45 bis <50	971	4,8	3,91
50 und mehr	705	3,49	5,82
gesamt	20.220	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Reutlingen wiesen im Jahr 2018 3.488 oder 9,17 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Reutlingen	30,5	25,5
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Reutlingen	31,3	26,3
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Reutlingen	29	24,8
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Reutlingen	31,3	24,7
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Reutlingen die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 30,5% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Reutlingen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Reutlingen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Reutlingen im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	22.338	679	2,95	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	10.259	12.758	55,43	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 2,95 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Reutlingen 10.259 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 12.758 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 55,43 % der Haushalte in Reutlingen, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Reutlingen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Reutlingen.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	23.017	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	18.038	4.979	21,63	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 18.038 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 4.979. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Reutlingen bei 21,63% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Reutlingen

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	83	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2645	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	650	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	535	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	471	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	11,6	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	49,38	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	4,11	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	1.724	3,58	10,51
45 bis <60	6.251	12,99	19,45
60 bis <75	10.080	20,95	23,72
75 bis <90	10.361	21,53	15,93
90 bis <105	6.249	12,99	11,04
105 bis <120	3.984	8,28	4,79
120 bis <135	4.403	9,15	6,14
135 und mehr	5.067	10,53	8,43
gesamt	48.120	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Reutlingen lebten im Jahr 2018 1.724 oder 3,58 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	17.986	37,38	45,61
2 Personen	17.219	35,78	32,73
3 Personen	5.797	12,05	10,77
4 Personen	5.466	11,36	7,89
5 Personen	1.213	2,52	2,24
6 und mehr Personen	439	0,91	0,77
gesamt	48.120	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Reutlingen betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 17.986. Dies sind 37,38 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	4.907	10,24	12,67
1919 bis 1948	2.373	4,95	14,64
1949 bis 1978	26.443	55,19	47,4
1979 bis 1990	6.626	13,83	11,16
1991 bis 2000	4.352	9,08	7,46
2001 bis 2010	1.856	3,87	4,11
ab 2011	1.359	2,84	2,56
gesamt	47.916	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Reutlingen lebten im Jahr 2018 4.907 oder 10,24 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	17.019	35,37	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	6.574	13,66	9,25
Hauptmieter*in	22.921	47,63	69,8
Untermieter*in	X	X	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	X	X	1,36
gesamt	48.120	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Reutlingen waren 22.921 oder 47,63 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	4.248	8,83	11,78
2-3 Jahre	6.666	13,85	13,67
4-7 Jahre	7.382	15,34	16,93
mehr als 8 Jahre	29.823	61,98	57,62
gesamt	48.120	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Reutlingen lebten im Jahr 2018 29.823 oder 61,98 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	47.696	99,12	98,49
Wohngeld	423	0,88	1,51
gesamt	48.120	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Reutlingen bezogen im Jahr 2018 423 oder 0,88 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädten waren das 1,51 %.

Rostock

Die Wohnsituation in Rostock auf einen Blick

In Rostock zahlten 44.000 oder 46,18 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Rostock 47.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 49,5 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 18.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 19,3% aller Mieter*innenhaushalte in Rostock. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Rostock den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	46,18	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	23,09	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	11,54	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	24,2	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1434	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,56	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,43	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,1	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	27.818	25,14	17,46
60 bis <80	23.849	21,55	16,11
80 bis <100	22.126	20,0	16,42
100 bis <120	15.556	14,06	13,67
120 bis <140	9.654	8,72	10,64
>=140	11.647	10,53	25,7
gesamt	110.649	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Rostock bezogen 27.818 oder 25,14 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	317	0,34	0,79
4 bis <5	423	0,45	0,8
5 bis <6	1.587	1,69	2,31
6 bis <7	7.710	8,2	6,47
7 bis <8	21.560	22,93	13,61
8 bis <9	24.825	26,4	18,19
9 bis <10	15.321	16,29	15,9
10 bis <11	10.880	11,57	13,79
11 bis <12	4.757	5,06	8,46
12 bis <13	3.700	3,93	6,04
13 bis <14	951	1,01	3,92
14 bis <15	423	0,45	2,66
15 und mehr	1.586	1,69	7,07
gesamt	94.040	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Rostock zahlten 21.560 oder 22,93 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	634	0,74	1,76
4 bis <5	3.173	3,68	3,21
5 bis <6	8.459	9,82	8,44
6 bis <7	20.385	23,67	15,76
7 bis <8	21.770	25,28	19,28
8 bis <9	14.907	17,31	16,05
9 bis <10	8.554	9,93	11,28
10 bis <11	4.017	4,66	8,01
11 bis <12	2.220	2,58	5,14
12 bis <13	423	0,49	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	951	1,1	3,96
gesamt	86.128	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Rostock zahlten 21.770 oder 25,28 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	4.547	5,47	5,78
4 bis <5	11.727	14,1	10,27
5 bis <6	22.834	27,45	19,19
6 bis <7	18.493	22,23	18,89
7 bis <8	11.311	13,6	14,87
8 bis <9	7.391	8,89	10,41
9 bis <10	X	X	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	740	0,89	0,96
15 und mehr	423	0,51	2,33
gesamt	83.175	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Rostock zahlten 11.311 oder 13,6 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,59	7,29	5,94
60 bis <80	8,33	7,23	5,91
80 bis <100	8,55	7,4	6,08
100 bis <120	8,44	7,35	6,14
120 bis <140	8,75	7,93	6,87
>=140	9,38	8,49	7,23
gesamt	8,56	7,43	6,09

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Rostock im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,59 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	410	348	282
60 bis <80	452	395	325
80 bis <100	475	413	347
100 bis <120	510	446	368
120 bis <140	565	510	414
>=140	610	542	471
gesamt	473	408	336

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Rostock im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 410 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	5.286	5,66	6,87
15 bis <20	12.469	13,35	12,05
20 bis <25	16.791	17,98	15,93
25 bis <30	15.411	16,5	15,65
30 bis <35	11.419	12,22	13,1
35 bis <40	10.360	11,09	10,3
40 bis <45	7.928	8,49	8,0
45 bis <50	2.960	3,17	6,19
50 und mehr	10.783	11,54	11,91
gesamt	93.406	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Rostock wiesen im Jahr 2018 5.286 oder 5,66 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	9.939	11,6	13,03
15 bis <20	17.436	20,34	17,43
20 bis <25	16.784	19,58	18,41
25 bis <30	14.062	16,41	15,57
30 bis <35	9.620	11,22	11,6
35 bis <40	6.131	7,15	8,39
40 bis <45	3.700	4,32	5,83
45 bis <50	3.489	4,07	3,91
50 und mehr	4.546	5,3	5,82
gesamt	85.705	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Rostock wiesen im Jahr 2018 9.939 oder 11,22 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Rostock	30,9	26
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Rostock	31,3	26
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Rostock	30,2	26
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Rostock	29	24,2
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Rostock die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 30,9% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Rostock im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Rostock im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Rostock im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	91.596	4.122	4,31	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	48.301	47.417	49,54	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,31 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Rostock 48.301 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 47.417 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 49,54 % der Haushalte in Rostock, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Rostock im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Rostock.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	95.613	105	0,11	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	77.292	18.427	19,25	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,11% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 77.292 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 18.427. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Rostock bei 19,25% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Rostock

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	60	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	1763	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	473	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	408	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	336	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	14,26	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	86,75	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	11,58	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	19.654	17,64	10,51
45 bis <60	34.360	30,85	19,45
60 bis <75	32.124	28,84	23,72
75 bis <90	10.342	9,28	15,93
90 bis <105	5.086	4,57	11,04
105 bis <120	3.139	2,82	4,79
120 bis <135	3.509	3,15	6,14
135 und mehr	3.174	2,85	8,43
gesamt	111.389	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Rostock lebten im Jahr 2018 19.654 oder 17,64 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	58.742	52,74	45,61
2 Personen	38.076	34,18	32,73
3 Personen	8.855	7,95	10,77
4 Personen	4.663	4,19	7,89
5 Personen	1.052	0,94	2,24
6 und mehr Personen	0	0,0	0,77
gesamt	111.389	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Rostock betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 58.742. Dies sind 52,74 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	5.481	4,92	12,67
1919 bis 1948	16.411	14,73	14,64
1949 bis 1978	45.970	41,27	47,4
1979 bis 1990	25.583	22,97	11,16
1991 bis 2000	9.013	8,09	7,46
2001 bis 2010	4.808	4,32	4,11
ab 2011	4.123	3,7	2,56
gesamt	111.389	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Rostock lebten im Jahr 2018 5.481 oder 4,92 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	11.153	10,01	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	3.462	3,11	9,25
Hauptmieter*in	93.198	83,67	69,8
Untermieter*in	2.521	2,26	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.055	0,95	1,36
gesamt	111.389	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Rostock waren 93.198 oder 83,67 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	14.046	12,61	11,78
2-3 Jahre	17.421	15,64	13,67
4-7 Jahre	18.808	16,88	16,93
mehr als 8 Jahre	61.114	54,87	57,62
gesamt	111.389	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Rostock lebten im Jahr 2018 61.114 oder 54,87 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	109.698	98,48	98,49
Wohngeld	1.691	1,52	1,51
gesamt	111.389	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Rostock bezogen im Jahr 2018 1.691 oder 1,52 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Saarbrücken

Die Wohnsituation in Saarbrücken auf einen Blick

In Saarbrücken zahlten 27.000 oder 57,9 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Saarbrücken 28.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 59,3 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 12.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 24,6% aller Mieter*innenhaushalte in Saarbrücken. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Saarbrücken den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	57,9	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	35,75	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	15,14	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	33,2	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	26,5	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	33,2	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1569	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,92	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,34	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,91	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	18.050	21,98	17,46
60 bis <80	14.650	17,84	16,11
80 bis <100	13.392	16,31	16,42
100 bis <120	10.064	12,26	13,67
120 bis <140	8.026	9,78	10,64
>=140	17.923	21,83	25,7
gesamt	82.105	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Saarbrücken bezogen 18.050 oder 21,98 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.074	2,32	0,79
4 bis <5	689	1,49	0,8
5 bis <6	1.502	3,24	2,31
6 bis <7	4.862	10,49	6,47
7 bis <8	6.943	14,98	13,61
8 bis <9	8.464	18,27	18,19
9 bis <10	8.548	18,45	15,9
10 bis <11	5.309	11,46	13,79
11 bis <12	2.562	5,53	8,46
12 bis <13	2.284	4,93	6,04
13 bis <14	1.113	2,4	3,92
14 bis <15	1.594	3,44	2,66
15 und mehr	1.392	3,0	7,07
gesamt	46.337	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Saarbrücken zahlten 6.943 oder 14,98 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.814	4,41	1,76
4 bis <5	2.042	4,96	3,21
5 bis <6	6.161	14,97	8,44
6 bis <7	8.217	19,96	15,76
7 bis <8	7.286	17,7	19,28
8 bis <9	6.476	15,73	16,05
9 bis <10	3.566	8,66	11,28
10 bis <11	2.412	5,86	8,01
11 bis <12	1.038	2,52	5,14
12 bis <13	835	2,03	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	371	0,9	3,96
gesamt	41.163	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Saarbrücken zahlten 7.286 oder 17,7 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	4.078	12,32	5,78
4 bis <5	4.699	14,2	10,27
5 bis <6	8.093	24,45	19,19
6 bis <7	6.060	18,31	18,89
7 bis <8	3.470	10,48	14,87
8 bis <9	2.933	8,86	10,41
9 bis <10	1.504	4,55	6,47
10 bis <11	742	2,24	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	33.098	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Saarbrücken zahlten 3.470 oder 10,48 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,78	7,14	5,61
60 bis <80	8,73	7,09	5,78
80 bis <100	8,89	7,5	6,22
100 bis <120	9,01	7,08	5,54
120 bis <140	8,92	7,45	6,09
>=140	9,23	7,49	6,27
gesamt	8,89	7,27	5,9

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Saarbrücken im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,78 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	432	350	289
60 bis <80	535	440	337
80 bis <100	600	484	385
100 bis <120	622	500	406
120 bis <140	680	550	447
>=140	770	680	530
gesamt	560	450	372

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Saarbrücken im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 432 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.374	5,2	6,87
15 bis <20	4.538	9,93	12,05
20 bis <25	6.373	13,95	15,93
25 bis <30	5.857	12,82	15,65
30 bis <35	5.548	12,14	13,1
35 bis <40	4.572	10,01	10,3
40 bis <45	4.840	10,59	8,0
45 bis <50	4.668	10,22	6,19
50 und mehr	6.918	15,14	11,91
gesamt	45.688	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Saarbrücken wiesen im Jahr 2018 2.374 oder 5,2 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.595	11,34	13,03
15 bis <20	7.967	19,67	17,43
20 bis <25	5.118	12,63	18,41
25 bis <30	6.026	14,87	15,57
30 bis <35	4.297	10,61	11,6
35 bis <40	4.963	12,25	8,39
40 bis <45	2.986	7,37	5,83
45 bis <50	2.542	6,27	3,91
50 und mehr	2.019	4,98	5,82
gesamt	40.513	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Saarbrücken wiesen im Jahr 2018 4.595 oder 10,61 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006 Saarbrücken	36,8	29,3
alle Großstädte	31,2	26,3
2010 Saarbrücken	35	26,7
alle Großstädte	31,5	26,6
2014 Saarbrücken	35,7	28,8
alle Großstädte	30,8	26,2
2018 Saarbrücken	33,2	26,5
alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Saarbrücken die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 36,8% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Saarbrücken im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Saarbrücken im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Saarbrücken im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	45.646	1.247	2,66	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	19.089	27.804	59,29	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 2,66 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Saarbrücken 19.089 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 27.804 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 59,29 % der Haushalte in Saarbrücken, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Saarbrücken im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Saarbrücken.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	46.707	186	0,4	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	35.373	11.519	24,57	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,4% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 35.373 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 11.519. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Saarbrücken bei 24,57% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Saarbrücken

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	80	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2057	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	557	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	450	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	372	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	17,41	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	57,77	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	11,02	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,11	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	8.731	10,48	10,51
45 bis <60	9.929	11,92	19,45
60 bis <75	15.395	18,47	23,72
75 bis <90	13.967	16,76	15,93
90 bis <105	12.088	14,51	11,04
105 bis <120	6.070	7,28	4,79
120 bis <135	5.935	7,12	6,14
135 und mehr	11.215	13,46	8,43
gesamt	83.329	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Saarbrücken lebten im Jahr 2018 8.731 oder 10,48 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	43.804	52,39	45,61
2 Personen	24.487	29,29	32,73
3 Personen	7.969	9,53	10,77
4 Personen	6.064	7,25	7,89
5 Personen	1.004	1,2	2,24
6 und mehr Personen	278	0,33	0,77
gesamt	83.607	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Saarbrücken betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 43.804. Dies sind 52,39 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	12.019	14,56	12,67
1919 bis 1948	17.457	21,14	14,64
1949 bis 1978	39.510	47,85	47,4
1979 bis 1990	6.487	7,86	11,16
1991 bis 2000	3.751	4,54	7,46
2001 bis 2010	2.881	3,49	4,11
ab 2011	464	0,56	2,56
gesamt	82.570	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Saarbrücken lebten im Jahr 2018 12.019 oder 14,56 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	26.216	31,36	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	8.065	9,65	9,25
Hauptmieter*in	46.413	55,51	69,8
Untermieter*in	481	0,58	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	2.433	2,91	1,36
gesamt	83.607	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Saarbrücken waren 46.413 oder 55,51 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	7.571	9,09	11,78
2-3 Jahre	11.326	13,59	13,67
4-7 Jahre	13.756	16,51	16,93
mehr als 8 Jahre	50.677	60,81	57,62
gesamt	83.329	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Saarbrücken lebten im Jahr 2018 50.677 oder 60,81 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	82.865	99,11	98,49
Wohngeld	742	0,89	1,51
gesamt	83.607	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Saarbrücken bezogen im Jahr 2018 742 oder 0,89 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Siegen

Die Wohnsituation in Siegen auf einen Blick

In Siegen zahlten 10.000 oder 44,98 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Siegen 10.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 48,5 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 3.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 13,5% aller Mieter*innenhaushalte in Siegen. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Siegen den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	44,98	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	27,25	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	12,13	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	23,7	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1648	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,21	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	6,95	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,84	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	8.101	17,98	17,46
60 bis <80	8.309	18,44	16,11
80 bis <100	7.463	16,56	16,42
100 bis <120	6.689	14,85	13,67
120 bis <140	4.877	10,82	10,64
>=140	9.620	21,35	25,7
gesamt	45.058	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Siegen bezogen 8.101 oder 17,98 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	414	2,0	0,8
5 bis <6	944	4,55	2,31
6 bis <7	2.909	14,03	6,47
7 bis <8	4.598	22,17	13,61
8 bis <9	4.892	23,59	18,19
9 bis <10	3.020	14,56	15,9
10 bis <11	2.078	10,02	13,79
11 bis <12	942	4,54	8,46
12 bis <13	520	2,51	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	20.739	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Siegen zahlten 4.598 oder 22,17 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m ² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	1,76
4 bis <5	1.250	6,49	3,21
5 bis <6	2.814	14,59	8,44
6 bis <7	4.907	25,45	15,76
7 bis <8	4.681	24,28	19,28
8 bis <9	2.504	12,99	16,05
9 bis <10	1.248	6,47	11,28
10 bis <11	416	2,16	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	0	0,0	1,56
15 und mehr	0	0,0	3,96
gesamt	19.280	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Siegen zahlten 4.681 oder 24,28 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.775	10,26	5,78
4 bis <5	3.553	20,54	10,27
5 bis <6	4.261	24,64	19,19
6 bis <7	3.641	21,05	18,89
7 bis <8	1.674	9,68	14,87
8 bis <9	X	X	10,41
9 bis <10	X	X	6,47
10 bis <11	625	3,61	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	0	0,0	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	17.296	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Siegen zahlten 1.674 oder 9,68 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	8,15	7,3	6,02
60 bis <80	8,33	6,88	5,96
80 bis <100	8,36	6,79	5,67
100 bis <120	7,88	6,71	5,15
120 bis <140	7,9	6,7	5,7
>=140	8,33	7,57	6,46
gesamt	8,17	6,93	5,84

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Siegen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,15 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	500	400	320
60 bis <80	560	458	368
80 bis <100	580	480	396
100 bis <120	580	468	369
120 bis <140	616	500	430
>=140	598	548	420
gesamt	560	456	369

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Siegen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 500 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	830	4,02	6,87
15 bis <20	3.856	18,69	12,05
20 bis <25	2.712	13,14	15,93
25 bis <30	3.956	19,17	15,65
30 bis <35	2.090	10,13	13,1
35 bis <40	1.465	7,1	10,3
40 bis <45	1.870	9,06	8,0
45 bis <50	1.353	6,56	6,19
50 und mehr	2.504	12,13	11,91
gesamt	20.635	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Siegen wiesen im Jahr 2018 830 oder 4,02 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.603	13,57	13,03
15 bis <20	4.273	22,29	17,43
20 bis <25	3.443	17,95	18,41
25 bis <30	2.605	13,58	15,57
30 bis <35	1.670	8,71	11,6
35 bis <40	1.664	8,68	8,39
40 bis <45	1.039	5,42	5,83
45 bis <50	838	4,37	3,91
50 und mehr	1.042	5,43	5,82
gesamt	19.176	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Siegen wiesen im Jahr 2018 2.603 oder 8,71 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Siegen	32,6	26,3
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Siegen	32,4	26,7
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Siegen	29,2	24,4
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Siegen	28	23,7
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Siegen die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 32,6% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Siegen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Siegen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Siegen im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	20.426	1.145	5,31	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	11.111	10.459	48,49	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 5,31 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Siegen 11.111 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 10.459 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 48,49 % der Haushalte in Siegen, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Siegen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Siegen.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	21.467	104	0,48	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	18.652	2.918	13,53	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,48% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 18.652 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 2.918. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Siegen bei 13,53% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Siegen

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	88	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2420	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	550	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	455	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	369	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	14,65	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	48,98	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	9,55	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	3.017	6,59	10,51
45 bis <60	4.683	10,23	19,45
60 bis <75	8.016	17,5	23,72
75 bis <90	7.286	15,91	15,93
90 bis <105	6.058	13,23	11,04
105 bis <120	3.816	8,33	4,79
120 bis <135	6.267	13,69	6,14
135 und mehr	6.653	14,53	8,43
gesamt	45.795	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Siegen lebten im Jahr 2018 3.017 oder 6,59 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	16.926	36,96	45,61
2 Personen	17.535	38,29	32,73
3 Personen	4.763	10,4	10,77
4 Personen	4.664	10,19	7,89
5 Personen	1.803	3,94	2,24
6 und mehr Personen	103	0,23	0,77
gesamt	45.795	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Siegen betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 16.926. Dies sind 36,96 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	2.867	6,33	12,67
1919 bis 1948	4.102	9,06	14,64
1949 bis 1978	26.994	59,63	47,4
1979 bis 1990	5.140	11,35	11,16
1991 bis 2000	2.521	5,57	7,46
2001 bis 2010	2.784	6,15	4,11
ab 2011	861	1,9	2,56
gesamt	45.270	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Siegen lebten im Jahr 2018 2.867 oder 6,33 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	19.451	42,47	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	3.015	6,58	9,25
Hauptmieter*in	20.948	45,74	69,8
Untermieter*in	623	1,36	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.758	3,84	1,36
gesamt	45.795	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Siegen waren 20.948 oder 45,74 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	5.014	10,95	11,78
2-3 Jahre	5.538	12,09	13,67
4-7 Jahre	6.741	14,72	16,93
mehr als 8 Jahre	28.501	62,24	57,62
gesamt	45.795	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Siegen lebten im Jahr 2018 28.501 oder 62,24 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	45.587	99,55	98,49
Wohngeld	208	0,45	1,51
gesamt	45.795	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Siegen bezogen im Jahr 2018 208 oder 0,45 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Solingen

Die Wohnsituation in Solingen auf einen Blick

In Solingen zahlten 24.000 oder 53,75 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Solingen 24.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 54,6 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 9.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 20,5% aller Mieter*innenhaushalte in Solingen. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Solingen den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	53,75	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	25,94	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	9,72	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,4	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	25,7	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,4	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1685	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,7	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,18	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,92	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	11.190	16,18	17,46
60 bis <80	11.773	17,02	16,11
80 bis <100	12.241	17,7	16,42
100 bis <120	9.456	13,67	13,67
120 bis <140	7.903	11,43	10,64
>=140	16.606	24,01	25,7
gesamt	69.168	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Solingen bezogen 11.190 oder 16,18 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	0	0,0	0,79
4 bis <5	401	0,91	0,8
5 bis <6	1.376	3,11	2,31
6 bis <7	3.778	8,55	6,47
7 bis <8	8.361	18,91	13,61
8 bis <9	11.125	25,17	18,19
9 bis <10	8.664	19,6	15,9
10 bis <11	5.855	13,25	13,79
11 bis <12	2.748	6,22	8,46
12 bis <13	1.305	2,95	6,04
13 bis <14	X	X	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	44.202	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Solingen zahlten 8.361 oder 18,91 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	789	1,96	1,76
4 bis <5	2.338	5,8	3,21
5 bis <6	4.689	11,63	8,44
6 bis <7	10.021	24,86	15,76
7 bis <8	10.881	26,99	19,28
8 bis <9	6.093	15,11	16,05
9 bis <10	2.624	6,51	11,28
10 bis <11	1.966	4,88	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	0	0,0	1,56
15 und mehr	0	0,0	3,96
gesamt	40.312	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Solingen zahlten 10.881 oder 26,99 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	3.386	9,07	5,78
4 bis <5	5.567	14,91	10,27
5 bis <6	10.687	28,62	19,19
6 bis <7	8.942	23,95	18,89
7 bis <8	5.061	13,55	14,87
8 bis <9	2.011	5,39	10,41
9 bis <10	X	X	6,47
10 bis <11	485	1,3	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	37.341	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Solingen zahlten 5.061 oder 13,55 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,5	6,87	5,52
60 bis <80	8,51	7,08	5,81
80 bis <100	8,83	7,21	5,93
100 bis <120	8,97	7,36	6,41
120 bis <140	9,0	7,53	6,43
>=140	8,75	7,64	6,45
gesamt	8,7	7,18	5,92

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Solingen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,5 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	430	343	270
60 bis <80	530	447	377
80 bis <100	574	488	396
100 bis <120	685	540	452
120 bis <140	695	600	500
>=140	744	630	507
gesamt	560	470	390

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Solingen im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 430 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.403	5,51	6,87
15 bis <20	4.362	10,0	12,05
20 bis <25	5.067	11,62	15,93
25 bis <30	8.147	18,68	15,65
30 bis <35	6.953	15,94	13,1
35 bis <40	5.374	12,32	10,3
40 bis <45	4.517	10,36	8,0
45 bis <50	2.559	5,87	6,19
50 und mehr	4.238	9,72	11,91
gesamt	43.621	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Solingen wiesen im Jahr 2018 2.403 oder 5,51 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.969	12,51	13,03
15 bis <20	5.525	13,91	17,43
20 bis <25	8.019	20,18	18,41
25 bis <30	6.461	16,26	15,57
30 bis <35	6.887	17,34	11,6
35 bis <40	3.334	8,39	8,39
40 bis <45	2.752	6,93	5,83
45 bis <50	1.267	3,19	3,91
50 und mehr	516	1,3	5,82
gesamt	39.730	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Solingen wiesen im Jahr 2018 4.969 oder 17,34 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Solingen	31,5	25,7
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Solingen	32,8	27,1
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Solingen	29,9	24,6
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Solingen	31,4	25,7
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Solingen die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 31,5% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Solingen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Solingen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Solingen im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	43.621	775	1,75	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	20.151	24.244	54,61	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 1,75 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Solingen 20.151 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 24.244 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 54,61 % der Haushalte in Solingen, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Solingen im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Solingen.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	44.396	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	35.286	9.110	20,52	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 35.286 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 9.110. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Solingen bei 20,52% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Solingen

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	80	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2317	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	565	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	471	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	392	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	13,82	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	64,72	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	10,02	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,33	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	5.434	7,74	10,51
45 bis <60	11.086	15,78	19,45
60 bis <75	14.579	20,76	23,72
75 bis <90	7.810	11,12	15,93
90 bis <105	9.860	14,04	11,04
105 bis <120	3.543	5,04	4,79
120 bis <135	8.876	12,64	6,14
135 und mehr	9.053	12,89	8,43
gesamt	70.241	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Solingen lebten im Jahr 2018 5.434 oder 7,74 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	29.481	41,97	45,61
2 Personen	24.668	35,12	32,73
3 Personen	8.842	12,59	10,77
4 Personen	4.684	6,67	7,89
5 Personen	1.953	2,78	2,24
6 und mehr Personen	613	0,87	0,77
gesamt	70.241	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Solingen betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 29.481. Dies sind 41,97 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	12.311	17,7	12,67
1919 bis 1948	6.767	9,73	14,64
1949 bis 1978	37.187	53,46	47,4
1979 bis 1990	5.483	7,88	11,16
1991 bis 2000	2.147	3,09	7,46
2001 bis 2010	4.367	6,28	4,11
ab 2011	1.301	1,87	2,56
gesamt	69.562	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Solingen lebten im Jahr 2018 12.311 oder 17,7 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	19.940	28,39	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	4.260	6,06	9,25
Hauptmieter*in	44.106	62,79	69,8
Untermieter*in	291	0,41	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.644	2,34	1,36
gesamt	70.241	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Solingen waren 44.106 oder 62,79 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	8.893	12,66	11,78
2-3 Jahre	9.855	14,03	13,67
4-7 Jahre	12.215	17,39	16,93
mehr als 8 Jahre	39.277	55,92	57,62
gesamt	70.241	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Solingen lebten im Jahr 2018 39.277 oder 55,92 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	69.136	98,43	98,49
Wohngeld	1.105	1,57	1,51
gesamt	70.241	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Solingen bezogen im Jahr 2018 1.105 oder 1,57 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Stuttgart

Die Wohnsituation in Stuttgart auf einen Blick

In Stuttgart zahlten 79.000 oder 46,63 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Stuttgart 87.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 51,3 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 26.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 15,4% aller Mieter*innenhaushalte in Stuttgart. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Stuttgart den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	46,63	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	25,86	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	14,62	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,8	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	25	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,8	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	2043	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	11,33	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	9,71	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	8,53	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	30.602	12,01	17,46
60 bis <80	28.761	11,28	16,11
80 bis <100	33.228	13,04	16,42
100 bis <120	35.735	14,02	13,67
120 bis <140	29.372	11,52	10,64
>=140	97.208	38,13	25,7
gesamt	254.905	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Stuttgart bezogen 30.602 oder 12,01 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.004	0,6	0,79
4 bis <5	783	0,46	0,8
5 bis <6	2.334	1,39	2,31
6 bis <7	3.565	2,12	6,47
7 bis <8	7.657	4,54	13,61
8 bis <9	15.607	9,26	18,19
9 bis <10	22.384	13,28	15,9
10 bis <11	24.358	14,45	13,79
11 bis <12	23.488	13,94	8,46
12 bis <13	18.377	10,9	6,04
13 bis <14	14.299	8,49	3,92
14 bis <15	10.285	6,1	2,66
15 und mehr	24.379	14,47	7,07
gesamt	168.519	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Stuttgart zahlten 7.657 oder 4,54 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.567	1,02	1,76
4 bis <5	2.108	1,38	3,21
5 bis <6	3.882	2,53	8,44
6 bis <7	8.968	5,85	15,76
7 bis <8	18.182	11,86	19,28
8 bis <9	23.256	15,17	16,05
9 bis <10	23.599	15,39	11,28
10 bis <11	20.703	13,5	8,01
11 bis <12	16.735	10,91	5,14
12 bis <13	10.750	7,01	3,32
13 bis <14	7.518	4,9	2,24
14 bis <15	5.543	3,62	1,56
15 und mehr	10.529	6,87	3,96
gesamt	153.341	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Stuttgart zahlten 18.182 oder 11,86 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	3.670	2,84	5,78
4 bis <5	3.224	2,5	10,27
5 bis <6	7.864	6,09	19,19
6 bis <7	16.828	13,04	18,89
7 bis <8	21.495	16,66	14,87
8 bis <9	19.591	15,18	10,41
9 bis <10	16.842	13,05	6,47
10 bis <11	13.953	10,81	4,76
11 bis <12	8.863	6,87	2,75
12 bis <13	4.545	3,52	1,98
13 bis <14	3.992	3,09	1,34
14 bis <15	2.436	1,89	0,96
15 und mehr	5.754	4,46	2,33
gesamt	129.056	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Stuttgart zahlten 21.495 oder 16,66 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	11,03	9,44	8,0
60 bis <80	10,58	9,05	7,9
80 bis <100	10,69	9,42	8,17
100 bis <120	10,83	9,33	8,08
120 bis <140	11,2	9,69	8,41
>=140	11,96	10,67	9,51
gesamt	11,33	9,7	8,5

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Stuttgart im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 11,03 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	529	459	400
60 bis <80	635	540	465
80 bis <100	685	595	528
100 bis <120	715	601	528
120 bis <140	719	625	565
>=140	850	770	687
gesamt	710	616	545

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Stuttgart im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 529 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	13.843	8,26	6,87
15 bis <20	22.479	13,42	12,05
20 bis <25	28.241	16,86	15,93
25 bis <30	24.733	14,76	15,65
30 bis <35	20.280	12,11	13,1
35 bis <40	14.410	8,6	10,3
40 bis <45	10.193	6,08	8,0
45 bis <50	8.849	5,28	6,19
50 und mehr	24.493	14,62	11,91
gesamt	167.521	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Stuttgart wiesen im Jahr 2018 13.843 oder 8,26 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	22.158	14,51	13,03
15 bis <20	27.014	17,69	17,43
20 bis <25	26.799	17,55	18,41
25 bis <30	22.860	14,97	15,57
30 bis <35	16.836	11,03	11,6
35 bis <40	9.430	6,18	8,39
40 bis <45	9.963	6,53	5,83
45 bis <50	6.542	4,28	3,91
50 und mehr	11.072	7,25	5,82
gesamt	152.674	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Stuttgart wiesen im Jahr 2018 22.158 oder 11,03 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Stuttgart	32,1	26,8
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Stuttgart	31,5	26,3
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Stuttgart	29,4	25,2
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Stuttgart	28,8	25
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Stuttgart die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 32,1% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Stuttgart im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Stuttgart im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Stuttgart im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	156.458	12.944	7,64	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	82.583	86.820	51,25	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 7,64 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Stuttgart 82.583 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 86.820 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 51,25 % der Haushalte in Stuttgart, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Stuttgart im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Stuttgart.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	166.626	2.776	1,64	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	143.261	26.141	15,43	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 1,64% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 143.261 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 26.141. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Stuttgart bei 15,43% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Stuttgart

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	74	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2783	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	710	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	617	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	545	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	12,56	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	66,96	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	5,65	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,09	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	28.333	11,05	10,51
45 bis <60	40.953	15,97	19,45
60 bis <75	62.275	24,28	23,72
75 bis <90	46.619	18,18	15,93
90 bis <105	28.609	11,16	11,04
105 bis <120	11.951	4,66	4,79
120 bis <135	16.062	6,26	6,14
135 und mehr	21.664	8,45	8,43
gesamt	256.465	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Stuttgart lebten im Jahr 2018 28.333 oder 11,05 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	113.925	44,42	45,61
2 Personen	81.318	31,71	32,73
3 Personen	28.646	11,17	10,77
4 Personen	22.071	8,61	7,89
5 Personen	8.164	3,18	2,24
6 und mehr Personen	2.342	0,91	0,77
gesamt	256.465	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Stuttgart betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 113.925. Dies sind 44,42 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	34.847	13,66	12,67
1919 bis 1948	37.004	14,5	14,64
1949 bis 1978	132.355	51,88	47,4
1979 bis 1990	21.239	8,32	11,16
1991 bis 2000	14.334	5,62	7,46
2001 bis 2010	10.233	4,01	4,11
ab 2011	5.128	2,01	2,56
gesamt	255.140	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Stuttgart lebten im Jahr 2018 34.847 oder 13,66 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	41.402	16,14	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	42.178	16,45	9,25
Hauptmieter*in	166.631	64,97	69,8
Untermieter*in	2.772	1,08	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	3.482	1,36	1,36
gesamt	256.465	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Stuttgart waren 166.631 oder 64,97 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	29.844	11,64	11,78
2-3 Jahre	33.810	13,18	13,67
4-7 Jahre	42.314	16,5	16,93
mehr als 8 Jahre	150.497	58,68	57,62
gesamt	256.465	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Stuttgart lebten im Jahr 2018 150.497 oder 58,68 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	252.704	98,53	98,49
Wohngeld	3.761	1,47	1,51
gesamt	256.465	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Stuttgart bezogen im Jahr 2018 3.761 oder 1,47 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Trier

Die Wohnsituation in Trier auf einen Blick

In Trier zahlten 16.000 oder 52,38 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Trier 18.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 56,2 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 7.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 22,2% aller Mieter*innenhaushalte in Trier. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Trier den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	52,38	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	28,36	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	11,03	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,2	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	27,3	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,2	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1761	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,71	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	8,29	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	7,5	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	8.424	18,51	17,46
60 bis <80	6.163	13,54	16,11
80 bis <100	7.540	16,57	16,42
100 bis <120	4.402	9,67	13,67
120 bis <140	4.031	8,86	10,64
>=140	14.945	32,84	25,7
gesamt	45.504	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Trier bezogen 8.424 oder 18,51 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	X	X	0,8
5 bis <6	621	2,02	2,31
6 bis <7	2.695	8,78	6,47
7 bis <8	2.688	8,76	13,61
8 bis <9	5.020	16,35	18,19
9 bis <10	4.599	14,98	15,9
10 bis <11	5.113	16,65	13,79
11 bis <12	3.095	10,08	8,46
12 bis <13	2.255	7,35	6,04
13 bis <14	755	2,46	3,92
14 bis <15	967	3,15	2,66
15 und mehr	2.351	7,66	7,07
gesamt	30.704	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Trier zahlten 2.688 oder 8,76 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m ² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	1,76
4 bis <5	959	3,4	3,21
5 bis <6	2.047	7,27	8,44
6 bis <7	3.548	12,6	15,76
7 bis <8	5.339	18,96	19,28
8 bis <9	5.438	19,32	16,05
9 bis <10	3.632	12,9	11,28
10 bis <11	1.826	6,48	8,01
11 bis <12	1.937	6,88	5,14
12 bis <13	537	1,91	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	28.154	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Trier zahlten 5.339 oder 18,96 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	851	3,58	5,78
4 bis <5	2.370	9,97	10,27
5 bis <6	2.996	12,61	19,19
6 bis <7	3.827	16,11	18,89
7 bis <8	3.962	16,68	14,87
8 bis <9	4.068	17,12	10,41
9 bis <10	1.933	8,14	6,47
10 bis <11	1.292	5,44	4,76
11 bis <12	644	2,71	2,75
12 bis <13	322	1,36	1,98
13 bis <14	740	3,12	1,34
14 bis <15	430	1,81	0,96
15 und mehr	322	1,36	2,33
gesamt	23.758	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Trier zahlten 3.962 oder 16,68 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	10,1	8,45	7,7
60 bis <80	9,9	8,25	7,14
80 bis <100	8,75	7,82	6,91
100 bis <120	8,93	7,62	6,79
120 bis <140	9,02	7,07	6,47
>=140	10,23	8,57	8,1
gesamt	9,68	8,28	7,5

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Trier im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 10,1 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	450	369	300
60 bis <80	590	450	389
80 bis <100	560	460	410
100 bis <120	580	490	440
120 bis <140	615	495	435
>=140	830	685	640
gesamt	598	484	416

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Trier im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 450 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.991	10,31	6,87
15 bis <20	3.098	10,68	12,05
20 bis <25	3.643	12,56	15,93
25 bis <30	4.080	14,06	15,65
30 bis <35	3.432	11,83	13,1
35 bis <40	3.536	12,19	10,3
40 bis <45	2.773	9,56	8,0
45 bis <50	2.255	7,77	6,19
50 und mehr	3.199	11,03	11,91
gesamt	29.008	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Trier wiesen im Jahr 2018 2.991 oder 10,31 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.591	17,22	13,03
15 bis <20	3.225	12,1	17,43
20 bis <25	4.487	16,83	18,41
25 bis <30	3.654	13,7	15,57
30 bis <35	4.188	15,71	11,6
35 bis <40	2.351	8,82	8,39
40 bis <45	1.504	5,64	5,83
45 bis <50	752	2,82	3,91
50 und mehr	1.910	7,16	5,82
gesamt	26.661	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Trier wiesen im Jahr 2018 4.591 oder 15,71 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Trier	30,8	25
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Trier	31,2	26
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Trier	30,9	26,1
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Trier	31,2	27,3
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Trier die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 30,8% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Trier im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Trier im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Trier im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	29.414	1.814	5,81	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	13.692	17.536	56,15	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 5,81 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Trier 13.692 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 17.536 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 56,15 % der Haushalte in Trier, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Trier im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Trier.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	30.381	847	2,71	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	24.308	6.920	22,16	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 2,71% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 24.308 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 6.920. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Trier bei 22,16% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Trier

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	79	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2390	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	592	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	480	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	416	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	12,47	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	64,01	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	6,61	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	1,52	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	6.509	13,07	10,51
45 bis <60	7.283	14,62	19,45
60 bis <75	9.597	19,26	23,72
75 bis <90	7.414	14,88	15,93
90 bis <105	5.454	10,95	11,04
105 bis <120	3.540	7,11	4,79
120 bis <135	3.706	7,44	6,14
135 und mehr	6.313	12,67	8,43
gesamt	49.816	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Trier lebten im Jahr 2018 6.509 oder 13,07 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	24.111	48,4	45,61
2 Personen	17.482	35,09	32,73
3 Personen	4.348	8,73	10,77
4 Personen	2.688	5,4	7,89
5 Personen	X	X	2,24
6 und mehr Personen	X	X	0,77
gesamt	49.816	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Trier betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 24.111. Dies sind 48,4 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	5.876	11,85	12,67
1919 bis 1948	8.956	18,06	14,64
1949 bis 1978	18.054	36,4	47,4
1979 bis 1990	7.067	14,25	11,16
1991 bis 2000	4.397	8,87	7,46
2001 bis 2010	3.770	7,6	4,11
ab 2011	1.481	2,99	2,56
gesamt	49.601	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Trier lebten im Jahr 2018 5.876 oder 11,85 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	13.830	27,76	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	X	X	9,25
Hauptmieter*in	31.026	62,28	69,8
Untermieter*in	X	X	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.032	2,07	1,36
gesamt	49.816	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Trier waren 31.026 oder 62,28 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	8.223	16,51	11,78
2-3 Jahre	7.762	15,58	13,67
4-7 Jahre	6.230	12,51	16,93
mehr als 8 Jahre	27.601	55,41	57,62
gesamt	49.816	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Trier lebten im Jahr 2018 27.601 oder 55,41 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	48.634	97,63	98,49
Wohngeld	1.181	2,37	1,51
gesamt	49.816	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Trier bezogen im Jahr 2018 1.181 oder 2,37 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Ulm

Die Wohnsituation in Ulm auf einen Blick

In Ulm zahlten 13.000 oder 42,99 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Ulm 14.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 46,1 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 4.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 12,9% aller Mieter*innenhaushalte in Ulm. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Ulm den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	42,99	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	20,73	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	11,95	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	27,7	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	22	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	27,7	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1906	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,47	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,8	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,5	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	5.782	11,31	17,46
60 bis <80	6.831	13,37	16,11
80 bis <100	8.254	16,15	16,42
100 bis <120	8.243	16,13	13,67
120 bis <140	6.223	12,18	10,64
>=140	15.771	30,86	25,7
gesamt	51.105	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ulm bezogen 5.782 oder 11,31 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	X	X	0,8
5 bis <6	1.091	3,57	2,31
6 bis <7	2.269	7,43	6,47
7 bis <8	5.122	16,77	13,61
8 bis <9	4.323	14,16	18,19
9 bis <10	4.619	15,13	15,9
10 bis <11	4.383	14,35	13,79
11 bis <12	3.434	11,25	8,46
12 bis <13	2.561	8,39	6,04
13 bis <14	1.033	3,38	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	756	2,48	7,07
gesamt	30.536	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ulm zahlten 5.122 oder 16,77 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	1,76
4 bis <5	2.122	8,33	3,21
5 bis <6	2.109	8,28	8,44
6 bis <7	4.556	17,89	15,76
7 bis <8	4.747	18,64	19,28
8 bis <9	4.157	16,32	16,05
9 bis <10	2.203	8,65	11,28
10 bis <11	2.832	11,12	8,01
11 bis <12	1.419	5,57	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	25.470	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ulm zahlten 4.747 oder 18,64 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	988	4,09	5,78
4 bis <5	2.543	10,54	10,27
5 bis <6	5.533	22,92	19,19
6 bis <7	4.373	18,12	18,89
7 bis <8	3.957	16,39	14,87
8 bis <9	3.058	12,67	10,41
9 bis <10	1.789	7,41	6,47
10 bis <11	1.236	5,12	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	24.141	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ulm zahlten 3.957 oder 16,39 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	8,94	7,26	5,98
60 bis <80	9,75	7,84	6,41
80 bis <100	9,27	7,59	6,38
100 bis <120	8,72	7,45	6,39
120 bis <140	9,89	7,78	6,51
>=140	10,3	8,92	7,71
gesamt	9,51	7,8	6,5

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Ulm im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,94 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	450	398	350
60 bis <80	620	500	430
80 bis <100	627	537	450
100 bis <120	610	433	380
120 bis <140	655	563	490
>=140	908	780	690
gesamt	640	530	450

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Ulm im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 450 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	2.886	9,54	6,87
15 bis <20	5.056	16,71	12,05
20 bis <25	5.399	17,85	15,93
25 bis <30	3.810	12,59	15,65
30 bis <35	3.721	12,3	13,1
35 bis <40	3.109	10,28	10,3
40 bis <45	1.612	5,33	8,0
45 bis <50	1.043	3,45	6,19
50 und mehr	3.615	11,95	11,91
gesamt	30.249	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ulm wiesen im Jahr 2018 2.886 oder 9,54 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.995	19,76	13,03
15 bis <20	6.071	24,02	17,43
20 bis <25	3.574	14,14	18,41
25 bis <30	3.335	13,19	15,57
30 bis <35	2.401	9,5	11,6
35 bis <40	1.142	4,52	8,39
40 bis <45	982	3,89	5,83
45 bis <50	1.137	4,5	3,91
50 und mehr	1.640	6,49	5,82
gesamt	25.278	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ulm wiesen im Jahr 2018 4.995 oder 9,5 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Ulm	29,9	23,8
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Ulm	30,3	25,8
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Ulm	27,6	23,5
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Ulm	27,7	22
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Ulm die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 29,9% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Ulm im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Ulm im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Ulm im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	28.929	1.794	5,84	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	16.572	14.151	46,06	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 5,84 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Ulm 16.572 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 14.151 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 46,06 % der Haushalte in Ulm, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Ulm im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Ulm.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	30.724	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	26.760	3.963	12,9	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 26.760 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 3.963. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Ulm bei 12,9% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Ulm

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	80	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2745	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	642	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	530	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	450	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	7,64	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	60,87	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	5,09	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	3.040	5,88	10,51
45 bis <60	6.729	13,01	19,45
60 bis <75	11.079	21,42	23,72
75 bis <90	10.846	20,97	15,93
90 bis <105	5.885	11,38	11,04
105 bis <120	3.327	6,43	4,79
120 bis <135	3.500	6,77	6,14
135 und mehr	7.310	14,14	8,43
gesamt	51.716	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ulm lebten im Jahr 2018 3.040 oder 5,88 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	18.918	36,58	45,61
2 Personen	19.870	38,42	32,73
3 Personen	5.116	9,89	10,77
4 Personen	5.191	10,04	7,89
5 Personen	X	X	2,24
6 und mehr Personen	X	X	0,77
gesamt	51.716	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ulm betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 18.918. Dies sind 36,58 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	5.815	11,24	12,67
1919 bis 1948	6.166	11,92	14,64
1949 bis 1978	18.745	36,25	47,4
1979 bis 1990	9.844	19,04	11,16
1991 bis 2000	6.044	11,69	7,46
2001 bis 2010	3.343	6,46	4,11
ab 2011	1.759	3,4	2,56
gesamt	51.716	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ulm lebten im Jahr 2018 5.815 oder 11,24 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	12.698	24,55	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	7.053	13,64	9,25
Hauptmieter*in	30.151	58,3	69,8
Untermieter*in	574	1,11	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.241	2,4	1,36
gesamt	51.716	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Ulm waren 30.151 oder 58,3 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	5.381	10,4	11,78
2-3 Jahre	6.506	12,58	13,67
4-7 Jahre	7.833	15,15	16,93
mehr als 8 Jahre	31.997	61,87	57,62
gesamt	51.716	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ulm lebten im Jahr 2018 31.997 oder 61,87 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	51.198	99,0	98,49
Wohngeld	518	1,0	1,51
gesamt	51.716	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Ulm bezogen im Jahr 2018 518 oder 1,0 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Wiesbaden

Die Wohnsituation in Wiesbaden auf einen Blick

In Wiesbaden zahlten 48.000 oder 57,45 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Wiesbaden 52.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 62,6 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 20.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 24,5% aller Mieter*innenhaushalte in Wiesbaden. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Wiesbaden den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	57,45	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	32,55	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	17,39	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	32,5	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	28,2	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	32,5	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1807	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	10,88	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	9,43	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	8,21	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	16.958	13,96	17,46
60 bis <80	21.340	17,57	16,11
80 bis <100	18.515	15,24	16,42
100 bis <120	14.618	12,03	13,67
120 bis <140	12.285	10,11	10,64
>=140	37.774	31,09	25,7
gesamt	121.490	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wiesbaden bezogen 16.958 oder 13,96 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	0,79
4 bis <5	X	X	0,8
5 bis <6	X	X	2,31
6 bis <7	1.244	1,51	6,47
7 bis <8	4.262	5,17	13,61
8 bis <9	6.354	7,71	18,19
9 bis <10	10.710	13,0	15,9
10 bis <11	18.748	22,76	13,79
11 bis <12	15.373	18,66	8,46
12 bis <13	10.440	12,68	6,04
13 bis <14	5.852	7,1	3,92
14 bis <15	3.338	4,05	2,66
15 und mehr	4.376	5,31	7,07
gesamt	82.369	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wiesbaden zahlten 4.262 oder 5,17 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	408	0,54	1,76
4 bis <5	1.011	1,33	3,21
5 bis <6	2.163	2,85	8,44
6 bis <7	4.298	5,67	15,76
7 bis <8	7.844	10,35	19,28
8 bis <9	14.273	18,84	16,05
9 bis <10	16.260	21,47	11,28
10 bis <11	12.854	16,97	8,01
11 bis <12	8.724	11,52	5,14
12 bis <13	3.671	4,85	3,32
13 bis <14	1.308	1,73	2,24
14 bis <15	1.496	1,97	1,56
15 und mehr	1.440	1,9	3,96
gesamt	75.750	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wiesbaden zahlten 7.844 oder 10,35 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.633	2,36	5,78
4 bis <5	1.276	1,85	10,27
5 bis <6	4.142	6,0	19,19
6 bis <7	9.648	13,97	18,89
7 bis <8	13.544	19,61	14,87
8 bis <9	17.115	24,78	10,41
9 bis <10	9.466	13,7	6,47
10 bis <11	5.939	8,6	4,76
11 bis <12	2.923	4,23	2,75
12 bis <13	1.415	2,05	1,98
13 bis <14	761	1,1	1,34
14 bis <15	427	0,62	0,96
15 und mehr	786	1,14	2,33
gesamt	69.075	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wiesbaden zahlten 13.544 oder 19,61 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	Quadratmetermiete (nettokalt) in €
<60	10,38	8,9	7,92
60 bis <80	10,71	9,24	8,0
80 bis <100	10,8	9,43	8,18
100 bis <120	10,91	9,59	8,24
120 bis <140	11,48	9,79	8,41
>=140	11,33	9,9	8,52
gesamt	10,88	9,43	8,21

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Wiesbaden im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 10,38 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	600	517	450
60 bis <80	680	561	499
80 bis <100	686	595	525
100 bis <120	720	628	548
120 bis <140	825	725	630
>=140	935	810	710
gesamt	730	630	560

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Wiesbaden im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 600 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.595	4,36	6,87
15 bis <20	6.675	8,1	12,05
20 bis <25	10.552	12,81	15,93
25 bis <30	14.011	17,01	15,65
30 bis <35	11.552	14,02	13,1
35 bis <40	8.963	10,88	10,3
40 bis <45	7.140	8,67	8,0
45 bis <50	5.557	6,75	6,19
50 und mehr	14.324	17,39	11,91
gesamt	82.369	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wiesbaden wiesen im Jahr 2018 3.595 oder 4,36 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	5.373	7,09	13,03
15 bis <20	10.558	13,94	17,43
20 bis <25	12.005	15,85	18,41
25 bis <30	14.759	19,48	15,57
30 bis <35	10.471	13,82	11,6
35 bis <40	6.839	9,03	8,39
40 bis <45	5.230	6,9	5,83
45 bis <50	4.054	5,35	3,91
50 und mehr	6.461	8,53	5,82
gesamt	75.750	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wiesbaden wiesen im Jahr 2018 5.373 oder 13,82 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Wiesbaden	34,9	29,6
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Wiesbaden	33,8	28,6
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Wiesbaden	32,8	27,6
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Wiesbaden	32,5	28,2
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Wiesbaden die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 34,9% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Wiesbaden im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Wiesbaden im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Wiesbaden im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	75.959	6.730	8,14	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	30.932	51.757	62,59	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 8,14 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Wiesbaden 30.932 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 51.757 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 62,59 % der Haushalte in Wiesbaden, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Wiesbaden im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Wiesbaden.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	82.582	107	0,13	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	62.466	20.222	24,46	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,13% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 62.466 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 20.222. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Wiesbaden bei 24,46% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Wiesbaden

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	78	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2561	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	730	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	630	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	560	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	13,7	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	69,48	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	9,59	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,09	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	7.844	6,47	10,51
45 bis <60	19.043	15,7	19,45
60 bis <75	27.382	22,58	23,72
75 bis <90	21.746	17,93	15,93
90 bis <105	15.754	12,99	11,04
105 bis <120	6.406	5,28	4,79
120 bis <135	9.519	7,85	6,14
135 und mehr	13.563	11,19	8,43
gesamt	121.258	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wiesbaden lebten im Jahr 2018 7.844 oder 6,47 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	49.920	41,03	45,61
2 Personen	38.900	31,97	32,73
3 Personen	15.074	12,39	10,77
4 Personen	11.139	9,16	7,89
5 Personen	4.237	3,48	2,24
6 und mehr Personen	2.395	1,97	0,77
gesamt	121.666	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wiesbaden betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 49.920. Dies sind 41,03 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	27.981	23,07	12,67
1919 bis 1948	8.247	6,8	14,64
1949 bis 1978	58.237	48,01	47,4
1979 bis 1990	11.755	9,69	11,16
1991 bis 2000	7.223	5,95	7,46
2001 bis 2010	4.942	4,07	4,11
ab 2011	2.923	2,41	2,56
gesamt	121.307	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wiesbaden lebten im Jahr 2018 27.981 oder 23,07 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	24.286	19,96	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	12.040	9,9	9,25
Hauptmieter*in	81.766	67,21	69,8
Untermieter*in	923	0,76	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	2.651	2,18	1,36
gesamt	121.666	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Wiesbaden waren 81.766 oder 67,21 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	12.683	10,46	11,78
2-3 Jahre	16.210	13,37	13,67
4-7 Jahre	21.936	18,09	16,93
mehr als 8 Jahre	70.429	58,08	57,62
gesamt	121.258	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wiesbaden lebten im Jahr 2018 70.429 oder 58,08 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	119.422	98,16	98,49
Wohngeld	2.244	1,84	1,51
gesamt	121.666	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wiesbaden bezogen im Jahr 2018 2.244 oder 1,84 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Wolfsburg

Die Wohnsituation in Wolfsburg auf einen Blick

In Wolfsburg zahlten 15.000 oder 46,21 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Wolfsburg 17.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 50,9 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 6.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 19,2% aller Mieter*innenhaushalte in Wolfsburg. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Wolfsburg den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	46,21	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	22,43	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	11,56	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,2	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	24,1	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	28,2	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1792	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,66	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,6	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	6,32	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	7.641	13,23	17,46
60 bis <80	9.470	16,4	16,11
80 bis <100	9.479	16,42	16,42
100 bis <120	8.016	13,88	13,67
120 bis <140	4.935	8,55	10,64
>=140	18.206	31,53	25,7
gesamt	57.748	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wolfsburg bezogen 7.641 oder 13,23 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	563	1,78	0,79
4 bis <5	454	1,43	0,8
5 bis <6	936	2,95	2,31
6 bis <7	2.718	8,57	6,47
7 bis <8	5.021	15,82	13,61
8 bis <9	8.053	25,38	18,19
9 bis <10	6.039	19,03	15,9
10 bis <11	3.164	9,97	13,79
11 bis <12	2.690	8,48	8,46
12 bis <13	351	1,11	6,04
13 bis <14	497	1,57	3,92
14 bis <15	745	2,35	2,66
15 und mehr	497	1,57	7,07
gesamt	31.729	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wolfsburg zahlten 5.021 oder 15,82 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m ² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	X	X	1,76
4 bis <5	709	2,42	3,21
5 bis <6	2.922	9,99	8,44
6 bis <7	5.548	18,97	15,76
7 bis <8	8.654	29,59	19,28
8 bis <9	5.699	19,48	16,05
9 bis <10	1.945	6,65	11,28
10 bis <11	1.345	4,6	8,01
11 bis <12	X	X	5,14
12 bis <13	621	2,12	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	29.249	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wolfsburg zahlten 8.654 oder 29,59 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.798	6,64	5,78
4 bis <5	1.433	5,3	10,27
5 bis <6	8.018	29,62	19,19
6 bis <7	6.964	25,73	18,89
7 bis <8	4.231	15,63	14,87
8 bis <9	X	X	10,41
9 bis <10	951	3,51	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	X	X	2,33
gesamt	27.064	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wolfsburg zahlten 4.231 oder 15,63 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	7,52	6,57	5,55
60 bis <80	8,61	7,26	6,29
80 bis <100	8,61	7,72	6,37
100 bis <120	8,99	7,91	6,67
120 bis <140	9,68	8,21	6,94
>=140	9,55	8,11	6,8
gesamt	8,66	7,6	6,35

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Wolfsburg im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 7,52 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	480	420	351
60 bis <80	541	470	400
80 bis <100	560	487	414
100 bis <120	610	514	412
120 bis <140	639	528	478
>=140	670	570	493
gesamt	560	484	409

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Wolfsburg im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 480 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.524	11,15	6,87
15 bis <20	4.327	13,69	12,05
20 bis <25	4.538	14,36	15,93
25 bis <30	4.612	14,59	15,65
30 bis <35	4.927	15,59	13,1
35 bis <40	2.588	8,19	10,3
40 bis <45	1.718	5,44	8,0
45 bis <50	1.718	5,44	6,19
50 und mehr	3.654	11,56	11,91
gesamt	31.605	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wolfsburg wiesen im Jahr 2018 3.524 oder 11,15 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	5.255	18,04	13,03
15 bis <20	4.771	16,38	17,43
20 bis <25	4.985	17,12	18,41
25 bis <30	5.387	18,5	15,57
30 bis <35	2.609	8,96	11,6
35 bis <40	2.324	7,98	8,39
40 bis <45	1.491	5,12	5,83
45 bis <50	994	3,41	3,91
50 und mehr	1.309	4,49	5,82
gesamt	29.125	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wolfsburg wiesen im Jahr 2018 5.255 oder 8,96 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Wolfsburg	31	25,2
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Wolfsburg	30,8	24,3
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Wolfsburg	26,4	21,3
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Wolfsburg	28,2	24,1
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Wolfsburg die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 31,0% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Wolfsburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Wolfsburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Wolfsburg im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	30.859	1.615	4,97	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	15.947	16.526	50,89	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,97 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Wolfsburg 15.947 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 16.526 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 50,89 % der Haushalte in Wolfsburg, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Wolfsburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Wolfsburg.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	32.365	109	0,34	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	26.243	6.230	19,19	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,34% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 26.243 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 6.230. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Wolfsburg bei 19,19% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Wolfsburg

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	80	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2539	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	560	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	478	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	405	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	13,85	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	57,18	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	6,27	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	1.302	2,24	10,51
45 bis <60	8.362	14,4	19,45
60 bis <75	17.342	29,86	23,72
75 bis <90	4.650	8,01	15,93
90 bis <105	8.170	14,07	11,04
105 bis <120	4.251	7,32	4,79
120 bis <135	6.183	10,65	6,14
135 und mehr	7.809	13,45	8,43
gesamt	58.070	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wolfsburg lebten im Jahr 2018 1.302 oder 2,24 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	23.890	41,05	45,61
2 Personen	21.029	36,14	32,73
3 Personen	6.778	11,65	10,77
4 Personen	4.649	7,99	7,89
5 Personen	1.380	2,37	2,24
6 und mehr Personen	467	0,8	0,77
gesamt	58.194	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wolfsburg betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 23.890. Dies sind 41,05 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	1.776	3,06	12,67
1919 bis 1948	1.314	2,27	14,64
1949 bis 1978	39.728	68,51	47,4
1979 bis 1990	5.170	8,91	11,16
1991 bis 2000	4.184	7,22	7,46
2001 bis 2010	2.564	4,42	4,11
ab 2011	3.252	5,61	2,56
gesamt	57.989	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wolfsburg lebten im Jahr 2018 1.776 oder 3,06 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	18.934	32,54	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	X	X	9,25
Hauptmieter*in	32.350	55,59	69,8
Untermieter*in	X	X	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.397	2,4	1,36
gesamt	58.194	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Wolfsburg waren 32.350 oder 55,59 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	7.315	12,6	11,78
2-3 Jahre	8.045	13,85	13,67
4-7 Jahre	6.407	11,03	16,93
mehr als 8 Jahre	36.303	62,52	57,62
gesamt	58.070	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wolfsburg lebten im Jahr 2018 36.303 oder 62,52 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	57.112	98,14	98,49
Wohngeld	1.082	1,86	1,51
gesamt	58.194	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wolfsburg bezogen im Jahr 2018 1.082 oder 1,86 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Wuppertal

Die Wohnsituation in Wuppertal auf einen Blick

In Wuppertal zahlten 54.000 oder 52,84 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Wuppertal 56.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 55,2 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 19.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 18,8% aller Mieter*innenhaushalte in Wuppertal. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Wuppertal den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	52,84	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	28,3	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	11,53	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,1	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	26,3	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	31,1	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1605	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	8,69	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	7,21	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	5,74	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	33.369	21,51	17,46
60 bis <80	26.483	17,07	16,11
80 bis <100	24.836	16,01	16,42
100 bis <120	19.449	12,54	13,67
120 bis <140	17.021	10,97	10,64
>=140	33.988	21,91	25,7
gesamt	155.146	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wuppertal bezogen 33.369 oder 21,51 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m ² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	1.486	1,48	0,79
4 bis <5	504	0,5	0,8
5 bis <6	3.735	3,72	2,31
6 bis <7	9.274	9,23	6,47
7 bis <8	16.963	16,88	13,61
8 bis <9	26.344	26,21	18,19
9 bis <10	18.940	18,85	15,9
10 bis <11	11.462	11,41	13,79
11 bis <12	6.005	5,98	8,46
12 bis <13	3.723	3,7	6,04
13 bis <14	1.234	1,23	3,92
14 bis <15	X	X	2,66
15 und mehr	X	X	7,07
gesamt	100.496	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wuppertal zahlten 16.963 oder 16,88 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.848	3,13	1,76
4 bis <5	3.302	3,63	3,21
5 bis <6	10.785	11,87	8,44
6 bis <7	22.403	24,66	15,76
7 bis <8	21.940	24,15	19,28
8 bis <9	15.003	16,51	16,05
9 bis <10	8.172	8,99	11,28
10 bis <11	3.632	4,0	8,01
11 bis <12	1.350	1,49	5,14
12 bis <13	X	X	3,32
13 bis <14	X	X	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	0	0,0	3,96
gesamt	90.855	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wuppertal zahlten 21.940 oder 24,15 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	5.911	7,01	5,78
4 bis <5	15.184	18,01	10,27
5 bis <6	26.183	31,06	19,19
6 bis <7	16.682	19,79	18,89
7 bis <8	9.584	11,37	14,87
8 bis <9	5.890	6,99	10,41
9 bis <10	2.827	3,35	6,47
10 bis <11	X	X	4,76
11 bis <12	X	X	2,75
12 bis <13	X	X	1,98
13 bis <14	0	0,0	1,34
14 bis <15	0	0,0	0,96
15 und mehr	0	0,0	2,33
gesamt	84.300	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wuppertal zahlten 9.584 oder 11,37 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	8,63	7,07	5,62
60 bis <80	8,77	7,18	5,83
80 bis <100	8,77	7,21	5,7
100 bis <120	8,67	7,15	5,67
120 bis <140	8,47	7,15	5,71
>=140	8,82	7,39	6,0
gesamt	8,69	7,2	5,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Wuppertal im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 8,63 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	440	370	299
60 bis <80	548	465	377
80 bis <100	570	483	387
100 bis <120	572	481	395
120 bis <140	600	505	407
>=140	690	580	480
gesamt	545	452	375

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Wuppertal im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 440 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	5.642	5,75	6,87
15 bis <20	9.988	10,18	12,05
20 bis <25	12.824	13,07	15,93
25 bis <30	17.595	17,94	15,65
30 bis <35	11.049	11,26	13,1
35 bis <40	13.129	13,38	10,3
40 bis <45	10.166	10,36	8,0
45 bis <50	6.385	6,51	6,19
50 und mehr	11.313	11,53	11,91
gesamt	98.090	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wuppertal wiesen im Jahr 2018 5.642 oder 5,75 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	10.388	11,69	13,03
15 bis <20	14.780	16,63	17,43
20 bis <25	16.171	18,2	18,41
25 bis <30	13.117	14,76	15,57
30 bis <35	13.373	15,05	11,6
35 bis <40	8.515	9,58	8,39
40 bis <45	3.954	4,45	5,83
45 bis <50	4.437	4,99	3,91
50 und mehr	4.127	4,64	5,82
gesamt	88.861	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wuppertal wiesen im Jahr 2018 10.388 oder 15,05 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Wuppertal	30,6	25,1
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Wuppertal	31,8	27
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Wuppertal	32	25,7
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Wuppertal	31,1	26,3
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Wuppertal die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 30,6% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Wuppertal im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Wuppertal im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Wuppertal im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	97.607	4.333	4,25	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	45.646	56.293	55,22	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 4,25 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Wuppertal 45.646 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 56.293 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 55,22 % der Haushalte in Wuppertal, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Wuppertal im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Wuppertal.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	101.940	0	0,0	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	82.824	19.116	18,75	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,0% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 82.824 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 19.116. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Wuppertal bei 18,75% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Wuppertal

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	75	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2230	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	545	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	455	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	375	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	17,18	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	64,83	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	10,78	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,06	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	15.337	9,58	10,51
45 bis <60	29.762	18,6	19,45
60 bis <75	34.918	21,82	23,72
75 bis <90	23.121	14,45	15,93
90 bis <105	22.573	14,1	11,04
105 bis <120	10.792	6,74	4,79
120 bis <135	10.745	6,71	6,14
135 und mehr	12.794	7,99	8,43
gesamt	160.042	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wuppertal lebten im Jahr 2018 15.337 oder 9,58 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	70.747	44,21	45,61
2 Personen	51.709	32,31	32,73
3 Personen	18.692	11,68	10,77
4 Personen	13.118	8,2	7,89
5 Personen	4.125	2,58	2,24
6 und mehr Personen	1.651	1,03	0,77
gesamt	160.042	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wuppertal betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 70.747. Dies sind 44,21 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	24.386	15,29	12,67
1919 bis 1948	16.071	10,08	14,64
1949 bis 1978	90.625	56,83	47,4
1979 bis 1990	12.840	8,05	11,16
1991 bis 2000	10.528	6,6	7,46
2001 bis 2010	X	X	4,11
ab 2011	X	X	2,56
gesamt	159.460	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wuppertal lebten im Jahr 2018 24.386 oder 15,29 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	33.837	21,14	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	21.457	13,41	9,25
Hauptmieter*in	99.774	62,34	69,8
Untermieter*in	2.167	1,35	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	2.807	1,75	1,36
gesamt	160.042	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Wuppertal waren 99.774 oder 62,34 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	20.782	12,99	11,78
2-3 Jahre	22.339	13,96	13,67
4-7 Jahre	25.737	16,08	16,93
mehr als 8 Jahre	91.184	56,97	57,62
gesamt	160.042	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wuppertal lebten im Jahr 2018 91.184 oder 56,97 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	157.339	98,31	98,49
Wohngeld	2.703	1,69	1,51
gesamt	160.042	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Wuppertal bezogen im Jahr 2018 2.703 oder 1,69 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.

Würzburg

Die Wohnsituation in Würzburg auf einen Blick

In Würzburg zahlten 19.000 oder 48,94 % aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Zum Vergleich: Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte lag der Anteil bei 49,24 %.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf (siehe Kapitel 2): Im Jahr 2018 lebten in Würzburg 20.000 Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 51,4 % aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 6.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 14,4% aller Mieter*innenhaushalte in Würzburg. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Nachfolgend sind für das Jahr 2018 die Medianwerte der wichtigsten wohnungsbezogenen Merkmale in Würzburg den Durchschnittswerten der 77 Großstädte gegenübergestellt:

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 30%	48,94	49,24
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 40%	25,98	25,94
Anteil an Haushalten mit Mietbelastung > 50%	11,36	11,91
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,6	29,8
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	25,6	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,6	29,8
Nettoäquivalenzeinkommen in €	1742	1718
Quadratmetermiete (bruttowarm) in €	9,72	9,44
Quadratmetermiete (bruttokalt) in €	8,31	8,07
Quadratmetermiete (nettokalt) in €	7,1	6,74

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Das **Nettoäquivalenzeinkommen** gewichtet das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder und ermöglicht damit einen Einkommensvergleich über verschiedene Haushaltsgrößen.

Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss.

1 Einkommen, Miete & Mietbelastung

1.1 Einkommen

Ob eine Wohnung leistbar ist, hängt vom Einkommen des Haushalts und der Anzahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Einkommenshöhen können in sechs Einkommensklassen dargestellt werden. Wir verwenden dabei das so genannte Nettoäquivalenzeinkommen, das das Haushaltseinkommen nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet und damit einen Vergleich über verschiedene Haushaltsgrößen ermöglicht.

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<60	10.708	18,75	17,46
60 bis <80	8.369	14,65	16,11
80 bis <100	8.918	15,62	16,42
100 bis <120	7.631	13,36	13,67
120 bis <140	5.602	9,81	10,64
>=140	15.882	27,81	25,7
gesamt	57.110	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Würzburg bezogen 10.708 oder 18,75 % aller Haushalte im Jahr 2018 ein Einkommen von weniger als 60% des mittleren Einkommens. In allen deutschen Großstädten befanden sich 17,46 % aller Haushalte in dieser Einkommensklasse.

1.2 Mietpreis

Die Miethöhe liegt im Mikrozensus als Bruttowarmmiete vor. Werden die Heizkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen, ergibt sich die Bruttokaltmiete. Werden davon die Betriebskosten abgezogen, liegt der Wert für die Nettokaltmiete vor.

Sollte eine Verbindung dieser Daten zu Mietspiegeluntersuchungen gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nicht direkt vergleichbar sind, denn die im Mikrozensus erfassten Mietpreise umfassen alle Haushalte und liegen deshalb regelmäßig unter den Werten der Mietspiegeluntersuchungen, bei denen nur die veränderten und neu abgeschlossenen Mietverträge der letzten vier Jahre berücksichtigt werden.

Miete pro m² in € (bruttowarm)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	680	1,88	0,79
4 bis <5	290	0,8	0,8
5 bis <6	680	1,88	2,31
6 bis <7	2.297	6,34	6,47
7 bis <8	4.546	12,55	13,61
8 bis <9	5.352	14,78	18,19
9 bis <10	5.428	14,99	15,9
10 bis <11	4.464	12,32	13,79
11 bis <12	3.657	10,1	8,46
12 bis <13	3.499	9,66	6,04
13 bis <14	1.875	5,18	3,92
14 bis <15	1.382	3,82	2,66
15 und mehr	2.073	5,72	7,07
gesamt	36.224	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Würzburg zahlten 4.546 oder 12,55 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttowarm). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,61 %.

Miete pro m² in € (bruttokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	976	3,07	1,76
4 bis <5	761	2,4	3,21
5 bis <6	2.676	8,43	8,44
6 bis <7	3.767	11,87	15,76
7 bis <8	6.032	19,0	19,28
8 bis <9	4.946	15,58	16,05
9 bis <10	3.455	10,88	11,28
10 bis <11	3.482	10,97	8,01
11 bis <12	1.996	6,29	5,14
12 bis <13	1.875	5,91	3,32
13 bis <14	888	2,8	2,24
14 bis <15	X	X	1,56
15 und mehr	X	X	3,96
gesamt	31.743	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Würzburg zahlten 6.032 oder 19,0 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (bruttokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 19,28 %.

Miete pro m ² in € (nettokalt)	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<4	2.067	8,39	5,78
4 bis <5	1.963	7,97	10,27
5 bis <6	2.972	12,06	19,19
6 bis <7	5.045	20,47	18,89
7 bis <8	3.274	13,29	14,87
8 bis <9	3.142	12,75	10,41
9 bis <10	2.089	8,48	6,47
10 bis <11	1.524	6,19	4,76
11 bis <12	1.185	4,81	2,75
12 bis <13	494	2,0	1,98
13 bis <14	X	X	1,34
14 bis <15	X	X	0,96
15 und mehr	494	2,0	2,33
gesamt	24.642	100,0	100,0

Hinweis: Da der Mikrozensus personenbezogene Daten enthält, werden Werte bei zu geringer Fallzahl mit einem X gekennzeichnet.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Würzburg zahlten 3.274 oder 13,29 % aller Haushalte im Jahr 2018 zwischen 7 und 8 Euro Miete pro Quadratmeter (nettokalt). In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 14,87 %.

1.3 Mietpreis nach Einkommen

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Quadratmetermie- te (bruttowarm) in €	Quadratmetermie- te (bruttokalt) in €	Quadratmetermie- te (nettokalt) in €
<60	10,0	7,88	6,76
60 bis <80	9,52	8,2	6,92
80 bis <100	9,21	7,73	6,37
100 bis <120	9,72	7,98	6,76
120 bis <140	10,1	9,02	7,93
>=140	10,3	8,89	7,86
gesamt	9,73	8,32	7,17

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche Quadratmetermiete (bruttowarm) der Haushalte, die in Würzburg im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 10,0 Euro pro m².

Äquivalenzeinkommen rel. zum Median in %	Monatl. Bruttowarmmiete in €	Monatl. Bruttokaltmiete in €	Monatl. Nettokaltmiete in €
<60	425	368	329
60 bis <80	522	472	400
80 bis <100	600	505	410
100 bis <120	630	550	450
120 bis <140	680	580	493
>=140	800	674	581
gesamt	589	504	420

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete der Haushalte, die in Würzburg im Jahr 2018 weniger als 60 % des mittleren Einkommens bezogen, betrug 425 Euro.

1.4 Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Mietbelastungsquote bruttowarm in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	3.328	9,31	6,87
15 bis <20	3.460	9,68	12,05
20 bis <25	5.873	16,44	15,93
25 bis <30	5.582	15,62	15,65
30 bis <35	4.826	13,51	13,1
35 bis <40	3.378	9,45	10,3
40 bis <45	2.956	8,27	8,0
45 bis <50	2.270	6,35	6,19
50 und mehr	4.058	11,36	11,91
gesamt	35.730	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Würzburg wiesen im Jahr 2018 3.328 oder 9,31 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 6,87 %.

Mietbelastungsquote bruttokalt in %	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<15	4.803	15,27	13,03
15 bis <20	5.187	16,5	17,43
20 bis <25	5.138	16,34	18,41
25 bis <30	5.950	18,92	15,57
30 bis <35	3.054	9,71	11,6
35 bis <40	2.665	8,48	8,39
40 bis <45	1.771	5,63	5,83
45 bis <50	1.376	4,38	3,91
50 und mehr	1.503	4,78	5,82
gesamt	31.447	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Würzburg wiesen im Jahr 2018 4.803 oder 9,71 % aller Haushalte eine Mietbelastungsquote (bruttokalt) von weniger als 15 % auf. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 13,03 %.

1.5 Mietbelastungsquote - Entwicklung

		Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Mietbelastungsquote bruttokalt in % (Median)
2006	Würzburg	31,9	27,7
	alle Großstädte	31,2	26,3
2010	Würzburg	31,1	26,9
	alle Großstädte	31,5	26,6
2014	Würzburg	30,9	26,3
	alle Großstädte	30,8	26,2
2018	Würzburg	29,6	25,6
	alle Großstädte	29,8	25,3

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Lesehilfe: Im Jahr 2006 zahlten in Würzburg die Hälfte aller Haushalte weniger und die andere Hälfte der Haushalte mehr (Median) als 31,9% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete. Im Durchschnitt aller Großstädte lag der Median der Medianbelastungsquote bei 31,2%.

2 Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung

Die Wohnversorgung bietet einen Überblick darüber, wie viele Haushalte in Würzburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren.

Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie die **Kriterien der Leistbarkeit und des Wohnflächenbedarfs** erfüllen. Als leistbar gelten alle Wohnungen, deren Gesamtkosten (Nettokaltmiete + Heizkosten + Betriebskosten)) 30 Prozent des verfügbaren, nach Haushaltsmitgliedern gewichteten Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Wohnungen werden als angemessen betrachtet, wenn sie die erforderliche Mindestgröße erfüllen. Wohnungen, die größer sind als die angegebenen Werte, gelten als angemessen, aber nicht als optimal. Das Kriterium der angemessenen Wohnungsgröße richtet sich in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen nach folgender Skala:

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m ²
1 Person	20 bis <45
2 Personen	45 bis <60
3 Personen	60 bis <75
4 Personen	75 bis <90
5 Personen	90 bis <105
6 Personen	105 bis <120
...	...

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben.

Wir unterscheiden dabei zwischen der **Realversorgung** und der **Idealversorgung**.

2.1 Realversorgung

Der *Realversorgungsstand* zeigt an, wie viele Mieter*innenhaushalte in Würzburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt waren. Die *Realversorgungslücke* entspricht der Anzahl an Haushalten, die in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Das *reale Versorgungsdefizit* gibt Auskunft über den Anteil an Haushalten, die in Würzburg im Jahr 2018 nicht mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt waren.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	soziales Versorgungsdefizit - Anteil in %	soziales Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	36.897	1.480	3,86	5,29
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	18.653	19.724	51,4	52,63

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: Im Jahr 2018 wohnten 3,86 % aller Haushalte nicht in ausreichend großen Wohnungen. Im Jahr 2018 waren in Würzburg 18.653 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. 19.724 Haushalte wohnten entweder in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. Insgesamt betrug das reale soziale Versorgungsdefizit also 51,4 % der Haushalte in Würzburg, weil sie nicht mit leistbaren und ausreichend großen Wohnungen versorgt waren. Im Durchschnitt aller Großstädte betrug das soziale Versorgungsdefizit 52,63%.

2.2 Idealversorgung

Ein Teil des realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Der *ideale Versorgungsstand* zeigt an, wie viele Haushalte in Würzburg im Jahr 2018 mit angemessenem Wohnraum versorgt gewesen wären, wenn der bestehende Wohnraum optimal verteilt worden wäre. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht hätten versorgt werden können und weist damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Das *strukturelle soziale Versorgungsdefizit* weist den Anteil an Mieter*innenhaushalten aus, der selbst bei einer Idealverteilung nicht versorgt wäre. Das strukturelle Versorgungsdefizit ist damit der „harte Kern“ des Wohnungsproblems in Würzburg.

Kriterium	Versorgungsstand - Haushalte	Versorgungslücke - Haushalte	strukturelles Versorgungsdefizit - Anteil in %	strukturelles Versorgungsdefizit - alle Großstädte
Mindestwohnfläche	38.279	98	0,26	0,5
Mindestwohnfläche & Leistbarkeit	32.847	5.530	14,41	18,16

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: Im Jahr 2018 hätte – bei optimaler Verteilung des Wohnraums – das strukturelle Versorgungsdefizit mit Blick auf ausreichend große Wohnungen für Mieter*innenhaushalte bei 0,26% gelegen. Würde man den bestehenden Wohnraum optimal verteilen, wären 32.847 Haushalte mit ausreichend großen und leistbaren Wohnungen versorgt. Die Anzahl an unterversorgten Haushalte läge bei 5.530. Das strukturelle Versorgungsdefizit lag damit im Jahr 2018 in Würzburg bei 14,41% aller Mieter*innenhaushalte, während es über alle deutsche Großstädte bei 18,16% lag.*

3 Weitere Indikatoren der Wohnsituation in Würzburg

3.1 Weitere Basisdaten

Merkmale	Median/Anteil	Durchschnitt aller Großstädte
Wohnfläche in m ²	75	71
Haushaltsnettoeinkommen in €	2344	2291
Monatliche Bruttowarmmiete in €	585	590
Monatliche Bruttokaltmiete in €	504	502
Monatliche Nettokaltmiete in €	420	419
Anteil an Haushalten mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2 Regelbedarf in %	12,74	12,88
Anteil an Mieter*innen in %	67,64	71,94
Anteil Transferleistungshaushalte in %	5,97	8,74
Anteil an Substandardwohnungen in %	0,34	0,25

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Erläuterungen: Als **Substandardwohnungen** gelten alle Wohnungen mit Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis. Das **Resteinkommen** ist das Einkommen, welches einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten zur Verfügung steht. Als **Transferleistungshaushalte** gelten alle Haushalte, die ausschließlich von staatlichen und öffentlichen Unterstützungen leben und kein eigenes Einkommen haben.

3.2 Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
<45	8.774	15,12	10,51
45 bis <60	7.600	13,09	19,45
60 bis <75	11.816	20,36	23,72
75 bis <90	9.596	16,53	15,93
90 bis <105	6.030	10,39	11,04
105 bis <120	2.023	3,49	4,79
120 bis <135	4.626	7,97	6,14
135 und mehr	7.576	13,05	8,43
gesamt	58.042	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Würzburg lebten im Jahr 2018 8.774 oder 15,12 % aller Haushalte in Wohnungen, die kleiner als 45 Quadratmeter waren. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 10,51 %.

3.3 Haushaltgröße

Haushaltsgröße	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
1 Person	26.982	46,49	45,61
2 Personen	19.459	33,53	32,73
3 Personen	5.378	9,27	10,77
4 Personen	4.188	7,22	7,89
5 Personen	1.617	2,79	2,24
6 und mehr Personen	417	0,72	0,77
gesamt	58.042	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Würzburg betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr 2018 26.982. Dies sind 46,49 % aller Haushalte. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 45,61 %.

3.4 Baujahr

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Grundsätzlich gilt: Je jünger, desto moderner die Ausstattung. Dennoch wurden im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen viele Altbauten modernisiert, und gerade die gründerzeitlichen Altbaubestände erleben in den letzten Jahren eine Aufwertung.

Baujahr der Wohnung	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
vor 1919	2.724	4,74	12,67
1919 bis 1948	1.787	3,11	14,64
1949 bis 1978	36.129	62,89	47,4
1979 bis 1990	8.733	15,2	11,16
1991 bis 2000	4.342	7,56	7,46
2001 bis 2010	1.689	2,94	4,11
ab 2011	2.045	3,56	2,56
gesamt	57.450	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Würzburg lebten im Jahr 2018 2.724 oder 4,74 % aller Haushalte in Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 12,67 %.

3.5 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte.

Wohnstatus	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
(Mit-) Eigentümer*in des Gebäudes	12.076	20,8	18,42
(Mit-) Eigentümer*in der Wohnung	6.284	10,83	9,25
Hauptmieter*in	37.095	63,91	69,8
Untermieter*in	1.283	2,21	1,17
Sonstiges (z.B. mietfreie Überlassung)	1.305	2,25	1,36
gesamt	58.042	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

*Lesehilfe: In Würzburg waren 37.095 oder 63,91 % aller Haushalte Hauptmieter*in der Wohnung, in der sie lebten. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 69,8 %.*

3.6 Wohndauer

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt.

Wohndauer in Jahren	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
0-1 Jahre	9.925	17,1	11,78
2-3 Jahre	9.596	16,53	13,67
4-7 Jahre	8.351	14,39	16,93
mehr als 8 Jahre	30.170	51,98	57,62
gesamt	58.042	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Würzburg lebten im Jahr 2018 30.170 oder 51,98 % aller Haushalte seit mehr als 8 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. In allen deutschen Großstädten lag der Anteil der Haushalte bei 57,62 %.

3.7 Wohngeldbezug

Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums. Mieter*innen und Eigentümer*innen sind wohngeldberechtigt. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger*innen von Arbeitslosengeld 2.

Wohngeldbezug	Haushalte	Anteil in %	Anteil alle Großstädte in %
Kein Wohngeld	56.759	97,79	98,49
Wohngeld	1.283	2,21	1,51
gesamt	58.042	100,0	100,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Anzahl an Haushalten gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

Lesehilfe: In Würzburg bezogen im Jahr 2018 1.283 oder 2,21 % aller Haushalte Wohngeld. Im Durchschnitt aller deutschen Großstädte waren das 1,51 %.