ALLEIN (ERZIEHEND) WIRD'S TEUER!

DIE ENTWICKLUNG DER WOHNKOSTEN-BELASTUNG FÜR FAMILIEN.

Ein Analysepapier im Auftrag der Friedrich-Ebert-Stiftung

Dr. Verena Tobsch, Institut für empirische Sozial- und Wirtschaftsforschung (INES Berlin)

FRIEDRICH EBERT STIFTUNG
Forum Politik und Gesellschaft

INHALT

4 VORWORT: BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR ALLE? DAS MUSS MÖGLICH SEIN!

5 WEN STEIGENDE MIETEN BESONDERS TREFFEN. EIN ERGEBNISÜBERBLICK

7 1. PROBLEMLAGE UND FORSCHUNGSZIEL

8 2. BISHERIGER FORSCHUNGSSTAND UND STAATLICHE MASSNAHMEN DER WOHNRAUMFÖRDERUNG

12 3. ENTWICKLUNG DER WOHNKOSTEN INSGESAMT IN DEN JAHREN 2003, 2008, 2013

16 4. NEUERE ENTWICKLUNGEN FÜR MIETERHAUSHALTE 2014–2017

19 5. ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT

22 LITERATURVERZEICHNIS

24 VERWENDETE DATEN UND OPERATIONALISIERUNG

25 ERGÄNZENDE TABELLEN

29 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

29 TABELLENVERZEICHNIS

VORWORT: BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR ALLE? DAS MUSS MÖGLICH SEIN!

Es gibt ein Recht auf angemessenen Wohnraum. Und es gibt eine Verpflichtung für Politik und Gesellschaft, Bedingungen dafür zu schaffen, dass Menschen gut leben können. Doch gelingt das in Deutschland?

Wunsch und Wirklichkeit liegen an manchen Orten leider weit auseinander, denn zu beobachten ist: Mieten und Immobilienpreise steigen, und gerade Familien werden auf der Suche nach angemessenem und bezahlbarem Wohnraum häufig an den Rand von Großstädten gedrängt. Die vorliegende Untersuchung geht dieser Beobachtung nach und wirft erstmals ein helles, leider auch erschreckend grelles Licht auf den Anteil steigender Mieten am Einkommen von unterschiedlichen Haushaltstypen. Das Ergebnis: Familien, Singles und Alleinerziehende, die im unteren Einkommensbereich liegen und in Großstädten wohnen, müssen für die Miete besonders tief in die Tasche greifen. Arme und von Armut bedrohte Haushalte haben eine deutlich höhere Mietkostenbelastung als Haushalte, deren Einkommen im mittleren oder oberen Einkommensbereich liegen. Anders gesagt: Dort, wo wenig Geld ist, nimmt also auch noch die Miete einen überdurchschnittlich großen und steigenden Teil des Einkommens weg und verfestigt soziale Schieflagen. Dieses Geld fehlt an anderer Stelle, z. B. für die Kita-Gebühren oder die neue Winterjacke. Wer (in finanzieller Hinsicht) arm ist, wohnt sich also ärmer.

Noch eine Erkenntnis aus diesem Analysepapier: Familien mit geringem Einkommen können ohne zusätzliche Sozialleistungen ihre Miete häufig gar nicht mehr zahlen.

Können und wollen wir uns das als Gesellschaft leisten? Müssen politische Maßnahmen wie die Mietpreisbremse oder Wohngeld das ausgleichen, was ein entfesselter Wohnungsmarkt nicht leistet: eine bezahlbare Miete, die Familien noch Luft für die Anschaffung der Dinge des täglichen Lebens lässt? Oder sollte es nicht noch weitere Maßnahmen geben, die hier steuernd und ausgleichend wirken?

Aus den Ergebnissen dieses Analysepapiers lassen sich im Wesentlichen folgende Empfehlungen ableiten:

1. Die Politik muss in Bezug auf die Problematik steigender Wohnkosten insbesondere von Armut betroffene Haushalte in den Blick nehmen.
2. Vor allem Alleinerziehende und Alleinlebende in Großstädten sind in besonderem Maße von überdurchschnittlicher Mietkostenbelastung betroffen und schon jetzt durch den Mietpreisboom von stark zunehmenden Mietkosten bei weniger stark steigendem Einkommen belastet. Eine Spirale: Sie sind dadurch noch stärker von Armut bedroht als ohnehin.
3. Um angemessenen Wohnraum für alle Familien bereitstellen und garantieren zu können, reicht es nicht aus, nur die Subjektförderung durch Erhöhung finanzieller Zuschüsse zu den Wohnkosten in den Blick zu nehmen. Es gilt vielmehr, ebenfalls die Objektförderung wieder stärker in den Fokus zu nehmen und damit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
4. Die Auswirkungen der derzeit weiter steigenden Miet- und Immobilienpreise werden zeitverzögert und erst in Zukunft auf die Haushalte treffen. Wenn jetzt vorausschauend Politiken entwickelt werden, können weitere soziale Schieflachen abgemildert werden.

Auch wenn Sie als Leser_in andere Antworten finden: Das Thema Wohnen ist zu einer der großen sozialen Fragen dieser Zeit avanciert. Analysen wie diese helfen, den Blick zu schärfen und aus einer vagen Vermutung, dass es manche Gruppen schwer haben, angemessenen oder gar neuen Wohnraum in der Stadt zu finden, Gewissheit zu schaffen. Nur so können Politiken entwickelt werden, die dort ankommen, wo Hilfe nötig ist, und die soziale Härten abfedern.

Wir bedanken uns ausdrücklich beim Zukunftsforum Familie e. V. (ZFF) für die redaktionelle Begleitung dieser Publikation und für die Zusammenarbeit in diesem Projektbereich.

Wir wünschen eine erkenntnisreiche Lektüre.

Kim Mercedes Osterwald-Krach
Forum Politik und Gesellschaft

WEN STEIGENDE MIETEN BESONDERS TREFFEN. EIN ERGEBNISÜBERBLICK

Die öffentliche Debatte zur sozialen Wohnungspolitik ist neu entfacht. Forderungen nach stärkerer Regulierung des Wohnungsmarktes und dem Ausbau des sozialen Wohnungsbaus sowie die Diskussion, welche wohnungspolitischen Instrumente wirken, sind aktuell auf der politischen und der gesellschaftlichen Agenda. Nicht ohne Grund, denn zu beobachten ist: Die Sozialstrukturen von Großstädten und Ballungszentren haben sich im Vergleich zu ländlichen Regionen in den letzten Jahren in Deutschland stark verändert und immer mehr Kinder wachsen in Städten auf. Gleichzeitig sind, insbesondere im städtischen Raum, Mietkosten und Immobilienpreise deutlich gestiegen. Empirische Studien zeigen zudem, dass die Armutsquoten in Großstädten höher sind als im Bundesdurchschnitt und ein Trend zu zunehmender Armut im städtischen Bereich zu beobachten ist. Es ist davon auszugehen, dass sich einkommensschwache Haushalte, darunter auch Familien mit Kindern, kaum noch angemessenen oder neuen Wohnraum leisten können. Mit weitreichenden Folgen: Sie werden dadurch aus ihren Nachbarschaften verdrängt oder unterliegen aufgrund steigender Mieten zunehmend einem Armutsrisiko. Doch ist diese höhere Wohnkostenbelastung auch empirisch nachweisbar?

FORSCHUNGSZIEL: ENTWICKLUNG DER WOHNKOSTENBELASTUNG FÜR VERSCHIEDENE HAUSHALTSTYPEN SICHTBAR MACHEN

Inwieweit sich die Mietkostenbelastung für einzelne Familientypen – in Großstädten, Städten und ländlichen Regionen sowie nach Einkommenssituation – im Zeitverlauf verändert hat, ist bisher kaum untersucht worden. Um die aktuelle öffentliche Debatte zur sozialen Wohnungspolitik mit Fakten zu bereichern und passgenaue politische Maßnahmen zu entwickeln, ist dies aber gerade wichtig. Die vorliegende Studie widmet sich explizit der Frage, wie sich auf Grundlage repräsentativer Mikrodaten die Wohnkosten für verschiedene Familientypen in den letzten 15 Jahren entwickelt haben. Hiermit wird eine Forschungslücke geschlossen.

FÜR WEN ES ÜBERDURCHSCHNITTLICH TEURER WIRD: SINGLEHAUSHALTE UND ALLEINERZIEHENDE IN GROßSTÄDTEN

Auf Basis der Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) betrug die durchschnittliche Wohnkostenbelastung im Jahr 2003 etwa 18 Prozent, 2008 stieg sie auf 19 Prozent und im Jahr 2013 auf 20 Prozent. Es zeigt sich somit innerhalb eines Zeitraums von je fünf Jahren eine Zunahme der relativen Wohnkosten von durchschnittlich etwa einem Prozentpunkt. Die Höhe der durchschnittlichen Wohnkosten variiert jedoch je nach Haushaltskonstellation. Während Singlehaushalte und Alleinerziehende im Jahr 2013 im Schnitt ein Viertel ihres Einkommens zur Deckung der Wohnkosten (Bruttokaltmiete) aufwenden mussten, betrug der Anteil bei Paarhaushalten ohne Kinder und bei Paaren mit Kindern etwas weniger als ein Fünftel.

Im Zeitverlauf zeigen sich hingegen keine systematischen Unterschiede zwischen den Familientypen mit Blick auf die insgesamt steigende Wohnkostenbelastung. Gleiches gilt auch für den Vergleich von Ballungszentren, Städten und ländlichen Regionen, wenngleich das Niveau und der Anstieg der relativen Wohnkosten in Ballungszentren etwas größer sind als in Städten und in ländlichen Regionen. Für Familien mit Kindern, die in Städten oder Großstädten wohnen, zeigt sich im betrachteten Zeitraum (noch) keine überdurchschnittliche Zunahme der Wohnkostenbelastung im Vergleich zu Familien mit Kindern in ländlichen Regionen. Auch für andere Haushaltstypen sind ähnliche Entwicklungen zu beobachten, egal, ob sie auf dem Land, in der Stadt oder in der Großstadt wohnen. Vielmehr ist es offensichtlich, dass die relativen Wohnkosten für Singlehaushalte und Alleinerziehende in Großstädten am höchsten sind und in ländlichen Regionen am niedrigsten. Bei Paarhaushalten sind diese Unterschiede eher nicht festzustellen.

EINE VERFESTIGUNG VON SOZIALEN SCHIEFLAGEN: HÖCHSTE MIETBELASTUNG FÜR UNTERE EINKOMMENSGRUPPEN

Aktuellere Entwicklungen der relativen Wohnkosten von Haushalten, die zur Miete wohnen, weisen auf Grundlage der Daten vom Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) gleiche Strukturen und eine Fortsetzung der dargestellten Entwicklungen auf. Die Mietkostenbelastung ist von 2014 bis 2017 um jährlich etwa einen Prozentpunkt gestiegen: für Alleinlebende von 23 auf 25 Prozent und für Alleinerziehende von 26 auf 29 Prozent – für Paarhaushalte und sonstige Haushaltskonstellationen hingegen von 17 bis 20 Prozent auf 19 bis 21 Prozent.

Insgesamt zeigt sich für alle Familientypen, dass arme und von Armut bedrohte Haushalte eine deutlich höhere Mietkostenbelastung haben als Haushalte, deren Einkommen im mittleren oder oberen Einkommensbereich liegen. Alleinerziehende und Singlehaushalte mit niedrigen Einkommen (im unteren Einkommensbereich) sind besonders betroffen: Sie gaben für Miete und Betriebskosten beispielsweise im Jahr 2017 durchschnittlich knapp die Hälfte ihres Einkommens aus. Darin sind Transferzahlungen wie Wohngeld oder die Erstattung von Kosten der Unterkunft im Rahmen der Grundsicherung bereits enthalten, das heißt, ohne entsprechende Sozialleistungen wäre die Mietkostenbelastung sogar noch höher.

Die Analysen der aktuellen Trends bis zum Jahr 2017 legen nahe, dass die zunehmende Mietkostenbelastung vorrangig Haushalte im unteren Einkommensbereich trifft. Dies gilt zwar für alle Haushaltstypen, besonders jedoch für Singlehaushalte und Alleinerziehende. Für Haushalte im mittleren und oberen Einkommensbereich sind die relativen Mietkosten hingegen seit 2013 annähernd konstant geblieben.

MEHR EVIDENZ: REPRÄSENTATIVE HAUSHALTSBEFRAGUNGEN UND LÄNGSSCHNITTANALYSEN NOTWENDIG

Die starken Preisänderungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt schlagen sich noch nicht in gleichem Maße in den Ergebnissen bevölkerungsrepräsentativer Umfragen nieder, wie die vorliegenden Befunde zeigen. Dies ist auf einen Zeitverzögerungseffekt zurückzuführen, da nicht alle Haushalte umziehen und Bestandsmieten sich weniger dynamisch entwickeln. Zudem ist die Dynamik des Wohnungsmarktes möglicherweise aufgrund der Preisentwicklung der letzten Jahre gebremst und führt zu Verdrängungseffekten: Haushalte ziehen weniger häufig um, weil die neue, passendere Wohnung zu teuer wäre. Daher ist zu empfehlen, die tatsächliche Entwicklung der Wohnkosten durch repräsentative Haushaltsbefragungen im Blick zu behalten. Weiterer Forschungsbedarf besteht hinsichtlich der Wirkungen wohnungsmarktpolitischer Maßnahmen. Darüber hinaus können Längsschnittanalysen dazu beitragen, die Faktoren zu ermitteln, die für unzumutbare Wohnkosten einzelner Familientypen und deren Einkommensposition verantwortlich sind. Beides kann der Politik dazu dienen, gezielte Maßnahmen zu entwickeln und auszubauen sowie geeignete Zielgruppen zu identifizieren.

Die Befunde dieser Studie weisen darauf hin, dass die Politik vor allem die Problematik armer Haushalte, insbesondere von Alleinlebenden und Alleinerziehenden in Städten und Großstädten, in den Blick nehmen muss. Denn trotz der angesprochenen Verzögerungs- und Verdrängungseffekte zeigt sich schon jetzt, dass diese Haushalte und Familien in besonderem Maße von zunehmender und überdurchschnittlich hoher Mietkostenbelastung betroffen sind.

1. PROBLEMLAGE UND FORSCHUNGSZIEL

In den letzten zehn Jahren sind in Deutschland steigende Angebotsmieten und Immobilienpreise sowie eine zunehmende Privatisierung von Mietwohnungen zu beobachten. Diese Entwicklungen haben sich insbesondere im städtischen Bereich in den letzten fünf Jahren verstärkt.[1] Gleichzeitig hat sich die Sozialstruktur in den Großstädten und Ballungszentren im Vergleich zu ländlichen Regionen verändert, sodass immer mehr Kinder in Städten und Ballungszentren aufwachsen.[2] Empirische Studien zeigen, dass die Armutsquoten in Großstädten höher sind als im Bundesdurchschnitt[3] und ein Trend zu zunehmender Armut[4] im städtischen Bereich zu beobachten ist[5]. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist davon auszugehen, dass sich einkommensschwache Haushalte, darunter auch Familien mit Kindern, kaum noch angemessenen oder neuen Wohnraum leisten können. Dadurch werden sie aus ihren Nachbarschaften verdrängt oder unterliegen aufgrund steigender Mieten zunehmend einem Armutsrisiko. Die öffentliche Debatte zur sozialen Wohnungspolitik ist damit neu entfacht. Forderungen nach stärkerer Regulierung des Wohnungsmarktes und dem Ausbau des sozialen Wohnungsbaus sowie die Diskussion, welche wohnungspolitischen Instrumente wirksam sind, sind aktuell auf der politischen und der gesellschaftlichen Agenda.[6]

ENTWICKLUNG DER WOHNKOSTEN SEIT 2003 FÜR UNTERSCHIEDLICHE HAUSHALTSTYPEN

Bislang liegen zu den Auswirkungen dieser Entwicklungen auf verschiedene Haushaltstypen beziehungsweise für Familien nur wenige Studien vor. Diese untersuchen entweder Großstädte und berücksichtigen dabei lediglich die Haushaltsgröße, nicht aber die Art der Zusammensetzung der Haushalte.[7] Oder sie sind nicht verallgemeinerbar beziehungsweise nicht repräsentativ aufgrund qualitativer Daten.[8] Die vorliegende Studie im Auftrag der Friedrich-Ebert-Stiftung widmet sich explizit der Frage, wie sich die Wohnkosten auf Basis repräsentativer Mikrodaten für verschiedene Familientypen in den letzten 15 Jahren entwickelt haben, um diese Forschungslücke zu schließen.

AUSWIRKUNGEN DER GESTIEGENEN WOHNKOSTEN AUF FAMILIEN

Ziel des Analysepapiers ist eine wissenschaftlich und empirisch fundierte Expertise zu der Frage, inwieweit sich steigende Wohnkosten für Familien im Zeitverlauf der letzten Jahre ausgewirkt haben. Konkret geht es um eine Darstellung der aktuellen Wohnkosten (in Relation zum Haushaltsnettoeinkommen) verschiedener Familientypen, vor allem im Vergleich unterschiedlicher Einkommenspositionen und Wohnorte, das heißt Großstädte, Städte und ländliche Regionen. Zudem soll in einem Zeitvergleich gezeigt werden, ob und in welchem Umfang Familien (beziehungsweise Familientypen unterschiedlicher Einkommenspositionen im Stadt-Land-Vergleich) gestiegenen Belastungen durch hohe Wohnkosten ausgesetzt sind.

AUSGEWERTETE DATEN UND METHODISCHE HINWEISE

Die Analyse wertet die Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) der Jahre 2003, 2008 und 2013 aus. Damit werden die Bruttokaltmieten aller Haushalte, inklusive kalkulatorischer Wohnkosten für selbst genutztes Wohneigentum, in Relation zum Haushaltsnettoeinkommen dargestellt (relative Wohnkosten). Diese Daten erlauben nicht nur einen Vergleich der relativen Wohnkosten im Zeitverlauf und zwischen den Familientypen, sondern auch die Analyse von Entwicklungen der relativen Wohnkostenbelastung für Familien in Ballungszentren, städtischen und ländlichen Regionen sowie zwischen verschiedenen Einkommensschichten. Für die aktuellen Trends der Wohnkostenbelastung von Haushalten in Mietwohnungen werden die Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) von 2014 bis 2017 zugrunde gelegt.[9]

Der zweite Abschnitt der Analyse gibt zunächst einen kurzen Überblick zum aktuellen Forschungsstand und zu sozialpolitischen Instrumenten im Bereich Wohnen. Dazu wird anhand von Sekundärdaten der amtlichen Statistik dargelegt, wie viele Haushalte auf sozialpolitische Instrumente zurückgreifen, um ihre Wohnkosten zu decken. Der dritte Abschnitt analysiert mithilfe der Daten der EVS die Wohnkostensituation von Familien und die Entwicklung im Zeitraum von 2003 bis 2013. Dazu werden die relativen Wohnkosten nach Stadt-Land-Regionen sowie nach Einkommensschicht ausgewertet. Abschnitt vier zeigt auf der Grundlage der Daten des SOEP für die Jahre 2014 bis 2017 die aktuelleren Entwicklungen für den Bereich der Mietwohnungen auf. Im Anschluss folgt die Zusammenfassung der Ergebnisse, ein Ausblick auf weiteren Forschungsbedarf und die Ableitung weiterer Handlungsfelder.

---

1 Vgl. Empirica (2019)

2 Vgl. FES (2017).

3 Vgl. Röhl/Schröder (2016, 2017).

4 Gemessen als Anteil der Leistungsberechtigten nach SGB II und SGB XII. Diese sogenannten Hilfequoten sind seit 2007 zwar nur geringfügig, aber stärker in Städten gestiegen (+ 0,3 Prozent) als in Deutschland insgesamt (– 0,4 Prozent) (ebd.). Ob die Hilfequoten im Zeitverlauf vergleichbar sind, ist zumindest hinsichtlich staatlich gesetzter und teilweise sich ändernder Festsetzung der Regelbedarfe kritisch zu sehen. Im Vergleich zur relativen (international anerkannten) Armutsquote folgen sie keiner einheitlichen Definition. Zudem stellen Hilfequoten kein geeignetes Armutsmaß dar, da verdeckte Armut somit nicht abgebildet werden kann. Außerdem bleibt offen und ist zu hinterfragen, ob der Bezug von Leistungen nach SBG II und SGB XII für einzelne oder bestimmte Familien nicht sogar Armut vermeidet.

5 Vgl. Bertelsmann Stiftung (2018).

6 Vgl. beispielsweise DGB (2018), Ver.di (2019), ZFF (2018).

7 Vgl. Heyn et al. (2013), Lebuhn et al. (2017), Holm et al. (2018a), Junker (2019).

8 Vgl. Malottki von et al. (2017).

9 Für eine detaillierte Beschreibung der verwendeten Daten und Abgrenzungen siehe Abschnitt A1 im Anhang.

2. BISHERIGER FORSCHUNGSSTAND UND STAATLICHE MASSNAHMEN DER WOHNRAUMFÖRDERUNG

2.1 IN GROSSSTÄDTEN STARKE UNGLEICHHEIT DER MIETKOSTENBELASTUNG

Etwa 13,5 Prozent aller Haushalte empfanden im Jahr 2016 die monatlichen Wohnkosten als eine große Belastung, allen voran Haushalte mit Kindern (16,6 Prozent), darunter insbesondere Alleinerziehende (21,5 Prozent).[10] Eine tatsächliche Mietkostenbelastung (relativer Anteil der Bruttokaltmiete am Einkommen) von mehr als 40 Prozent[11] hatten laut Mikrozensus 2014 schätzungsweise 17 Prozent aller Haushalte: Hiervon betroffen sind insbesondere Singlehaushalte (22,8 Prozent), darunter vor allem Personen über 65 Jahre (29 Prozent) und unabhängig vom Alter eher Frauen (27,1 Prozent).[12] Haushalte, die zur Miete wohnen, stellen in Deutschland die anteilsmäßig größere Gruppe dar, insbesondere im städtischen Bereich.[13] Auf Basis einer Sondererhebung des Mikrozensus 2014 lag die durchschnittliche Bruttokaltmiete bei 6,70 Euro pro Quadratmeter, die höchsten Bruttokaltmieten je Quadratmeter werden für Wohnungen unter 40 Quadratmetern verlangt.[14] Die durchschnittliche Mietbelastungsquote (beziehungsweise der Mietkostenanteil am verfügbaren Einkommen) betrug insgesamt 27,9 Prozent, wobei die relativen Mietkosten bei Alleinerziehenden mit 33,5 Prozent und bei Alleinlebenden mit 31,1 Prozent überdurchschnittlich hoch sind.[15] Laut der neuesten Sondererhebung lag die Bruttokaltmiete im Jahr 2018 zwar nur bei 6,90 Euro pro Quadratmeter. Für Haushalte, die seit 2015 in einer neu angemieteten Wohnung leben, betrug die durchschnittliche Bruttokaltmiete jedoch 7,70 Euro pro Quadratmeter.[16]

STUDIEN BELEGEN HOHE MIETBELASTUNG FÜR HAUSHALTSTYPEN MIT GERINGEM EINKOMMEN

Die Studie von Lebuhn et al. zeigt auf Basis der Daten des Mikrozensus 2014 für 77 Großstädte Deutschlands, dass für die Ungleichheit der Wohnverhältnisse insbesondere die Einkommensverhältnisse entscheidend sind: *„Haushalte mit geringeren Einkommen leben in schlechterer Qualität, auf kleinerer Fläche und haben eine deutlich höhere Mietbelastung zu tragen."*[17] Die Autoren orientieren sich an einer Mietbelastungsgrenze von 30 Prozent[18] mit folgender Begründung: Eine Überschreitung dieser Grenze insbesondere bei Haushalten mit geringem Einkommen führe dazu, dass das verbleibende Einkommen zur allgemeinen Lebensführung nicht mehr ausreicht.[19] In den untersuchten 77 Großstädten zahlen nach ihren Auswertungen etwa 40 Prozent aller Haushalte mehr Miete, als sie sich gemäß der Mietbelastungsgrenze leisten können. Die Miete beträgt in diesen Fällen also mehr als 40 Prozent des verfügbaren Einkommens, was insbesondere auf Singlehaushalte und Haushalte mit geringem Einkommen zutrifft. Holm et al. zeigen auf derselben Datenbasis für 77 Großstädte, dass die größte Versorgungslücke beim Wohnraum für Einpersonenhaushalte besteht, die unterhalb der Armutsgrenze leben.[20] Die Studie von Heyn et al. deutet zudem darauf hin, dass in den 100 einwohnerstärksten Städten Deutschlands geeignete und finanzierbare Wohnungen für arme Familien räumlich hoch konzentriert sind, das heißt, arme Familien sind auf wenige Wohnviertel beschränkt.[21]

Die Studie von Junker bestätigt die bisherigen Befunde für Großstädte auch für den bundesdeutschen Durchschnitt: Vor allem arme, junge und alte Haushalte sowie Alleinerziehende und Haushalte mit Migrationshintergrund[22] sind von steigenden Mieten stärker betroffen. Sie zählen zu den ärmsten Haushalten, die durch das geringe Einkommenswachstum im Verhältnis zur Mietpreisentwicklung verstärkt den Auswirkungen des Wohnungsmarktes ausgesetzt sind.[23]

2.2 ZAHLREICHE FÖRDERINSTRUMENTE IM BEREICH WOHNEN

SUBJEKTORIENTIERTE FÖRDERINSTRUMENTE ZUR UNTERSTÜTZUNG VON FAMILIEN

Die staatliche und kommunale Unterstützung von Familien im Bereich Wohnen ist in Deutschland sehr vielfältig und zahlreich. Dazu zählen sogenannte subjektorientierte Förderinstrumente (Tabelle 1). Das sind einerseits direkte finanzielle Leistungen, die arme Familien auf Antrag und nach einer Bedürftigkeitsprüfung erhalten, um ihre Wohnkosten decken zu können. Andererseits existieren rechtliche Rahmenbedingungen, die Familien vor unzumutbaren Mieterhöhungen und Mietpreisen bei Neuvermietung schützen sollen.

10 Vgl. Statistisches Bundesamt (2018), S. 168.

11 Nach der Definition des Statistischen Amtes der Europäischen Union (Eurostat) liegt eine Überbelastung der Wohnkosten vor, wenn diese 40 Prozent des verfügbaren Einkommens überschreiten (zitiert nach: Statistisches Bundesamt/Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (2018), S. 228).

12 Vgl. Statistisches Bundesamt (2018), S. 167.

13 Vgl. Statistisches Bundesamt/Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (2018), S. 224.

14 Vgl. ebd.

15 Vgl. ebd., S. 229.

16 Vgl. Statistisches Bundesamt (2019).

17 Lebuhn et al. (2017), S. 7.

18 Allerdings beziehen sich die Autoren in Anlehnung an die im Berliner Koalitionsvertrag Rot-Rot-Grün (2016) als angemessen definierte Mietbelastungsgrenze auf die Bruttokaltmiete im Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen und nicht auf die Nettokaltmiete, wie sie bisher im Berliner Wohnraumversorgungsgesetz maßgeblich ist (ebd., S. 36).

19 Zudem führen sie an, dass Vermieter_innen bei der Vergabe von Wohnungen üblicherweise von einer Ein-Drittel-Grenze ausgehen, da sie Zahlungsunfähigkeit der Mieter_innen befürchten.

20 Vgl. Holm et al. (2018a).

21 Vgl. Heyn et al. (2013), S. 8.

22 Zur Diskriminierung von Menschen mit Migrationshintergrund auf dem Wohnungsmarkt liegen zudem qualitative Studien vor, wie beispielsweise eine Expertise im Auftrag der Antidiskriminierungsstelle des Bundes (Müller, 2015). Quantitative Untersuchungen zu dem Thema zeigen auf, dass Haushalte mit Migrationshintergrund mehr Miete zahlen bei weniger Wohnraum pro Kopf (vgl. Winke, 2016).

23 Vgl. Junker (2018).

TABELLE 1: **Maßnahmen im Bereich Wohnraumförderung (subjektorientierte Förderung)**

Maßnahme	Grundlage	Ausgaben und Inanspruchnahme	Bemerkungen
Kosten für Unterkunft (KdU) und Heizung	SGB II	16,8 Milliarden Euro für drei Millionen Bedarfsgemeinschaften (2018)	Durchschnittliche monatlich anerkannte Kosten für Unterkunft: 507 Euro bzw. 9,20 Euro pro qm (Januar 2019)
	SGBXII	2,2 Milliarden Euro für 798.000 Bedarfsgemeinschaften (2015)	Grundsicherung im Alter und Hilfe zum Lebensunterhalt
Wohngeld	WoGG	566 Millionen Euro für 562.000 Haushalte (2017)	Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch: 153 Euro (2017); Senkung der Wohnkostenbelastung von durchschnittlich 38,1 auf 24,5 Prozent (2017). Problem: geringe Inanspruchnahme
Mietpreisbremse	MietNovG		In ausgewiesenen Gebieten (angespannten Wohnungsmärkten) darf die zulässige Miete maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Problem: bisher kaum mietpreisdämpfende Effekte erkennbar
Kappungs- und Obergrenze bei Mieterhöhungen	§ 558 BGB		Zulässige Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren dürfen maximal um 15 bzw. 20 Prozent (je nach Bundesland) bis maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Quellen: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (2018), Deutscher Bundestag (2017, 2019), Bundesagentur für Arbeit (2019), eigene Zusammenstellung.

KOSTEN FÜR UNTERKUNFT UND HEIZUNG (KDU) IM RAHMEN VON SGB II UND SGB XII

Den weitaus größten Anteil am Gesamtbudget, das zur Wohnförderung aufgewendet wird, stellt die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) im Rahmen der Regelungen im SGB II und SGB XII dar. Es handelt sich hierbei um die Übernahme der gesamten Wohnkosten (gegebenenfalls erfolgt eine Anrechnung geringer Einkommen) eines angemessenen Wohnraums für Haushalte, die ihren Wohnbedarf nicht durch Wohngeld decken können und für die Bedürftigkeit nach SGB II oder SGB XII vorliegt. Die Kommunen legen hierbei die Angemessenheit der Wohnung nach einfachem Standard auf dem örtlichen Wohnungsmarkt fest und tragen die Kosten.[24] Haushalte, die auf Grundsicherungsleistungen nach SGB II oder SGB XII angewiesen sind, weil sie arbeitslos sind oder ihr Einkommen nicht den Grundbedarf decken kann, erhielten beispielsweise im Januar 2019 eine Kostenerstattung von durchschnittlich 9,20 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 507 Euro pro Monat.[25] Insgesamt wurden im Jahr 2018 etwa drei Millionen Bedarfsgemeinschaften mit der Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung finanziell unterstützt. Das Gesamtvolumen dieser Ausgaben betrug etwa 16,8 Milliarden Euro.[26] Für die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung gemäß den Leistungen nach SGB XII zur Grundsicherung im Alter und zur Hilfe zum Lebensunterhalt liegen derzeit keine aktuellen Zahlen vor. Im Jahr 2015 wurden für etwa rund 800.000 Bedarfsgemeinschaften mit einem Gesamtvolumen von 2,2 Milliarden Euro die Kosten für Unterkunft und Heizung nach SGB XII übernommen.[27]

WOHNGELD

Mit dem Wohngeld erhalten einkommensschwache Haushalte oberhalb der Grundsicherungsgrenze (sowohl Haushalte, die zur Miete wohnen, als auch Haushalte, die im selbst genutzten Eigenheim wohnen) einen Zuschuss zu den Wohnkosten für angemessenen und familiengerechten Wohnraum. Die Höhe des Wohngelds variiert je nach Maßgabe regional gestaffelter Höchstbeiträge. Die Kosten werden jeweils zur Hälfte von Bund und Ländern getragen. Die letzte Erhöhung des Wohngeldes erfolgte im Jahr 2016 aufgrund der Mietpreis- und Einkommensentwicklung, aber auch insbesondere aufgrund der Entwicklung der warmen Nebenkosten seit 2009. Sie ist somit eine nachgelagerte Anpassung an steigende Wohnkosten bei annähernd gleichbleibender Wohngeldleistung der vergangenen Jahre.

24 Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es eine Differenz zwischen anerkannten und tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten (Wohnkostenlücke) gibt. Insgesamt betrug sie im Jahr 2017 etwa 560 Millionen Euro. Das sind rechnerisch 14 Euro pro Monat pro Bedarfsgemeinschaft. Von dieser Wohnkostenlücke sind rund 18 Prozent der Bedarfsgemeinschaften (das entspricht absolut 588.000) betroffen. Für sie beträgt die durchschnittliche Differenz 80 Euro pro Monat (vgl. Deutscher Bundestag, 2018).

25 Vgl. Bundesagentur für Arbeit (2019); für Statistiken früherer Zeiträume siehe Tabelle 5 im Anhang.

26 Vgl. ebd.

27 Vgl. ebd.

TABELLE 2: **Maßnahmen im Bereich Wohnraumförderung (objektorientierte Förderung)**

Maßnahme	Grundlage	Inhalt
Soziale Wohnraum-förderung	WoFG WoBindG	Staatliche Subventionierung von Wohnungen und im Gegenzug Beschränkung der Miethöhe (auf Kostenmiete) und des Personenkreises, an den eine geförderte Wohnung vermietet werden darf. Problematisch: zu wenige Sozialwohnungen im Verhältnis zu den Berechtigten, Fehlbelegung, zu hohe Kostenmiete (können sich arme Haushalte nicht leisten) und Wohnblocks („Ghettoisierung“)
Eigenheimrente „Wohn-Riester“		Seit 2013 steuerlich geförderte Altersvorsorge
Bausparen	WoPG VermBG	Wohnungsbauprämien und Vermögensbildung (Arbeitnehmer-Sparzulage)
Baukindergeld		1.200 Euro pro Jahr für zehn Jahre, wenn mindestens ein Kind unter 18 Jahren im Haushalt wohnt für Haushalte mit zu versteuerndem Jahreseinkommen bis 90.000 Euro (bei einem Kind, für jedes weitere Kind 15.000 Euro) mit selbst genutztem Wohneigentum, wenn noch kein Eigentum vorhanden ist Produktstart: 18.09.2018 als KfW-Förderprogramm
Altersgerechtes Wohnen		Investitionsanreize für altersgerechten Umbau: KfW-Eigenmittelprogramm „Barrierearme Stadt“ KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen – Kredit“ KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen – Zuschuss“ Länder und Gemeinden bieten zusätzliche Förderprogramme an.
Weitere KfW-Programme		KfW-Programm für energieeffizientes Bauen und Sanieren KfW-Wohneigentumsprogramm
Weitere Maßnahmen auf Angebotsseite		Flächen- und Baulandpolitik Novellierung des Bauplanungsrechts Innenentwicklung Verbilligte Abgabe von Liegenschaften

Quellen: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (2018), Deutscher Bundestag (2017, 2019), eigene Zusammenstellung.

Durch die Novellierung des Wohngeldgesetzes vergrößerte sich der Kreis der anspruchsberechtigten Haushalte: Die Zahl der Wohngeldhaushalte stieg von 460.000 im Jahr 2015 mit einem durchschnittlichen Wohngeld von 123 Euro pro Monat auf knapp 600.000 Haushalte im Jahr 2017 mit einem monatlichen Wohngeld von durchschnittlich 153 Euro.[28] Die Bundesausgaben erhöhten sich dadurch von 340 Millionen Euro im Jahr 2015 auf etwa 566 Millionen Euro im Jahr 2017. Durch den Erhalt von Wohngeld reduzierte sich für Wohngeldhaushalte im Jahr 2017 die durchschnittliche Wohnkostenbelastung von 38,1 Prozent (ohne Wohngeld) auf 24,5 Prozent (mit Wohngeld). Vor der Wohngelderhöhung (im Jahr 2015) reduzierte sich die Wohnkostenbelastung von 37,5 Prozent auf 27,5 Prozent.[29] Insgesamt ist festzustellen, dass die Wohngelderhöhung für die wohngeldbeziehenden Haushalte sicherlich eine Entlastung darstellt, die Nichtinanspruchnahme jedoch generell mit schätzungsweise 66 Prozent sehr hoch ist und als Instrument zur Armutsvermeidung in dieser Form nicht ausreichend wirken kann.[30]

Als Ursachen für die Nichtinanspruchnahme von Sozialleistungen generell werden verschiedene Aspekte genannt: soziale Erwünschtheit, Scheu, Unkenntnis, zu kompliziertes Antragsverfahren oder aber, dass es sich für Haushalte kaum lohnt (beispielsweise bei sehr geringem Wohngeldanspruch). Im Oktober 2019 hat der Deutsche Bundestag eine weitere Reform durch das Wohngeldstärkungsgesetz beschlossen. Ab Januar 2020 wird das Wohngeld um rund 30 Prozent erhöht und danach alle zwei Jahre automatisch angepasst.[31]

KAPPUNGS- UND OBERGRENZE SOWIE MITPREISBREMSE

Mit der Kappungsgrenze und Obergrenze nach § 558 BGB sind Mieter_innen vor übermäßigen Mieterhöhungen innerhalb kurzer Zeiträume geschützt. Die Mietpreisbremse, die seit kurzer Zeit in einigen Regionen greift, hat ein ähnliches Ziel: Wirkungsstudien zeigen jedoch bisher kaum mietpreisdämpfende Effekte.[32] Beide Instrumente stellen keine direkte finanzielle Leistung für Familien dar, schützen sie jedoch vor größeren Mieterhöhungen, die insbesondere für arme Haushalte eine enorme Steigerung der Wohnkostenbelastung bedeuten würden.

OBJEKTORIENTIERTE FÖRDERINSTRUMENTE ZUR UNTERSTÜTZUNG VON WOHNRAUM

Weiterhin gibt es zahlreiche objektorientierte Maßnahmen (Tabelle 2), die bedürftigen Familien indirekt zugutekommen, mehrheitlich aber auf die Schaffung von Wohnraum ausgerichtet sind.

SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Die soziale Wohnraumförderung stellt das wohl bekannteste Instrument der Subventionierung von Wohnraum dar. Der Wohnungsbau wird staatlich gefördert und im Gegenzug werden Wohnungen sowohl in der Miethöhe als auch in dem Kreis der berechtigten Personen, die diese Wohnungen anmieten können, beschränkt. Das Ausmaß dieses Förderinstruments ist laut dem Gutachten des wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) in den letzten Jahren jedoch trotz großer Nachfrage und Mangels an Sozialwohnungen zurückgegangen: *„So sank der Bestand an gebundenen Mietwohnungen seit 1990 von rund drei Millionen auf zuletzt nur noch rund 1,3 Millionen.“*[33] Insgesamt ist festzuhalten, dass für die große Anzahl an Sozialwohnungsberechtigten zu wenig Sozialwohnungen zur Verfügung stehen und das Verhältnis unausgewogen ist. Dies wiederum führt zu einer Verzerrung bei der Vergabe seitens der Vermieter_innen: Bei der Auswahl aus dem Kreis der berechtigten Haushalte gehen arme Familien mit besonders niedrigem Einkommen leer aus. Die Forderung nach Wiederaufnahme und Ausweitung dieses Instruments könnte insbesondere die Problematik fehlender bezahlbarer Wohnungen für einkommensschwache Haushalte und Familien lösen. Jedoch merkt der wissenschaftliche Beirat hierzu einige kritische Punkte an, die an den Rahmenbedingungen der sozialen Wohnraumförderung ansetzen. Dazu zählen unter anderem die nur einmalige Überprüfung der Berechtigung zum Einzug in die Wohnung, die von vielen Bundesländern abgeschaffte Fehlbelegungsabgabe, zu hohe Kostenmieten, die sich arme Haushalte dennoch nicht leisten können, sowie die drohende „Ghettoisierung“ durch Sozialwohnblocks und Wohngebiete, die sozial nicht durchmischt sind.

WEITERE FÖRDERINSTRUMENTE SOLLEN ANREIZE SCHAFFEN

Weitere Instrumente beziehen sich auf die individuelle oder haushaltsbezogene Förderung zur Anschaffung von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen beziehungsweise deren Umbau. Während Wohnungsbauprämien und Sparzulagen zur Vermögensbildung beim klassischen Bausparen langjährige Förderinstrumente darstellen, sind die steuerlich geförderte Altersvorsorge (Eigenheimrente „Wohn-Riester“) sowie das 2018 eingeführte Baukindergeld neue Instrumente, die Investitionsanreize zur Anschaffung von Wohneigentum für Familien darstellen. Daneben gibt es zahlreiche KfW-Programme und Förderprogramme von Ländern und Gemeinden zum „altersgerechten Wohnen“ sowie für energieeffizientes Bauen und Sanieren. Nicht näher eingegangen wird an dieser Stelle auf Instrumente wie die Flächen- und Baulandpolitik und die Novellierung des Bauplanrechts, die weitere Maßnahmen zur Förderung auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes darstellen. Sie werden aktuell als grundlegende Auslöser der Immobilien- und Mietpreisentwicklung kritisch diskutiert.[34]

28 Vgl. Deutscher Bundestag (2019).

29 Vgl. ebd.; für längere Zeiträume zur Wohngeldstatistik siehe Tabelle 6 im Anhang.

30 Vgl. Becker/Hauser (2012).

31 Vgl. Deutscher Bundesrat (2019).

32 Vgl. Kholodilin et al. (2016, 2018), Holm et al. (2018b).

33 Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2018), S. 9.

34 Vgl. dazu beispielsweise diverse Beiträge in Ifo Schnelldienst (2018).

3. ENTWICKLUNG DER WOHNKOSTEN INSGESAMT IN DEN JAHREN 2003, 2008, 2013

3.1 RELATIVE WOHNKOSTEN BESONDERS HOCH FÜR ALLEINLEBENDE UND ALLEINERZIEHENDE

Der durchschnittliche Wohnkostenanteil aller Haushalte betrug im Jahr 2013 auf Grundlage der EVS-Basis rund ein Fünftel des Haushaltsnettoeinkommens (Abbildung 1). Im Zeitvergleich ist damit ein Anstieg der relativen Wohnkosten von durchschnittlich einem Prozentpunkt innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren zu beobachten (2003: rund 18 Prozent; 2008: rund 19 Prozent). Dieser eher moderate und scheinbar stetige Anstieg der relativen Wohnkosten spricht dafür, dass sich die exponentielle Steigerung auf dem Immobilien- und Mietwohnungsmarkt noch nicht in den Daten bis 2013 niederschlägt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass einerseits die Mietpreise im Vergleich zu den Immobilienpreisen weniger stark gestiegen sind und andererseits diese erst zwei Jahre nach der Finanzkrise, im Jahr 2010, einsetzten.[35] Zusätzlich muss angemerkt werden, dass sich diese Entwicklungen erst allmählich und zeitverzögert zeigen werden: Von steigenden Neuvermietungspreisen und Immobilienverkäufen werden zunächst nur diejenigen Haushalte betroffen sein, die umziehen[36] oder Eigentum erwerben. Bestandsmieten werden im Zuge der Preissteigerungen bei Neuvermietungen zwar ebenfalls allmählich angepasst, jedoch sind hier den Eigentümer_innen durch gesetzliche Regelungen etwas engere Grenzen gesetzt.[37]

ALLEINLEBENDE UND ALLEINERZIEHENDE DECKEN MIT NIEDRIGEREM EINKOMMEN HÖCHSTE WOHNKOSTEN

Der Blick auf verschiedene Haushaltskonstellationen zeigt zudem, dass von dieser Entwicklung alle Haushalte in annähernd gleichem Maße betroffen sind. Bemerkenswert ist jedoch, dass sich die Situation für Alleinlebende und Alleinerziehende deutlich von der Situation der Paarhaushalte und sonstigen Haushaltskonstellationen unterscheidet: Die Ausgaben für Wohnen liegen in allen hier betrachteten Jahren deutlich über dem Gesamtdurchschnitt. Während im Jahr 2013 Alleinlebende und Alleinerziehende gut ein Viertel ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aufwenden mussten, liegt der relative Wohnkostenanteil für alle anderen Familientypen zwischen 17 und knapp 19 Prozent. Dieses Ungleichgewicht zeigt sich auch in den hier betrachteten vergangenen Jahren 2008 und 2003.

Die Ursache für die höheren Wohnkosten von Alleinlebenden, die generell stärker von Armut betroffen sind, liegt vermutlich darin begründet, dass für kleinere Wohnungen (zum Beispiel Einzimmerwohnungen) ein deutlich höherer durchschnittlicher Quadratmeterpreis zu zahlen ist als für größere Wohnungen. Für Alleinerziehende gilt dies nicht in gleichem Maße, da sie je nach Anzahl der Kinder nicht generell in kleineren Wohnungen leben. Vielmehr zeigt sich (was jedoch auch für Alleinlebende gilt), dass in Paarhaushalten die relativen Wohnkosten deshalb niedriger sind, da das verfügbare Einkommen im Mittel höher ist. Auch wenn nicht in allen Paarhaushalten zwei Personen einer Erwerbstätigkeit nachgehen, so trägt in vielen Familien eine zweite Person zumindest mit einer Teilzeitbeschäftigung zum Haushaltsnettoeinkommen bei. Zudem profitieren verheiratete Paare im Vergleich zu Alleinlebenden und Alleinerziehenden aufgrund des Ehegattensplittings von einem höheren Nettoerwerbseinkommen bei gleichem Bruttolohn.[38]

3.2 IN BALLUNGSZENTREN LEICHT ÜBERDURCHSCHNITTLICHER ANSTIEG DER RELATIVEN WOHNKOSTEN

Je nach Lage – städtisch oder ländlich – variiert die Höhe der Wohnkosten. Zunächst ist festzuhalten, dass der durchschnittliche Wohnkostenanteil am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen im ländlichen Raum etwas niedriger ist als in Städten und Ballungszentren (Abbildung 2). Diese Unterschiede erscheinen relativ gering, abgesehen von den Agglomerationsräumen mit herausragenden Zentren[39]: Dies darf nicht als Hinweis auf geringe Unterschiede der absoluten Wohnkosten (Miet- und Immobilienpreise) interpretiert werden, da regionale Einkommensunterschiede in Betracht zu ziehen sind. Diese werden in den hier dargestellten Befunden als Relation (Wohnkosten im Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen) herangezogen. Das heißt, in ländlichen Regionen sind die absoluten Wohnkosten gegebenenfalls im Schnitt deutlich geringer als in Städten, doch ist auch im gesamtdeutschen Durchschnitt das Haushaltsnettoeinkommen in ländlichen Gegenden geringer. Die relativen Wohnkosten (im Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen) können daher identisch sein bei unterschiedlichem Niveau der absoluten Wohnkosten und Einkommen.

---

35 Vgl. Empirica (2019).

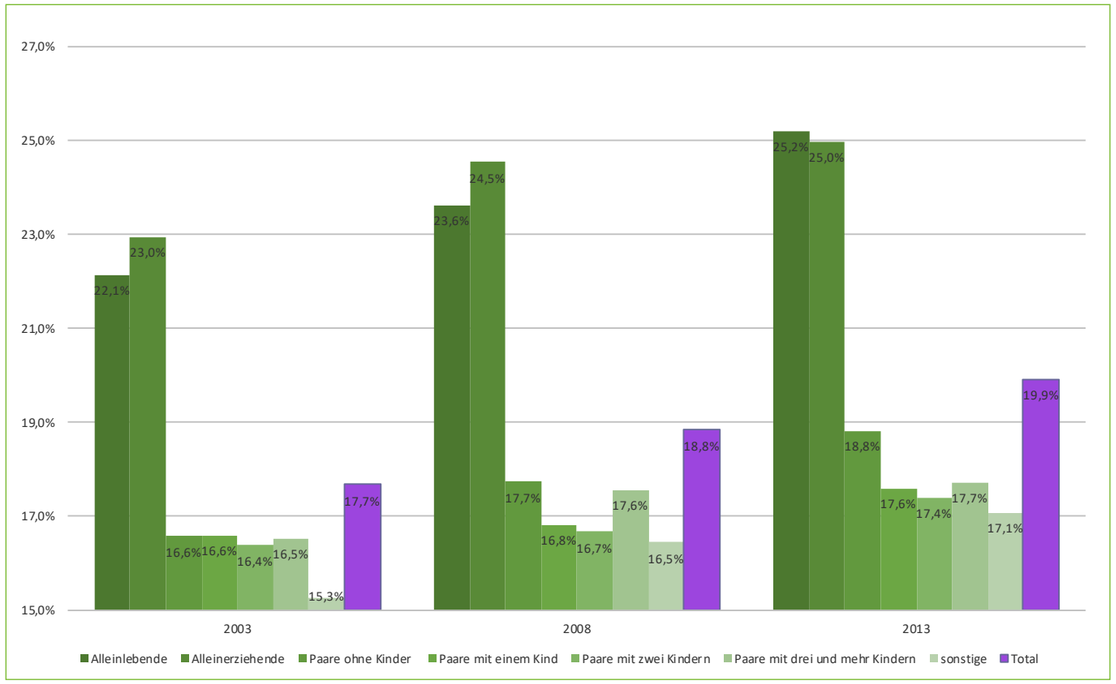
36 Statistiken zur Umzugsquote zeigen einen Rückgang der Umzüge von 2013 bis 2017 in allen Bundesländern, insbesondere jedoch in Bremen, Hamburg und Berlin (siehe Tabelle 7 im Anhang).

37 Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die Kappungsgrenze und Obergrenze bei Mieterhöhung gemäß § 558 Bürgerliches Gesetzbuch und die Mietpreisbremse gemäß Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG.

38 Vgl. Tabelle 8 im Anhang.

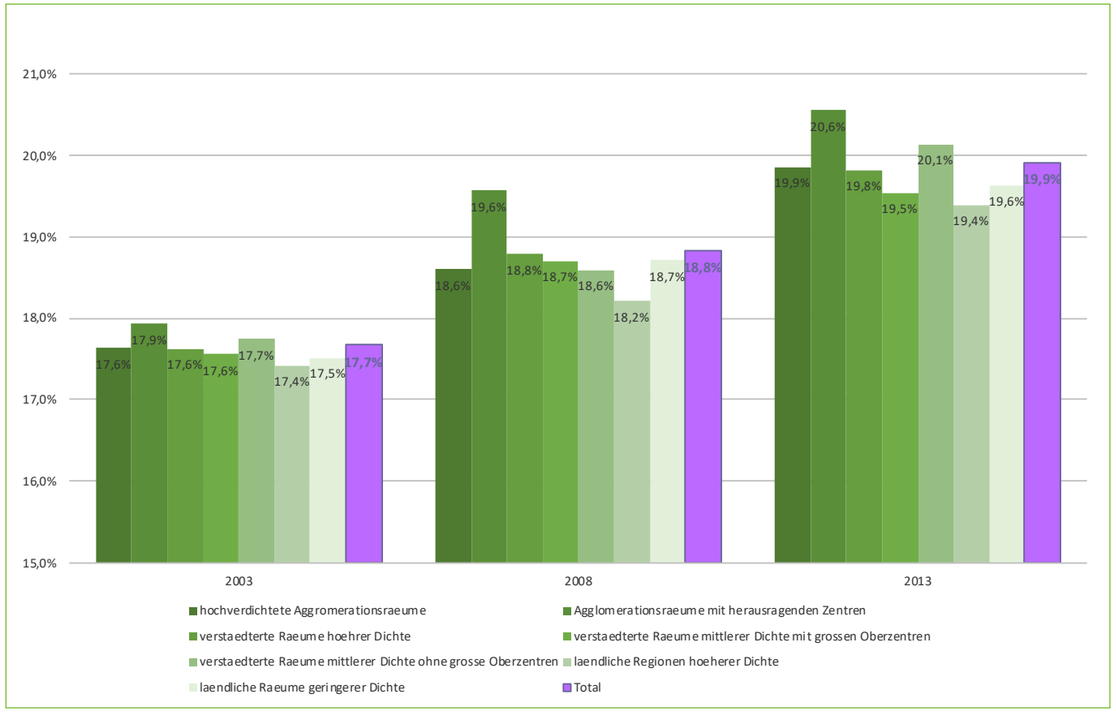
39 Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2011) zählen dazu Ballungszentren wie Berlin, Bremen, Hamburg, München und das jeweilige Umland.

ABBILDUNG 1: **Relative Wohnkosten 2003, 2008, 2013 nach Haushaltstyp (Angaben in Prozent)**



Quelle: EVS 2003, 2008, 2013 (SUF GF5), eigene Berechnungen.

ABBILDUNG 2: **Relative Wohnkosten 2003, 2008, 2013 nach Stadt-Land-Regionen (Angaben in Prozent)**



Quelle: EVS 2003, 2008, 2013 (SUF GF5), eigene Berechnungen.

WOHNRAUM IN BALLUNGSRÄUMEN AM TEUERSTEN

In Ballungszentren wie Berlin, Bremen, Hamburg und München sind die relativen Wohnkosten am höchsten und im Zeitverlauf leicht überdurchschnittlich gestiegen, während in allen anderen Regionen, in Städten wie auf dem Land, der Wohnkostenanteil am Haushaltsnettoeinkommen in gleichem Maße von 2003 bis 2013 gestiegen ist. Diese Befunde deuten darauf hin, dass von steigenden Miet- und Immobilienpreisen im gesamtgesellschaftlichen Durchschnitt Menschen aller Regionen in Deutschland in etwa gleichem Maße betroffen waren. In Ballungszentren zeichnen sich anhand der relativen Mietkosten jedoch bereits im Zeitraum 2003 bis 2013 die überdurchschnittlichen Preissteigerungen für Wohnraum ab.

3.3 STADT-LAND-VERGLEICH: FÜR FAMILIEN KAUM UNTERSCHIEDE IN DER ENTWICKLUNG DER WOHNKOSTEN

Inwieweit verschiedene Familientypen von der steigenden Mietkostenbelastung im Zeitraum von 2003 bis 2013 in Ballungszentren, Städten und ländlichen Regionen betroffen waren, verdeutlicht Abbildung 3. Auf den ersten Blick zeigt sich, dass die Zunahme der Mietkostenbelastung nach Region und Haushaltstyp kaum Unterschiede hervorbringt: Die relativen Wohnkosten nach Regionen sind innerhalb der Familientypen im Zeitverlauf annähernd gleich (parallel) angestiegen. Zudem liegen die Niveaus der relativen Mietkosten je Familientyp für Ballungszentren, Städte und ländliche Räume sehr nahe beieinander. Für Alleinlebende und Alleinerziehende liegen die relativen Mietkosten auf einem höheren Niveau, wie bereits in Abschnitt 3.1 dargelegt wurde. Jedoch zeigen sich die Unterschiede der relativen Wohnkosten nach Regionstyp hier etwas klarer und in erwarteter Richtung: Sie sind am höchsten in Ballungszentren, gefolgt von Städten, und am geringsten in ländlichen Regionen. Für Paare mit zwei, drei und mehr Kindern liegen die relativen Mietkosten in Ballungszentren im Durchschnitt sogar unter denen in städtischen Regionen. Das ist darauf zurückzuführen, dass die Einkommen der Familien in Ballungszentren deutlich höher sind als in Städten oder ländlichen Regionen, während die Mieten annähernd gleich hoch sind. Zudem zeigt sich im Durchschnitt eine stagnierende Mietkostenbelastung bei Paaren mit drei und mehr Kindern in Städten im Zeitraum von 2008 bis 2013. Hintergrund dieser Befunde für Familien mit zwei und mehr Kindern ist, dass der Einkommenseffekt hier stärker ist, das heißt, in Städten sind die Einkommen dieser Familien seit 2008 ähnlich gestiegen wie ihre Mietkosten.[40]

ABBILDUNG 3: **Relative Wohnkosten 2003, 2008, 2013 in Stadt-Land-Regionen nach Haushaltstyp**

40 Der Anstieg der relativen Wohn- oder Mietkosten ist darauf zurückzuführen, dass Mieten beziehungsweise Wohnkosten stärker steigen als die Einkommen, der Einkommenseffekt also geringer ist.

Quelle: EVS 2003, 2008, 2013 (SUF GF5), eigene Berechnungen.

3.4 ANSTIEG DER RELATIVEN WOHNKOSTEN TRIFFT VOR ALLEM EINKOMMENSSCHWACHE HAUSHALTE MIT ALLEINLEBENDEN

Der Blick auf die Einkommensposition der hier betrachteten Familientypen fördert zunächst wenig überraschende Ergebnisse zutage: Der relative Wohnkostenanteil für arme Haushalte (untere 20 Prozent der Einkommensverteilung) und für von Armut betroffene Haushalte (20 bis unter 40 Prozent der Einkommensverteilung) liegt in allen Jahren deutlich über dem Durchschnitt beziehungsweise über der gesellschaftlichen Mitte (40 bis unter 60 Prozent der Einkommensverteilung). Dies trifft auf alle Familientypen annähernd gleichermaßen zu. Alleinlebende im unteren Bereich der Einkommensverteilung gaben im Jahr 2017 beispielsweise rund 43 Prozent ihres Nettoeinkommens für das Wohnen aus. Der Durchschnitt aller Alleinlebenden betrug hingegen 25 Prozent und für Alleinlebende mit mittlerem Einkommen lag dieser Wert bei rund 29 Prozent. Der relative Abstand zur gesellschaftlichen Mitte beträgt damit knapp die Hälfte (hier: 43 Prozent versus 29 Prozent).[41]

Für alle Familientypen wird zudem deutlich, dass der relative Wohnkostenanteil für die unteren Einkommensschichten stärker gestiegen ist, während er für reichere Haushalte im Zeitverlauf eher moderat angestiegen ist (Tabelle 3). Allerdings zeigen sich hier deutlichere Unterschiede innerhalb der Familientypen. Bei Alleinlebenden mit geringem Einkommen (untere 20 Prozent der Einkommensverteilung) ist im Zeitraum von 2003 bis 2013 der relative Wohnkostenanteil insgesamt am stärksten gestiegen: um rund sechs Prozentpunkte versus drei Prozentpunkte bei Alleinlebenden insgesamt. Bei Paaren mit einem Kind und Paaren mit zwei Kindern sind die relativen Wohnkosten insgesamt um etwa einen Prozentpunkt gestiegen, für arme Haushalte dieser Familientypen jedoch um rund drei Prozentpunkte.

TABELLE 3: **Veränderung der relativen Wohnkosten 2003 – 2013 nach Einkommensposition und Haushaltstyp (Angaben in Prozentpunkten)**

Einkommensposition	Alleinlebende	Alleinerziehende	Paare ohne Kinder	Paare mit einem Kind	Paare mit zwei Kindern	Paare mit drei und mehr Kindern
Unteres Quintil* (0 bis 20 Prozent)	6,1	0,8	3,6	3,4	2,6	2,1
20 bis 40 Prozent	3,9	2,4	3,7	1,5	1,5	2,1
Mittleres Quintil* (40 bis 60 Prozent)	3,0	2,7	3,3	0,8	0,3	0,7
60 bis 80 Prozent	2,3	3,0	1,7	0,8	0,8	1,2
Oberes Quintil* (80 bis 100 Prozent)	2,8	1,3	1,4	0,7	0,9	0,8
Gesamt	3,1	2,0	2,2	1,0	1,0	1,2

* Quintil bezeichnet ein Fünftel (20 Prozent) einer der Größe (hier Haushaltsnettoeinkommen) geordneten Datenmenge.
Quelle: EVS 2003, 2008, 2013 (SUF GF5), eigene Berechnungen.

41 Vgl. Tabelle 10 im Anhang.

4. NEUERE ENTWICKLUNGEN FÜR MIETERHAUSHALTE 2014–2017

4.1 MIETKOSTENBELASTUNG STEIGT WEITERHIN – INSBESONDERE FÜR ALLEINLEBENDE UND ALLEINERZIEHENDE

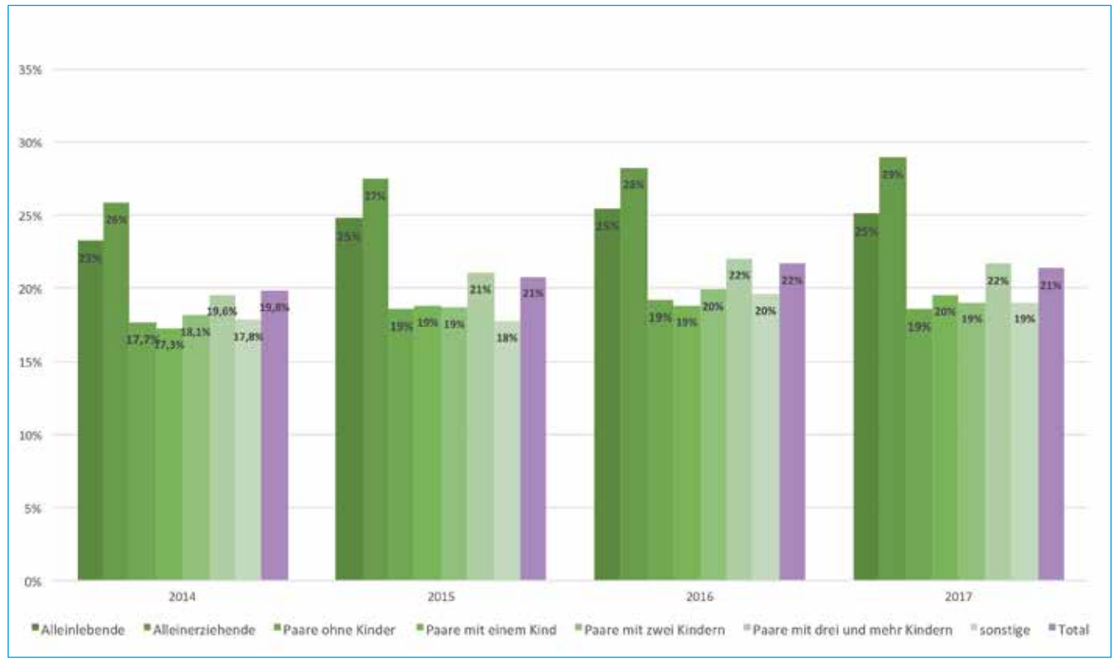
Für den Zeitraum 2014 bis 2017 zeigen sich hinsichtlich der Mietkostenbelastung – ebenso wie für die Wohnkosten aller Haushalte in der EVS – deutliche Unterschiede zwischen den verschiedenen Familientypen (Abbildung 4). In allen hier betrachteten Jahren war die Mietkostenbelastung für Alleinlebende und Alleinerziehende in Relation zu ihrem Nettohaushaltseinkommen deutlich höher als für Paarhaushalte und sonstige Haushaltskonstellationen.[42] Im Jahr 2017 haben Alleinlebende im Durchschnitt etwa ein Viertel ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden müssen, bei den Alleinerziehenden betrug der Mietkostenanteil sogar 29 Prozent. Paarhaushalte und Familien in sonstiger Haushaltskonstellation gaben im Jahr 2017 hingegen nur 19 bis 23 Prozent ihres verfügbaren Nettoeinkommens für Miete aus. Im Gegensatz zu den moderaten Zuwächsen der relativen Wohnkosten der EVS (zwei Prozentpunkte in zehn Jahren) deuten die Befunde auf Basis des SOEP darauf hin, dass sowohl über alle Haushalte hinweg als auch für die einzelnen Familientypen eine stärkere Zunahme der relativen Mietkosten zu verzeichnen ist. Der jährliche Anstieg der relativen Mietkosten beträgt durchschnittlich einen Prozentpunkt, das heißt, im hier betrachteten Vierjahreszeitraum sind die relativen Mietkosten um etwa drei Prozentpunkte gestiegen.

Für Paarhaushalte mit Kindern ist ein leicht größerer Anstieg der relativen Mietkosten von 2014 bis 2015 zu beobachten; bis 2017 sind sie nur unwesentlich weiter gestiegen. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die SOEP-Daten die Ergebnisse auf Grundlage der EVS bestätigen: einerseits hinsichtlich der strukturellen Unterschiede für einzelne Haushaltstypen und andererseits in Hinblick auf den Trend der weiterhin kontinuierlich steigenden Wohnkostenbelastung für alle Haushaltstypen.

4.2 ARME HAUSHALTE MÜSSEN (ZUNEHMEND) MEHR VOM VERFÜGBAREN EINKOMMEN FÜR MIETE AUFWENDEN

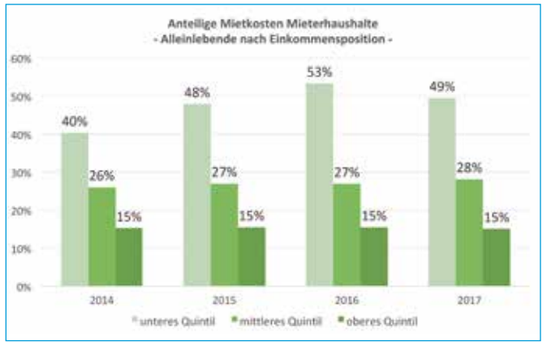
Inwieweit sich die Mietkosten für verschiedene Familientypen im Zeitverlauf und hinsichtlich ihrer relativen Einkommensposition verändert haben, ist auf Basis der Daten des SOEP in Abbildung 5 dargestellt. Für Haushalte im mittleren[43] und oberen[44] Einkommensbereich ist der relative Mietkostenanteil geringer und im Zeitvergleich kaum gestiegen. Der Vergleich aller Haushaltskonstellationen zeigt, dass arme Haushalte zunehmend mehr vom verfügbaren Einkommen für die Miete aufwenden müssen.

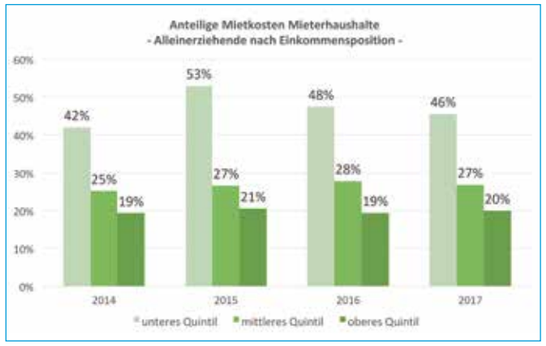
ABBILDUNG 4: **Relative Mietausgaben 2014–2017 nach Haushaltstyp (Angaben in Prozent)**

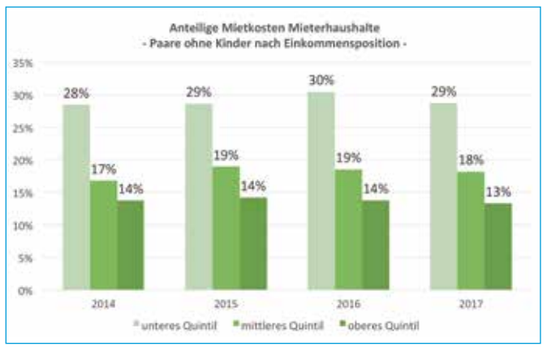


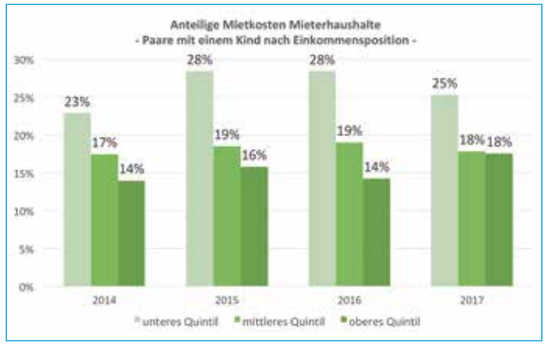
Quelle: SOEP (v34), nur Mieterhaushalte, eigene Berechnungen.

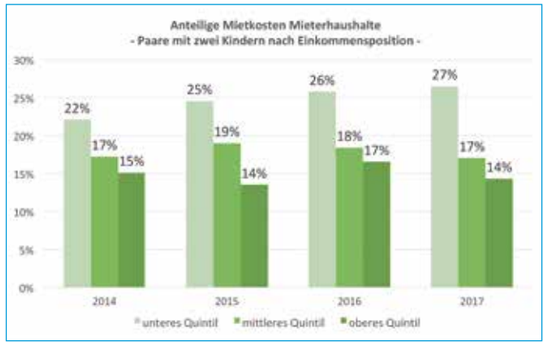
ABBILDUNG 5: **Relative Mietausgaben 2014–2017 im unteren, mittleren und oberen Einkommensbereich nach Haushaltstyp (Angaben in Prozent)**

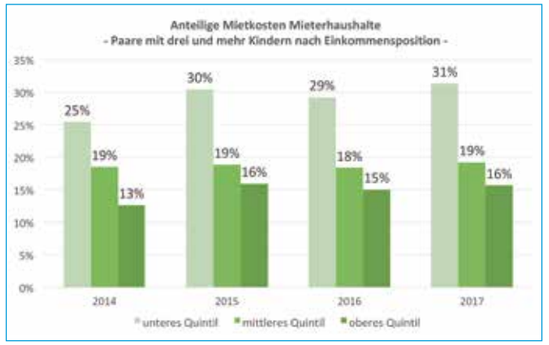












Quelle: SOEP (v34), nur Mieterhaushalte (sonstige Familientypen nicht dargestellt), eigene Berechnungen.

STÄRKSTER ANSTIEG DER RELATIVEN MIETKOSTEN FÜR ALLEINLEBENDE UND ALLEINERZIEHENDE

Dies deckt sich mit den Befunden auf Basis der EVS.[45] Insbesondere für Alleinlebende und Alleinerziehende im unteren Einkommensbereich ist der relative Mietkostenanteil von 40 Prozent beziehungsweise 42 Prozent im Jahr 2014 auf 49 Prozent beziehungsweise 46 Prozent im Jahr 2017 stark angestiegen. Wenn von einer zumutbaren Mietkostenbelastung von 30 bis 40 Prozent ausgegangen wird, bedeutet dies, dass hier sogar die durchschnittlichen Werte armer Haushalte diese Grenzwerte übersteigen. In dieser Betrachtung ist die (teilweise) Übernahme der Mietkosten, im Rahmen der Grundsicherung oder Bezuschussung durch Wohngeld, bereits enthalten;

42 Die zugrunde liegenden durchschnittlichen Mietkosten (Bruttokaltmiete) und Nettoeinkommen sind in Tabelle 9 im Anhang zu finden.

43 Im dritten Fünftel der Einkommensverteilung: 40 bis unter 60 Prozent.

44 Im oberen Fünftel der Einkommensverteilung: 80 bis 100 Prozent.

45 Siehe Abschnitt 3.4.

TABELLE 4: **Veränderung der Mietausgaben 2014–2017 nach Einkommensposition und Haushaltstyp (Angaben in Prozentpunkten)**

Einkommensposition	Alleinlebende	Allein-erziehende	Paare ohne Kinder	Paare mit einem Kind	Paare mit zwei Kindern	Paare mit drei und mehr Kindern
Unteres Quintil* (0 bis 20 Prozent)	9,2	3,6	0,3	2,4	4,4	5,9
20 bis 40 Prozent	3,1	7,3	1,1	2,9	1,1	2,0
Mittleres Quintil* (40 bis 60 Prozent)	2,1	1,7	1,4	0,4	0,2	0,7
60 bis 80 Prozent	2,0	1,6	1,6	2,4	1,8	0,4
Oberes Quintil* (80 bis 100 Prozent)	0,2	0,6	0,4	3,6	0,8	3,0
Gesamt	1,8	3,1	0,9	2,2	0,9	2,1

* Quintil bezeichnet ein Fünftel (20 Prozent) einer der Größe (hier Haushaltsnettoeinkommen) geordneten Datenmenge.
Quelle: SOEP (v34), nur Mieterhaushalte, eigene Berechnungen.

somit wäre die Mietkostenbelastung ohne diese Sozialleistungen sogar noch höher.[46]

Die Mietkostenbelastung im mittleren Einkommensbereich betrug im Jahr 2017 für Alleinlebende 28 Prozent und für Alleinerziehende 27 Prozent. Das heißt, die Mietkostenbelastung von Alleinlebenden (49 Prozent) und Alleinerziehenden (46 Prozent) im unteren Einkommenssegment betrug im Vergleich zur gesellschaftlichen Mitte ihres jeweiligen Haushaltstyps in etwa das Eineinhalbfache. Der Abstand zur gesellschaftlichen Mitte beträgt somit hinsichtlich der relativen Mietkosten für Alleinlebende und Alleinerziehende etwas mehr als die Hälfte. Dies trifft annähernd auch auf die anderen hier betrachteten Haushaltstypen zu, jedoch auf niedrigerem Niveau.[47] Ein ähnlicher Befund zeigte sich in Abschnitt 3.4 für die betrachteten Wohnkosten auf der Grundlage der EVS.

Für Paare ohne Kinder und Paare mit einem Kind im unteren Einkommensbereich (bis unter 20 Prozent der Einkommensverteilung) sind die Steigerungen der Mietkostenbelastung eher marginal. Für Paare mit zwei Kindern und für Paare mit drei und mehr Kindern im unteren Einkommensbereich sind hingegen leichte Zuwächse der relativen Mietkosten im Zeitraum von 2014 bis 2017 zu erkennen. Insgesamt lag im Jahr 2017 die durchschnittliche Mietkostenbelastung von einkommensschwachen Paarhaushalten im Vergleich zu Alleinlebenden und Alleinerziehenden jedoch auf niedrigerem Niveau, leicht unterhalb und knapp oberhalb der zumutbaren Grenze von 30 Prozent.

4.3 ALLEINLEBENDE UND ALLEIN-ERZIEHENDE IN BESONDEREM MASSE BETROFFEN

In Tabelle 4 sind die Veränderungen der Mietbelastungsquoten für alle Familientypen nach allen Einkommenspositionen im Zeitverlauf dargestellt.

Ähnlich wie bei den Befunden auf Basis der EVS für den Zeitraum von 2003 bis 2013 zeigt sich, dass insbesondere arme und von Armut betroffene Alleinlebende und Alleinerziehende (jeweils erstes und zweites Fünftel der Einkommensverteilung) von zunehmender Mietkostenbelastung in den Jahren von 2014 bis 2017 betroffen sind. Jedoch deuten die Befunde auf Basis des SOEP darauf hin, dass die aktuellen Entwicklungen für Haushalte, die zur Miete wohnen, deutlich rasanter sind und weiterhin anhalten. Für Alleinlebende im unteren Einkommensbereich ist die Mietkostenbelastung innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren (2014 bis 2017) um rund neun Prozentpunkte gestiegen; bei den Alleinerziehenden um knapp vier Prozentpunkte. Für Alleinerziehende im zweiten Einkommensbereich (20 bis 40 Prozent) sind die relativen Mietkosten im gleichen Zeitraum um sieben Prozentpunkte und für Alleinlebende, die von Armut betroffen sind, um drei Prozentpunkte gestiegen. Aber auch für arme Paare mit zwei Kindern und Paare mit drei und mehr Kindern zeigt sich ein überdurchschnittlicher Anstieg der relativen Wohnkosten um vier bis knapp sechs Prozentpunkte.

46 Der Anteil (oder die Höhe) der Kosten für Unterkunft, die Haushalte im Rahmen der Grundsicherung erhalten, ist weder in den Daten des SOEP noch in der EVS enthalten. Daher können die Effekte dieser Sozialleistung nicht ermittelt werden. Das Wohngeld hat auf Basis dieser Analysen in den unteren Einkommensbereichen je Haushaltstyp einen insgesamt nur marginalen Effekt, was durch andere Studien (zum Beispiel Holm et al. 2018b) ebenfalls bestätigt wird.

47 Vgl. dazu auch Tabelle 11 im Anhang.

5. ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT

Das Thema rasant steigender Mietkosten hat in den letzten Jahren in Deutschland enorm politisches und gesellschaftlich-öffentliches Interesse gewonnen. Trotz zahlreicher wohnungspolitischer Fördermaßnahmen in Deutschland zeigen empirisch-wissenschaftliche Studien immer wieder auf: Wohnen ist kaum noch bezahlbar. Inwieweit das auf verschiedene Familientypen und Haushaltskonstellationen in gleichem Maße zutrifft und wie sich die Wohnkosten für Familien auf dem Land, in der Stadt und Großstadt und nach Einkommenssituation der Familien entwickelt haben, ist bisher jedoch kaum für die Gesamtbevölkerung Deutschlands untersucht worden. Das vorliegende Analysepapier leistet unter Verwendung repräsentativer Mikrodaten einen ersten Beitrag, um diese Lücke zu schließen.

RELATIVE WOHNKOSTEN STEIGEN 2003 BIS 2013 FÜR ALLE – AM STÄRKSTEN FÜR ALLEINLEBENDE UND ALLEINERZIEHENDE IN GROßSTÄDTEN

Über alle Familientypen zeigt sich auf Basis der Daten der EVS eine Zunahme der relativen Wohnkosten von durchschnittlich etwa einem Prozentpunkt innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren: Im Jahr 2003 gaben Haushalte in Deutschland etwa 18 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens für eine Wohnung inklusive Betriebskosten (ohne Heiz- und Stromkosten) aus. Fünf Jahre später waren es bereits durchschnittlich rund 19 Prozent und bis zum Jahr 2013 erhöhte sich die Wohnkostenbelastung auf 20 Prozent.

Bei der durchschnittlichen Wohnkostenbelastung zeigen sich große Unterschiede zwischen verschiedenen Haushaltstypen. Während Singlehaushalte und Alleinerziehende im Jahr 2013 im Schnitt ein Viertel ihres Einkommens zur Deckung der Wohnkosten (Bruttokaltmiete) aufwenden mussten, war es bei Paarhaushalten ohne Kinder und bei Paaren mit Kindern etwas weniger als ein Fünftel: 19 Prozent bei kinderlosen Paaren und 18 Prozent bei Paaren mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren. Eine Erklärung dafür ist letztlich der Umstand, dass Paarhaushalte in der Gesamtbetrachtung über mehr Nettoeinkommen verfügen, da es häufig eine zweite erwachsene Person im Haushalt gibt, die in Voll- oder Teilzeit erwerbstätig ist. Im Zeitverlauf zeigen sich jedoch keine systematischen Unterschiede zwischen den Haushaltstypen hinsichtlich der Zunahme der Wohnkosten. Von steigender Wohnkostenbelastung sind im Durchschnitt alle Haushaltstypen gleichermaßen betroffen.

Gleiches gilt auch für den Vergleich von Ballungszentren, Städten und ländlichen Regionen, wenngleich das Niveau und der Anstieg der relativen Wohnkosten in Ballungszentren etwas größer ausfallen als in Städten und in ländlichen Regionen. Für Familien mit Kindern, die in Städten oder Großstädten wohnen, zeigen sich im betrachteten Zeitraum von 2003 bis 2013 (noch) keine überdurchschnittlichen Zuwächse der Wohnkostenbelastung im Vergleich zu Familien mit Kindern in ländlichen Regionen. Auch für andere Haushaltstypen sind ähnliche Entwicklungen zu beobachten, unabhängig davon, ob sie auf dem Land, in der Stadt oder in der Großstadt wohnen. Vielmehr zeigt sich, dass die relativen Wohnkosten für Singlehaushalte und Alleinerziehende in Großstädten am höchsten sind und in ländlichen Regionen am niedrigsten. Diese Unterschiede zeigen sich bei Paarhaushalten eher nicht. Bei Paaren mit mindestens einem Kind sind die relativen Wohnkosten in Ballungszentren sogar etwas geringer als in Städten oder ländlichen Gebieten.

WEITERER ANSTIEG DER MIETKOSTEN VON 2013 BIS 2017 – HÖCHSTE BELASTUNG FÜR ALLEINERZIEHENDE UND ALLEINLEBENDE MIT NIEDRIGEN EINKOMMEN

Aktuelle Entwicklungen der relativen Wohnkosten von Haushalten, die zur Miete wohnen, zeigen auf Basis der Daten vom SOEP gleiche Strukturen und eine Fortsetzung der dargestellten Entwicklungen. Die Mietkostenbelastung ist von 2013 bis 2017 für Singlehaushalte von durchschnittlich 23 auf 25 Prozent gestiegen. Für Alleinerziehende erhöhte sich die Mietbelastung etwas stärker von 26 auf 29 Prozent, während für Paarhaushalte und sonstige Haushaltskonstellationen die anteiligen Mietkosten von etwa 17 bis 20 Prozent auf 19 bis 21 Prozent anstiegen. Insgesamt zeigt sich für alle Familientypen, dass arme und von Armut bedrohte Haushalte eine deutlich höhere Mietkostenbelastung haben als Haushalte, deren Einkommen im mittleren oder oberen Einkommensbereich liegen. Alleinerziehende und Singlehaushalte mit niedrigen Einkommen (im unteren Einkommensbereich) gaben für Miete und Betriebskosten beispielsweise im Jahr 2017 durchschnittlich knapp die Hälfte ihres Einkommens aus. Darin sind Transferzahlungen wie Wohngeld oder die Erstattung von Kosten für Unterkunft im Rahmen der Grundsicherung bereits enthalten, das heißt, ohne entsprechende Sozialleistungen wäre die Mietkostenbelastung sogar noch höher. Der durchschnittliche Effekt des Wohngeldes ist hier allerdings – mit einer Erhöhung der Mietkostenbelastung ohne Wohngeld um ein bis zwei Prozentpunkte – sehr gering. Dies ist unter anderem auch darauf zurückzuführen, dass die Quote der Nichtinanspruchnahme mit schätzungsweise zwei Dritteln sehr hoch ist. Inwieweit die im Oktober 2019 beschlossene Wohngeldreform im Zuge des Wohngeldstärkungsgesetzes hier Abhilfe schafft, wird sich noch zeigen. Singlehaushalte und Alleinerziehende im mittleren Einkommensbereich wendeten im Schnitt 27 bis 28 Prozent und Haushalte im oberen Einkommensbereich lediglich 20 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten auf. Bei Paarhaushalten und sonstigen Haushaltskonstellationen sind diese Unterschiede etwas geringer und das Niveau der anteiligen Mietkostenbelastung insgesamt niedriger. Zudem legen die Analysen der aktuellen Trends bis 2017 nahe, dass die zunehmende Mietkostenbelastung vorrangig Haushalte im unteren Einkommensbereich trifft: Dies gilt zwar für alle Haushaltstypen, besonders jedoch für Singlehaushalte und Alleinerziehende. Für Haushalte im mittleren und oberen Einkommensbereich sind die relativen Mietkosten hingegen seit 2013 annähernd konstant geblieben.

HOHE MIETKOSTENBELASTUNG KONTRAPRODUKTIV FÜR DYNAMIK DES WOHNUNGSMARKTS

Festzuhalten ist, dass sich die starken Preisänderungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt noch nicht in bevölkerungsrepräsentativen Umfragen widerspiegeln. Auch gilt es zu berücksichtigen, dass Bestandsmieten nicht in gleichem Maße steigen. Ferner stellen Angebotspreise nur Schätzungen der tatsächlichen Neuvermietungspreise und somit Obergrenzen dar, da nicht alle angebotenen Wohnungen und Immobilien tatsächlich (zu ebendiesen Preisen) angemietet oder erworben werden. Unklar bleibt weiterhin, ob in der von Empirica verwendeten Datenbasis kontrolliert wird, dass Wohnungen und Eigenheime, sofern sie nicht vermietet oder veräußert wurden, mehrmals und teilweise zu unterschiedlichen Preisen angeboten werden. Die vergleichsweise eher moderaten Wohnkostensteigerungen auf Basis der EVS und des SOEP sind einerseits auf einen Zeitverzögerungseffekt (*time-lag*) zurückzuführen: Neuvermietungen und Umzüge pro Jahr machen nur einen geringen Anteil an der insgesamt ermittelten durchschnittlichen Mieterhöhung aus. Daher können sie sich erst kumulativ über einen längeren Zeitraum in Durchschnittsbetrachtungen niederschlagen. Andererseits kann der Mietpreisboom einen Verdrängungseffekt (*lock-in*) herbeiführen: Familien, die eine angemessene Wohnung brauchen (größer oder adäquater ausgestattet), mieten geeignete Objekte nicht an, weil sie es sich nicht leisten können, und bleiben daher lieber in der preisgünstigen (gegebenenfalls zu kleinen) Wohnung. Gleiches gilt auch für Haushalte, die durch familiäre Veränderungen eigentlich eine kleinere Wohnung beziehen würden, aber aufgrund der angebotenen Neuvermietungspreise in einer billigeren großen Wohnung bleiben. Beides ist für die Dynamik der Verteilung von angemessenem Wohnraum kontraproduktiv. Zudem dürften außer monetären Aspekten auch das soziale Umfeld und die Infrastruktur der Wohngegend entscheidend für die Hemmnisse und Barrieren eines Umzugs von Familien sein.

Sogenannte Tauschbörsen von Wohnungsbaugesellschaften ermöglichen ihren Mieter_innen bei gleichbleibenden Mietpreisen einen günstigen Wohnungstausch: Für die Dynamik des Wohnungsmarktes, vor allem für arme Familien, ist das sicherlich dienlich und ein Schritt in die richtige Richtung, doch reicht das allein bei Weitem nicht aus. Vor dem Hintergrund einer zunehmenden sozialen Segregation in vielen deutschen Städten sollten Wohnbedürfnisse von Familien und die Sicherung des familiären Zuhauses sowohl in der Familien- als auch in der Wohnungspolitik – insbesondere auf regionaler Ebene – berücksichtigt werden. Überdurchschnittliche Mieterhöhungen verschärfen nicht nur die Armutsverhältnisse, sie verdrängen auch Familien in benachteiligte Quartiere. Hier fehlen häufig qualitativ hochwertige Kinderbetreuung, gute Schulen und damit Zukunfts- und Teilhabechancen für Kinder und Jugendliche. Für die Teilhabe von Senior_innen gilt dies in gleichem Maße für ärztliche Betreuung und regionale Mobilität.

WEITERER FORSCHUNGSBEDARF: LÄNGSSCHNITTANALYSEN

Weiterer Forschungsbedarf besteht insbesondere hinsichtlich der weiteren zeitlichen Entwicklung der Wohnkosten seit 2017, beispielsweise mit der EVS 2018 oder anhand des Mikrozensus, sobald diese aktuelleren Daten vorliegen. Es ist zu erwarten, dass sich auch für andere Familientypen zunehmende Mietbelastungsquoten ergeben werden. Darüber hinaus sollten neben rein deskriptiven Befunden, wie sie auch hier nur skizziert werden konnten, multivariate Analysen zu den strukturellen Unterschieden der relativen Wohnkosten durchgeführt werden. Mit dem Fokus auf unvollständige Märkte und die damit einhergehende Diskriminierung, zum Beispiel von armen Familien oder Familien mit Migrationshintergrund und der Interaktion mit regionalen Besonderheiten, können bei Betrachtung aller relevanten Merkmale eindeutig Zielgruppen identifiziert und Maßnahmen abgeleitet werden. Dafür eignen sich insbesondere Paneldaten und dementsprechende Längsschnittanalysen, die auf individueller Ebene beziehungsweise Haushaltsebene Verläufe analysieren und Kausalzusammenhänge aufzeigen können. Eine Verknüpfung mit qualitativen Daten sowie die Verwendung subjektiver Indikatoren wie Zufriedenheit mit der Wohnsituation könnten zudem die rein objektive „monetäre" Sichtweise auf das Thema „bezahlbarer Wohnraum" erweitern und ergänzen.

LITERATURVERZEICHNIS

Becker, Irene; Hauser, Richard (2012): Kindergrundsicherung, Kindergeld und Kinderzuschlag: Eine vergleichende Analyse aktueller Reformvorschläge. WSI-Diskussionspapier Nr. 180, Düsseldorf.

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2018): Monitor Nachhaltige Kommune. Bericht 2018. Schwerpunktthema Armut. DOI 10.11586/2018058 [zuletzt aufgerufen am 07.07.2019].

Bundesagentur für Arbeit (2015): Wohn- und Kostensituation. Arbeitsmarkt in Zahlen – Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, Juli 2015.

Bundesagentur für Arbeit (2016): Wohn- und Kostensituation. Arbeitsmarkt in Zahlen – Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, Juli 2016.

Bundesagentur für Arbeit (2017): Wohn- und Kostensituation. Arbeitsmarkt in Zahlen – Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, Juli 2017.

Bundesagentur für Arbeit (2018): Wohn- und Kostensituation. Arbeitsmarkt in Zahlen – Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, Juli 2018.

Bundesagentur für Arbeit (2019): Wohn- und Kostensituation. Arbeitsmarkt in Zahlen – Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, Januar 2019.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2011): Laufende Raumbeobachtung. Raumabgrenzungen. URL: https://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/SiedlungsstrukturelleGebietstypen/Regionstypen/regionstypen.html?nn=443048 [zuletzt aufgerufen am 31.05.2019].

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (2018): Soziale Wohnungspolitik. Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Berlin.

Deutscher Bundesrat (2019): Gesetzesbeschluss des Deutschen Bundestages. Gesetz zur Stärkung des Wohngeldes (Wohngeldstärkungsgesetz – WoGStärkG), BR-Drucksache 511/19 (18.10.2019), sowie Gesetzentwurf, BR-Drucksache 235/19 (17.05.2019).

Deutscher Bundestag (2017): Unterrichtung durch die Bundesregierung. Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016. BT-Drucksache 18/13120 (07.07.2017).

Deutscher Bundestag (2018): Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Katja Kipping, Susanne Ferschl, Dr. Achim Kessler, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE – BT-Drucksache 19/2536, BT-Drucksache 19/3073 (26.06.2018).

Deutscher Bundestag (2019): Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Daniela Wagner, Stefan Schmidt, weiterer Abgeordneter und der Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN, BT-Drucksache 19/8975 (08.05.2019).

Deutscher Gewerkschaftsbund (DGB) (2018): Wohnungspolitik: Klotzen statt kleckern! Pressemitteilung vom 04.09.2018.

Empirica (2019): Empirica-Preisdatenbank. Immobilienpreisindex 4/2018, erstellt im Januar 2019. URL: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex_Q42018.pdf [zuletzt aufgerufen am 23.05.2019].

Friedrich-Ebert-Stiftung (FES) (Hrsg.) (2017): Stadtkinder: Städte in Deutschland werden immer mehr zum Lebensraum für Familien. Friedrich-Ebert-Stiftung, Forum Politik und Gesellschaft: Berlin.

Goebel, Jan; Grabka, Markus M.; Liebig, Stefan; Kroh, Martin; Richter, David; Schröder, Carsten; Schupp, Jürgen (2019): The German Socio-Economic Panel (SOEP). Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik/Journal of Economics and Statistics, 239 (2), S. 345–360.

Heyn, Timo; Braun, Reiner; Grade, Jan (2013): Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten. Eine bundesweite Analyse am Beispiel der 100 einwohnerstärksten Städte. Bertelsmann Stiftung: Gütersloh.

Holm, Andrej; Lebuhn, Henrik; Junker, Stefan; Neitzel, Kevin (2018a): Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße. Working Paper Forschungsförderung Nr. 63, Hans Böckler Stiftung: Düsseldorf.

Holm, Andrej; Junker, Stefan; Neitzel, Kevin (2018b): Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen? Mengeneffekte und soziale Reichweite beim Wohngeld, der Wohnraumförderung und der Mietpreisbremse in 77 deutschen Großstädten. Working Paper Forschungsförderung Nr. 93, Hans Böckler Stiftung: Düsseldorf.

Ifo Schnelldienst (2018): Zur Diskussion gestellt: Scheitern der sozialen Wohnungspolitik. Wie bezahlbaren Wohnraum schaffen? Ifo Schnelldienst 71 (21).

Junker, Stephan (2019): Wohnverhältnisse in Deutschland. Mietbelastung, soziale Ungleichheit und Armut. Kurzgutachten im Auftrag des Sozialverbandes Deutschland e. V. URL: https://www.sovd.de/fileadmin/bilder/web-Wohnverhaeltnisse_in_Deutschland_2018_10_19.pdf [zuletzt aufgerufen am 24.05.2019].

Kholodilin, Konstantin; Mense, Andreas; Michelsen, Claus (2016): Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht. DIW Wochenbericht (22), S. 491–499.

Kholodilin, Konstantin; Mense, Andreas; Michelsen, Claus (2018): Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems. DIW Wochenbericht (7), S. 108–117.

Lebuhn, Hendrik; Holm, Andrej; Junker, Stephan; Neitzel, Kevin (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland. Eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. URL: https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf [zuletzt aufgerufen am 23.05.2019].

Malottki, Christian von; Krapp, Max-Christopher; Kirchner, Joachim; Lohmann, Günter; Nuss, Galina; Rodenfels, Markus (2017): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII). Endbericht inkl. Materialband, Institut Wohnen und Umwelt, BMAS Forschungsbericht 478.

Müller, Annekathrin (2015): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen. Eine Expertise im Auftrag der Antidiskriminierungsstelle des Bundes, Antidiskriminierungsstelle des Bundes: Berlin.

Röhl, Klaus-Heiner; Schröder, Christoph (2016): Welche Regionen sind in Deutschland besonders von Armut betroffen? IW-Kurzbericht 49, Institut der deutschen Wirtschaft Köln: Köln.

Röhl, Klaus-Heiner; Schröder, Christoph (2017): Armut in regionaler Sicht. Befunde und Handlungsempfehlungen. Ifo Schnelldienst 70 (14), S. 28–35.

Statista (2019): Umzugsquote nach Bundesländern bis 2017 (zuletzt geändert am 19.11.2018). URL: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/309765/umfrage/umzugsquote-nach-bundeslaendern/ [zuletzt aufgerufen am 23.05.2019].

Statistisches Bundesamt (2018): Statistisches Jahrbuch 2018. Deutschland und Internationales, Kapitel 5 Wohnen.

Statistisches Bundesamt (2019): Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, ehemals Fachserie 5 Heft 1, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt; Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (Hrsg.) (2018): Datenreport 2018. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Bundeszentrale für politische Bildung: Bonn.

Ver.di (2019): Gutes Wohnen – Arbeiten – Leben. Aufbruch in eine solidarische Wohnungspolitik. Positionspapier Wohnen. Berlin.

Winke, Tim (2016): Menschen mit Migrationshintergrund zahlen elf Euro mehr Miete im Monat. DIW Wochenbericht 83 (47), S. 113–1142.

Zukunftsforum Familie e. V. (ZFF) (2018): Familien brauchen ein gutes Zuhause. Gemeinsame Erklärung der Mitglieder des ZFF.

ANHANG

1. VERWENDETE DATEN UND OPERATIONALISIERUNG

Als empirische Grundlage zur Entwicklung der Wohnkosten in Deutschland werden Auswertungen repräsentativer Mikrodaten vorgenommen. Um auf regionaler Ebene statistisch belastbare Aussagen treffen zu können, bietet sich als geeignete Datengrundlage die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) an. Diese Daten liegen aktuell für das Jahr 2013 vor; sie werden seit 1988 alle fünf Jahre erhoben. Damit ist ein Zeitvergleich der Daten aus den Jahren 2003, 2008 und 2013 sinnvoll und möglich. Für die folgenden Analysen werden die Daten der Einnahmen und Ausgaben aus dem Haushaltsbuch (Grundfile 5) herangezogen, das genaue Angaben zu einzelnen Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte enthält. Das *Scientific-Use-File* des Grundfiles 5 ist eine 98-Prozent-Stichprobe der Gesamterhebung und beinhaltet insgesamt 52.421 Haushalte. Im Vergleich zum Mikrozensus oder dem Sozio-oekonomischen Panel ist dies die umfangreichste Datenbasis für Einkommensanalysen und bietet den Vorteil, nicht nur differenziert nach verschiedenen Familientypen, sondern für diese auch auf regionaler Ebene Detailanalysen vornehmen zu können.

Um die Wohnkosten zu ermitteln, wird die Bruttokaltmiete für die Hauptwohnung in Relation zum Haushaltsnettoeinkommen betrachtet. Damit ist die an die Vermieter_innen zu zahlende Miete inklusive der Nebenkosten, ohne Kosten für Strom und Heizung, erfasst und das unabhängig davon, ob gegebenenfalls ein anderer Träger die Mietzahlung leistet oder der Haushalt selbst. Für Haushalte, die im selbst genutzten Eigentum wohnen, werden unterstellte Mietzahlungen zuzüglich Nebenkosten (ohne Ausgaben für Energie) herangezogen, die beim Statistischen Bundesamt bereits in den Daten enthalten sind. Die Wohnkosten bilden somit die finanzielle Belastung des Haushalts ab, die unabhängig vom Energieverbrauch zu zahlen ist (oder bei Eigentum zu zahlen wäre). Das Haushaltsnettoeinkommen beinhaltet alle Einkünfte des Haushalts inklusive öffentlicher und privater Transfers abzüglich der Abgaben für Sozialversicherungsbeiträge und Steuern. Finanzielle staatliche Leistungen wie die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung sowie Wohngeld sind somit enthalten.

Die Auswertungen wurden für die Jahre 2003, 2008, 2013 für verschiedene Familien- beziehungsweise Haushaltstypen durchgeführt: Alleinstehende, Alleinerziehende, Paare mit einem Kind, Paare mit zwei Kindern, Paare mit drei und mehr Kindern. In der Gesamtbetrachtung sind sonstige Haushaltskonstellationen wie beispielsweise Mehrgenerationenhaushalte enthalten. Darüber hinaus werden die relativen Wohnkosten für Regionstypen gemäß der Stadt-Land-Regionseinordnung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2011) vorgenommen. Diese unterscheidet insgesamt sieben Räume anhand der Einwohnerdichte, Gemeindegröße beziehungsweise nahe gelegener Zentren, die sich für Detailanalysen nochmals zusammenfassen lassen: als Agglomerationsräume beziehungsweise Großstädte, Städte und ländliche Räume.[48] Letztlich werden die relativen Wohnkosten und deren Veränderung von 2003 bis 2013 für verschiedene Familientypen nach ihrer relativen Einkommensposition betrachtet, um die Situation armer Haushalte (untere 20 Prozent der Einkommensverteilung) mit ihrer gesellschaftlichen Mitte (mittlerer Einkommensbereich – 40 bis 60 Prozent) und reichen Haushalten (obere 20 Prozent der Einkommensverteilung) vergleichen zu können.

Für eine Abschätzung des aktuelleren Trends der Wohnkostenbelastung werden die Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP)[49] der Jahre 2014 bis 2017 verwendet. Das SOEP ist eine seit 1984 jährliche Haushaltsbefragung von mehr als 30.000 Personen, die repräsentativ für die gesamte Wohnbevölkerung Deutschlands sind. Es handelt sich um ein Längsschnittdesign, da in jedem Jahr dieselben Haushalte und die darin lebenden Personen befragt werden. Außer sozio-demografischen Merkmalen werden insbesondere Informationen zur Wohnsituation und zum Einkommen erhoben. Da die unterstellten Mietzahlungen für Haushalte, die im selbst genutzten Wohneigentum leben, anders berechnet werden als in der EVS, werden die relativen Wohnkosten nur für Haushalte, die zur Miete wohnen, ausgewertet. Die relativen Mietkosten geben hier, wie in Abschnitt 3, das Verhältnis der Bruttokaltmiete zum Haushaltsnettoeinkommen wieder und werden ebenso für die oben genannten Haushaltstypen in ihrer relativen Einkommensposition dargestellt.

---

48 Großstädte: hochverdichtet (mehr als 100.000 Einwohner_innen oder mehr als 300 Einwohner_innen pro Quadratkilometer), Ballungszentren beziehungsweise Agglomerationsräume mit herausragenden Zentren (mehr als 100.000 Einwohner_innen und mehr als 300 Einwohner_innen pro Quadratkilometer); Städte: verstädterte Räume höherer Dichte (mehr als 300 Einwohner_innen pro Quadratkilometer), mittlerer Dichte mit großen Oberzentren (100.000–200.000 Einwohner_innen und Oberzentrum mit mehr als 100 Einwohner_innen pro Quadratkilometer), mittlerer Dichte ohne große Oberzentren (150.000– 200.000 Einwohner_innen, ohne Oberzentrum mit mehr als 100 Einwohner_innen pro Quadratkilometer); ländlicher Raum: höhere Dichte (mehr als 100 Einwohner_innen pro Quadratkilometer), geringe Dichte (weniger als 100 Einwohner_innen pro Quadratkilometer).

49 Für eine Beschreibung des SOEP siehe Goebel et al. (2019) und http://www.diw.de/soep inklusive detaillierter Fragebögen.

2. ERGÄNZENDE TABELLEN

TABELLE 5: **Kosten für Unterkunft nach SGB II 2015–2019 (Angaben in Euro)**

	Anzahl Bedarfs gemeinschaften (BG)	Tatsächliche Kosten Unterkunft und Heizung (pro BG und Monat)	Anerkannte Kosten Unterkunft und Heizung (pro BG und Monat)	Anerkannte Kosten pro Person und Monat in BG	Anerkannte Kosten pro Quadratmeter und Monat
2015	3.106.498	471,63 €	454,88 €	265,48 €	7,95 €
2016	3.062.141	480,34 €	464,13 €	269,82 €	8,21 €
2017	3.088.003	496,84 €	479,90 €	274,88 €	8,67 €
2018	2.919.594	518,19 €	501,37 €	283,62 €	9,13 €
2019	2.815.895	524,17 €	507,25 €	286,53 €	9,20 €

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2015, 2016, 2017, 2018, 2019), jeweils Angaben für Monat Juli, im Jahr 2019 für Januar.

TABELLE 6: **Wohngeldstatistik 2010–2017 (Angaben in Euro)**

	Anzahl Wohngeld-haushalte	Ausgaben Bund (Jahr)	Wohngeld pro Haushalt (Monat)	Wohnkostenanteil* ohne Wohngeld	Wohnkostenanteil* mit Wohngeld
2010	1.061.487	880.621.853 €	126 €	39,0	26,5
2011	902.870	745.369.303 €	114 €	39,5	28,1
2012	782.824	591.699.937 €	114 €	39,3	28,3
2013	664.724	492.459.526 €	114 €	38,6	27,9
2014	564.983	422.377.248 €	114 €	38,1	27,8
2015	460.080	340.401.500 €	115 €	37,5	27,5
2016	631.481	573.325.000 €	157 €	38,7	25,1
2017	592.043	566.827.124 €	153 €	38,1	24,5

* Anteil der Bruttokaltmiete am wohngeldrechtlichen Haushaltseinkommen (Angaben in Prozent)
Quelle: Deutscher Bundestag (2017, 2019).

TABELLE 7: **Umzugsquote nach Bundesländern bis 2017 (Angaben in Prozent)**

	2013	2014	2015	2016	2017
Saarland	11,8%	11,3%	11,6%	10,8%	10,1%
Bremen	14,0%	11,6%	11,0%	9,4%	9,9%
Schleswig-Holstein	11,7%	10,4%	10,2%	9,7%	9,7%
Rheinland-Pfalz	10,6%	10,4%	10,2%	10,1%	9,6%
Sachsen-Anhalt	9,9%	9,6%	9,6%	8,6%	9,5%
Nordrhein-Westfalen	10,0%	9,9%	9,9%	9,3%	9,2%
Mecklenburg-Vorpommern	10,1%	9,7%	9,3%	9,7%	9,2%
Thüringen	8,8%	8,9%	8,9%	8,9%	8,8%
Bayern	9,7%	9,5%	9,5%	9,0%	8,8%
Sachsen	8,5%	8,3%	8,2%	8,4%	8,4%
Brandenburg	9,0%	8,5%	8,3%	8,6%	8,3%
Baden-Württemberg	8,9%	8,6%	8,5%	8,0%	7,8%
Hessen	8,8%	8,4%	8,4%	7,8%	7,6%
Hamburg	8,2%	7,6%	7,8%	8,3%	7,4%
Berlin	7,6%	7,0%	7,0%	6,7%	5,9%
Gesamt	9,9%	9,4%	9,3%	9,0%	8,8%

Quelle: Statista (2019).

TABELLE 8: **Durchschnittliche Wohnkosten (Bruttokaltmiete) und Nettoeinkommen nach Familientyp im Zeitvergleich 2003, 2008, 2013 (EVS) (Angaben in Euro)**

	Wohnkosten (Bruttokaltmiete)			Haushaltsnettoeinkommen		
	2003	2008	2013	2003	2008	2013
Alleinlebende	372,24 €	407,16 €	467,80 €	1.681,31 €	1.722,74 €	1.855,39 €
Alleinerziehende	437,28 €	474,55 €	545,04 €	1.904,78 €	1.933,88 €	2.181,79 €
Paare ohne Kinder	532,38 €	599,73 €	687,18 €	3.210,04 €	3.381,77 €	3.651,55 €
Paare mit einem Kind	574,79 €	633,82 €	729,83 €	3.464,79 €	3.768,71 €	4.145,78 €
Paare mit zwei Kindern	666,39 €	737,48 €	844,01 €	4.068,06 €	4.422,67 €	4.851,67 €
Paare mit drei und mehr Kindern	743,42 €	820,87 €	940,23 €	4.494,69 €	4.674,46 €	5.305,09 €
Sonstige	625,70 €	695,03 €	789,46 €	4.096,97 €	4.224,72 €	4.620,74 €
Gesamt	500,91 €	548,23 €	623,37 €	2.833,72 €	2.911,03 €	3.130,02 €

Quelle: EVS 2003, 2008, 2013 (SUF GF5), eigene Berechnungen.

TABELLE 9: **Durchschnittliche Mietkosten (Bruttokaltmiete) und Nettoeinkommen nach Familientyp im Zeitvergleich von 2014 bis 2017 (SOEP) (Angaben in Euro)**

	Mietkosten (Bruttokaltmiete)				Haushaltsnettoeinkommen			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Alleinlebende	365,21 €	392,83 €	416,18 €	427,64 €	1.571,57 €	1.587,37 €	1.635,42 €	1.704,53 €
Alleinerziehende	424,52 €	451,35 €	476,27 €	495,19 €	1.643,11 €	1.644,25 €	1.687,99 €	1.712,25 €
Paare ohne Kinder	501,61 €	552,23 €	575,50 €	580,32 €	2.835,49 €	2.970,54 €	2.993,78 €	3.125,11 €
Paare mit einem Kind	568,92 €	601,12 €	638,17 €	693,71 €	3.292,79 €	3.200,45 €	3.390,63 €	3.553,56 €
Paare mit zwei Kindern	600,18 €	634,83 €	691,60 €	666,77 €	3.306,86 €	3.402,50 €	3.478,04 €	3.504,77 €
Paare mit drei und mehr Kindern	588,09 €	632,57 €	670,30 €	695,55 €	3.007,10 €	3.003,44 €	3.044,76 €	3.213,35 €
Sonstige	530,11 €	569,71 €	621,29 €	609,86 €	2.976,73 €	3.210,76 €	3.173,13 €	3.204,27 €
Gesamt	445,42 €	480,92 €	509,37 €	516,85 €	2.244,72 €	2.311,57 €	2.349,07 €	2.422,41 €

Quelle: SOEP (v34), nur Mieterhaushalte, eigene Berechnungen.

TABELLE 10: **Relative Wohnkosten und Veränderung 2003–2013 nach Einkommensposition und Familientyp (Angaben in Prozent)**

Alleinlebende	2003	2008	2013	
unteres Quintil	36,3%	41,8%	42,4%	+ 6,1 Prozentpunkte
20-40%	29,6%	31,7%	33,5%	+ 3,9 Prozentpunkte
mittleres Quintil	25,6%	26,8%	28,6%	+ 3,0 Prozentpunkte
40-60%	22,5%	23,0%	24,8%	+ 2,3 Prozentpunkte
oberes Quintil	15,3%	16,5%	18,0%	+ 2,7 Prozentpunkte
GESAMT	22,1%	23,6%	25,2%	+ **3,1 Prozentpunkte**

Alleinerziehende	2003	2008	2013	
unteres Quintil	34,6%	36,5%	35,4%	+ 0,8 Prozentpunkte
20-40%	27,7%	30,1%	30,1%	+ 2,4 Prozentpunkte
mittleres Quintil	25,0%	25,5%	27,7%	+ 2,7 Prozentpunkte
40-60%	21,1%	24,0%	24,1%	+ 3,0 Prozentpunkte
oberes Quintil	17,9%	18,8%	19,2%	+ 1,3 Prozentpunkte
GESAMT	23,0%	24,5%	25,0%	+ **2,0 Prozentpunkte**

Paare ohne Kinder	2003	2008	2013	
unteres Quintil	27,1%	28,7%	30,7%	+ 3,6 Prozentpunkte
20-40%	20,8%	22,6%	24,5%	+ 3,7 Prozentpunkte
mittleres Quintil	18,4%	20,3%	21,7%	+ 3,3 Prozentpunkte
40-60%	16,3%	17,6%	18,1%	+ 1,7 Prozentpunkte
oberes Quintil	11,8%	12,6%	13,2%	+ 1,4 Prozentpunkte
GESAMT	16,6%	17,7%	18,8%	+ **2,2 Prozentpunkte**

Paare mit einem Kind	2003	2008	2013	
unteres Quintil	24,1%	26,6%	27,5%	+ 3,4 Prozentpunkte
20-40%	19,3%	19,6%	20,8%	+ 1,5 Prozentpunkte
mittleres Quintil	18,6%	18,1%	19,3%	+ 0,8 Prozentpunkte
40-60%	16,6%	16,8%	17,3%	+ 0,8 Prozentpunkte
oberes Quintil	12,4%	12,6%	13,0%	+ 0,7 Prozentpunkte
GESAMT	16,6%	16,8%	17,6%	+ **1,0 Prozentpunkte**

Paare mit zwei Kindern	2003	2008	2013	
unteres Quintil	21,9%	23,0%	24,5%	+ 2,6 Prozentpunkte
20-40%	19,2%	19,9%	20,6%	+ 1,5 Prozentpunkte
mittleres Quintil	18,4%	18,9%	18,7%	+ 0,3 Prozentpunkte
40-60%	16,6%	16,7%	17,4%	+ 0,8 Prozentpunkte
oberes Quintil	12,1%	12,3%	13,0%	+ 0,9 Prozentpunkte
GESAMT	16,4%	16,7%	17,4%	+ **1,0 Prozentpunkte**

Paare mit drei und mehr Kindern	2003	2008	2013	
unteres Quintil	22,8%	25,9%	24,9%	+ 2,1 Prozentpunkte
20-40%	19,6%	21,8%	21,7%	+ 2,1 Prozentpunkte
mittleres Quintil	19,1%	20,2%	19,8%	0,7 Prozentpunkte
40-60%	16,1%	16,9%	17,3%	1,2 Prozentpunkte
oberes Quintil	12,1%	12,5%	12,9%	0,8 Prozentpunkte
GESAMT	16,5%	17,6%	17,7%	+ **1,2** Prozentpunkte

Quelle: EVS 2003, 2008, 2013 (SUF GF5), eigene Berechnungen.

TABELLE 11: **Relative Mietkosten und Veränderung 2014–2017 nach Einkommensposition und Familientyp (Angaben in Prozent)**

Alleinlebende	2014	2015	2016	2017	
unteres Quintil	40,3%	47,9%	53,3%	49,5%	+ 9,2 Prozentpunkte
20-40%	30,6%	32,4%	36,2%	33,7%	+ 3,1 Prozentpunkte
mittleres Quintil	26,1%	27,0%	26,9%	28,1%	+ 2,1 Prozentpunkte
40-60%	21,3%	23,2%	22,8%	23,3%	+ 2,0 Prozentpunkte
oberes Quintil	15,2%	15,5%	15,5%	15,1%	- 0,2 Prozentpunkte
GESAMT	23,2%	24,7%	25,4%	25,1%	**+ 1,8 Prozentpunkte**

Alleinerziehende	2014	2015	2016	2017	
unteres Quintil	42,0%	53,0%	47,5%	45,6%	+ 3,6 Prozentpunkte
20-40%	30,2%	30,6%	33,4%	37,5%	+ 7,4 Prozentpunkte
mittleres Quintil	25,2%	26,7%	27,9%	26,9%	+ 1,7 Prozentpunkte
40-60%	23,9%	23,3%	24,4%	25,5%	+ 1,6 Prozentpunkte
oberes Quintil	19,4%	20,6%	19,4%	20,0%	+ 0,6 Prozentpunkte
GESAMT	25,8%	24,4%	28,2%	28,9%	**+ 3,1 Prozentpunkte**

Paare ohne Kinder	2014	2015	2016	2017	
unteres Quintil	28,5%	28,7%	30,5%	28,7%	+ 0,3 Prozentpunkte
20-40%	19,6%	20,8%	21,7%	20,7%	+ 1,1 Prozentpunkte
mittleres Quintil	16,8%	19,0%	18,6%	18,2%	+ 1,4 Prozentpunkte
40-60%	15,9%	17,2%	17,5%	17,5%	+ 1,6 Prozentpunkte
oberes Quintil	13,8%	14,2%	13,8%	13,3%	- 0,4 Prozentpunkte
GESAMT	17,7%	17,5%	19,2%	18,6%	**+ 0,9 Prozentpunkte**

Paare mit einem Kind	2014	2015	2016	2017	
unteres Quintil	22,9%	28,4%	28,4%	25,3%	+ 2,4 Prozentpunkte
20-40%	17,8%	17,9%	18,4%	20,7%	+ 2,9 Prozentpunkte
mittleres Quintil	17,5%	18,5%	19,0%	17,8%	+ 0,4 Prozentpunkte
40-60%	16,5%	16,4%	16,8%	18,9%	+ 2,4 Prozentpunkte
oberes Quintil	14,0%	15,8%	14,3%	17,6%	+ 3,6 Prozentpunkte
GESAMT	17,3%	16,8%	18,8%	19,5%	**+ 2,2 Prozentpunkte**

Paare mit zwei Kindern	2014	2015	2016	2017	
unteres Quintil	22,1%	24,5%	25,8%	26,5%	+ 4,4 Prozentpunkte
20-40%	19,9%	18,7%	19,8%	18,9%	- 1,1 Prozentpunkte
mittleres Quintil	17,2%	19,0%	18,4%	17,0%	- 0,2 Prozentpunkte
40-60%	15,7%	17,3%	18,4%	17,5%	+ 1,8 Prozentpunkte
oberes Quintil	15,1%	13,5%	16,5%	14,3%	- 0,8 Prozentpunkte
GESAMT	18,1%	18,4%	19,9%	19,0%	**+ 0,9 Prozentpunkte**

Paare mit drei und mehr Kindern	2014	2015	2016	2017	
unteres Quintil	25,4%	30,4%	29,2%	31,3%	+ 5,9 Prozentpunkte
20-40%	19,4%	20,3%	23,8%	21,4%	+ 2,0 Prozentpunkte
mittleres Quintil	18,5%	18,8%	18,4%	19,2%	+ 0,7 Prozentpunkte
40-60%	18,7%	14,3%	19,8%	19,1%	+ 0,4 Prozentpunkte
oberes Quintil	12,7%	16,0%	15,0%	15,7%	+ 3,0 Prozentpunkte
GESAMT	19,6%	19,8%	22,0%	21,6%	**+ 2,1 Prozentpunkte**

Quelle: SOEP (v34), nur Mieterhaushalte, eigene Berechnungen.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

13 ABBILDUNG 1:
Relative Wohnkosten 2003, 2008, 2013 nach Haushaltstyp (Angaben in Prozent)

13 ABBILDUNG 2:
Relative Wohnkosten 2003, 2008, 2013 nach Stadt-Land-Regionen (Angaben in Prozent)

14 ABBILDUNG 3:
Relative Wohnkosten 2003, 2008, 2013 in Stadt-Land-Regionen nach Haushaltstyp

16 ABBILDUNG 4:
Relative Mietausgaben 2014–2017 nach Haushaltstyp (Angaben in Prozent)

17 ABBILDUNG 5:
Relative Mietausgaben 2014–2017 im unteren, mittleren und oberen Einkommensbereich nach Haushaltstyp (Angaben in Prozent)

TABELLENVERZEICHNIS

9 TABELLE 1:
Maßnahmen im Bereich Wohnraumförderung (subjektorientierte Förderung)

10 TABELLE 2:
Maßnahmen im Bereich Wohnraumförderung (objektorientierte Förderung)

15 TABELLE 3:
Veränderung der relativen Wohnkosten 2003–2013 nach Einkommensposition und Haushaltstyp (Angaben in Prozentpunkten)

18 TABELLE 4:
Veränderung der Mietausgaben 2014–2017 nach Einkommensposition und Haushaltstyp (Angaben in Prozentpunkten)

25 TABELLE 5:
Kosten für Unterkunft nach SGB II 2015–2019 (Angaben in Euro)

25 TABELLE 6:
Wohngeldstatistik 2010–2017 (Angaben in Euro)

25 TABELLE 7:
Umzugsquote nach Bundesländern bis 2017 (Angaben in Prozent)

26 TABELLE 8:
Durchschnittliche Wohnkosten (Bruttokaltmiete) und Nettoeinkommen nach Familientyp im Zeitvergleich 2003, 2008, 2013 (EVS) (Angaben in Euro)

26 TABELLE 9:
Durchschnittliche Mietkosten (Bruttokaltmiete) und Nettoeinkommen nach Familientyp im Zeitvergleich von 2014 bis 2017 (SOEP) (Angaben in Euro)

27 TABELLE 10:
Relative Wohnkosten und Veränderung 2003–2013 nach Einkommensposition und Familientyp (Angaben in Prozent)

28 TABELLE 11:
Relative Mietkosten und Veränderung 2014–2017 nach Einkommensposition und Familientyp (Angaben in Prozent)

IMPRESSUM

ISBN: 978-3-96250-488-5

HERAUSGEBERIN:
Friedrich-Ebert-Stiftung
Forum Politik und Gesellschaft
Hiroshimastr. 17 • 10785 Berlin
www.fes.de/forumpug

ANSPRECHPARTNERIN:
Kim Mercedes Osterwald-Krach
Friedrich-Ebert-Stiftung
Forum Politik und Gesellschaft
Kim.Krach@fes.de

LEITERIN DES REFERATS FORUM POLITIK UND GESELLSCHAFT:
Dr. Stefanie Elies

AUTORIN:
Dr. Verena Tobsch • Institut für empirische Sozial- und Wirtschaftsforschung (INES Berlin)

REDAKTION:
Kim Mercedes Osterwald-Krach • Friedrich-Ebert-Stiftung
Nikola Schopp • Zukunftsforum Familie e.V. (ZFF)

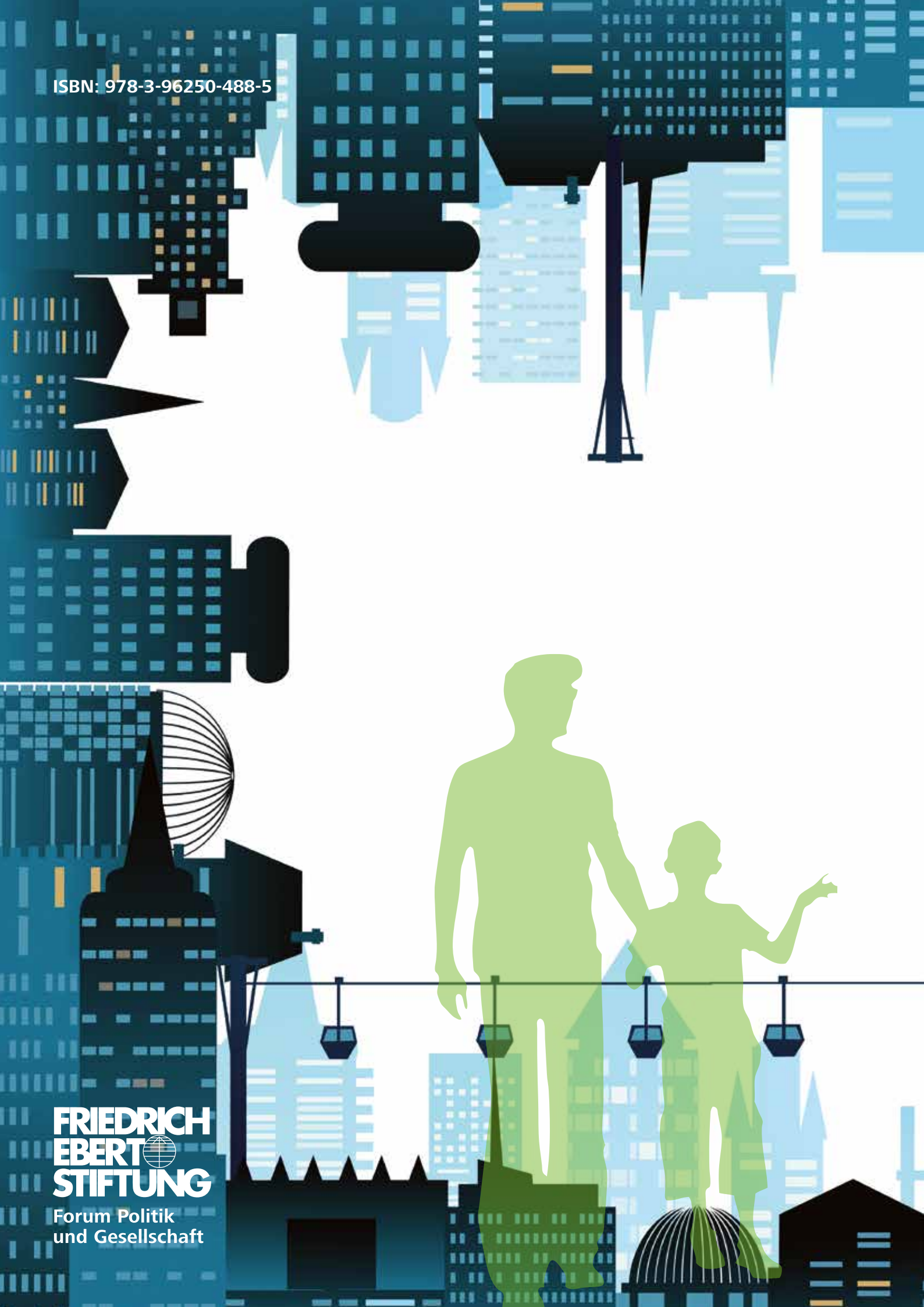
GESTALTUNG:
Andrea Schmidt • Typografie/im/Kontext

DRUCK:
Druckerei Brandt GmbH • Bonn
Gedruckt auf RecyStar Polar, 100% Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem blauen Umweltengel

Eine gewerbliche Nutzung der von der FES herausgegebenen Medien ist ohne schriftliche Zustimmung seitens der FES nicht gestattet.

© 2019 • Friedrich-Ebert-Stiftung • Forum Politik und Gesellschaft
www.fes.de

ISBN: 978-3-96250-488-5



FRIEDRICH EBERT STIFTUNG
Forum Politik und Gesellschaft