

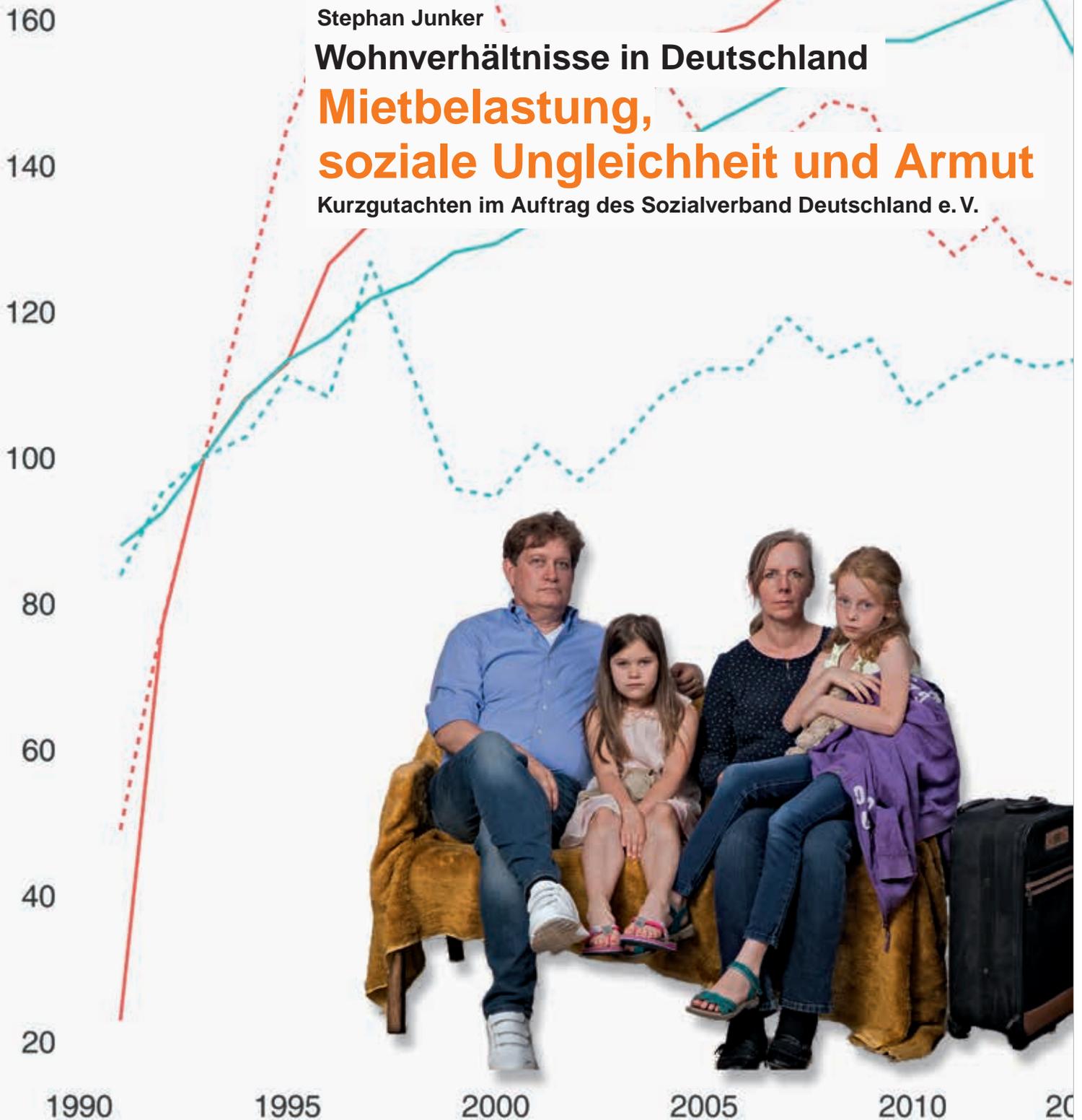
Gutes Wohnen.  
Überall!  
Für alle!

Stephan Junker

## Wohnverhältnisse in Deutschland

# Mietbelastung, soziale Ungleichheit und Armut

Kurzgutachten im Auftrag des Sozialverband Deutschland e. V.





# Inhaltsverzeichnis

- 1 Kurzzusammenfassung \_\_ 3**
- 2 Einleitung \_\_ 4**
- 3 Methodisches Vorgehen \_\_ 5**
  - 3.1 Datenlage \_\_ 5
  - 3.2 Gesteigerte Armut durch Miete? \_\_ 6
- 4 Analyseebene: Bundesrepublik Deutschland und Bundesländer \_\_ 8**
  - 4.1 Einkommens- und Mietentwicklung (SOEP 2016) \_\_ 8
  - 4.2 Mietbelastung nach ausgewählten Haushaltsmerkmalen I (EU-SILC 2015) \_\_ 11
  - 4.3 Mietbelastung nach ausgewählten Haushaltsmerkmalen II (Mikrozensus 2014) \_\_ 13
  - 4.4 Mietbelastungsquote in den Bundesländern (Mikrozensus 2014) \_\_ 19
- 5 Analyseebene: Großstädte (Mikrozensus 2014) \_\_ 21**
  - 5.1 Allgemeine Haushaltsmerkmale \_\_ 21
  - 5.2 Ungleichheit und Armut \_\_ 22
  - 5.3 Überbelegung \_\_ 25
- 6 Zusammenfassung und politische Herausforderungen \_\_ 28**
  - 6.1 Zusammenfassung \_\_ 28
  - 6.2 Politische Herausforderungen \_\_ 29
  - 6.3 Forschungsfragen \_\_ 34
- 7 Literaturverzeichnis \_\_ 37**

## **Abbildungsverzeichnis**

- Abbildung 1:  
Entwicklung der Äquivalenzeinkommen im Zeitverlauf als Index (1993=0) \_\_ 8
- Abbildung 2:  
Entwicklung der Medianmieten (bruttowarm) im Zeitverlauf als Index (1993=100) \_\_ 10
- Abbildung 3:  
Mietbelastungsquote (Housing Cost Burden, Median) nach Haushaltseigenschaften \_\_ 11
- Abbildung 4:  
Mietbelastungsquote nach Haushaltseigenschaften \_\_ 13
- Abbildung 5:  
Nutzungsform Eigentum und Formen der Miete nach Haushaltsmerkmalen, anteilig \_\_ 16
- Abbildung 6:  
Mietbelastungsquote in Bundesländern und Deutschland \_\_ 19
- Abbildung 7:  
Median der Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach ausgewählten Haushaltsmerkmalen \_\_ 21
- Abbildung 8:  
Median der Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Medianeinkommen \_\_ 22
- Abbildung 9:  
Eigentumsstatus und Quadratmeter pro Person nach Einkommensgruppen \_\_ 24
- Abbildung 10:  
Wohnungsgröße nach Quartilen und Anzahl der Personen in der Wohnung \_\_ 27

## **Tabellenverzeichnis**

- Tabelle 1:  
Anzahl der Haushalte mit Einkommen unter Regelsatz nach Miete in Abhängigkeit von der Mietbelastungsquote (bruttokalt) \_\_ 23
- Tabelle 2:  
Wohnverhältnisse armutsgefährdeter Haushalte und Haushalte mit Einkommen über 140 Prozent des Medianeinkommens \_\_ 25
- Tabelle 3:  
Kennzahlen zur Wohnungsgröße \_\_ 26

# 1 Kurzzusammenfassung

- Von 1993 bis 2014 ist die mittlere Miete stärker gestiegen als das mittlere Einkommen.
- Das verminderte Einkommenswachstum der ärmsten zehn Prozent aller Haushalte in Deutschland verstärkt die Auswirkungen steigender Mieten für diejenigen, die ohnehin geringe Einkommen aufweisen.
- Von hohen Mietbelastungsquoten sind insbesondere arme Bevölkerungsgruppen betroffen.
- Die Wohnungskrise ist komplex und beinhaltet mindestens drei Phänomene: einen Mangel an Wohnraum, den die Menschen sich mit weniger als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens leisten können, Überbelegung bei mehr als zwei Personen pro Wohnung und soziale Segregation. Zu Letztgenanntem kommt es auch dann, wenn in der Stadt insgesamt genügend bezahlbare Wohnungen vorhanden sind, sich die günstigen Wohnungen aber stark auf einzelne Gebiete konzentrieren. Nimmt man alle drei Phänomene zusammen, ist das Wohnungs- und Mietenproblem sogar größer als oft angenommen. Es fehlen noch mehr als 1,9 Millionen Wohnungen in den Großstädten (Holm et al. 2018a).
- Bei großen Haushalten ist eine belastende Miete vor allem an Überbelegung abzulesen. 25 Prozent der Wohnungen in Großstädten, in denen mindestens drei Personen leben, sind 2014 zu klein.
- Unter steigenden Mieten leiden vor allem arme, junge und alte Haushalte. Außerdem sehr betroffen sind Alleinerziehende und Haushalte mit Migrationshintergrund. Bei Letzteren gibt es Hinweise auf hohe Mieten aufgrund von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt.

## 2 Einleitung

Die Zeitungen sind voll von neuen Meldungen über steigende Mieten. Und auch die Wissenschaft konstatiert nicht nur immer höher werdende Mieten, sondern auch zunehmende Segregation (Helbig/Jähnen 2018) und Belastungen für arme Bevölkerungsschichten (Holm et al. 2017) sowie einen daraus folgenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum (Holm et al. 2018a). Allerdings halten auch einige wenige Artikel und Veröffentlichungen dagegen. Sie streiten nicht ab, dass die Mieten steigen. Aber sie argumentieren, dass diese – abgesehen von wenigen lokalen Ausnahmen – die Haushalte nicht stärker belasteten, da auch die Einkommen stiegen (z. B. Henger 2016, immonet.de 2014).

Dieses Kurzgutachten untersucht, wie Armut und eine hohe Mietkostenbelastung sich gegenseitig bedingen – beziehungsweise ob hohe Mieten die vertikale Ungleichheit erhöhen. Es geht ebenfalls auf die Frage ein, ob hohe Mieten und Mietbelastungsquoten bestimmte Haushalte besonders betreffen.

Die Studie gliedert sich in vier Teile. Zuerst soll das methodische Vorgehen beschrieben werden. In einem zweiten Schritt zieht die Untersuchung für Deutschland und die 16 Bundesländer Zahlen der amtlichen Statistik und des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) zur Einkommensentwicklung und Mietbelastung heran. Im Anschluss folgt eine Zweitauswertung der Daten aus dem Forschungsprojekt der Hans-Böckler-Stiftung zur Wohnraumversorgung in Großstädten. Dies führt teilweise zu neuen Erkenntnissen, insbesondere im Hinblick auf mangelnde Versorgung mit angemessenem Wohnraum für mehr als zwei Personen. Im Laufe der Studie werden die Daten mit Erkenntnissen anderer Studien abgeglichen und in Beziehung gesetzt. Am Ende stehen eine Zusammenfassung der Ergebnisse und ein Ausblick auf weitere Fragen und politische Herausforderungen.

## 3 Methodisches Vorgehen

### 3.1 Datenlage

Die Datenlage zur Höhe von Bestandsmieten und insbesondere zur Mietbelastung ist weniger umfassend, als man vermuten würde, vor allem mit Bezug auf die amtliche Statistik. Empirica und andere private Forschungsinstitute werten regelmäßig Angebote in Anzeigen aus und können so eine Annäherung an die Höhe der Angebotsmieten liefern. Diese Daten sind für die Frage nach Miete und Armut allerdings erst im zweiten Schritt wichtig. Zuerst interessiert die Frage, ob die Bestandsmieten in die Armut führen; erst danach, ob bei den Angebotsmieten damit zu rechnen ist, dass die Armutsgefährdung aufgrund der Miethöhe zunimmt oder arme Haushalte vermehrt belastet werden. Die amtliche Statistik erfasst jährlich und flächendeckend wiederum nur den Neubau und die Gebäudezahl, nicht jedoch die Miethöhe. Alle vier Jahre ist Wohnen ein Schwerpunkt des Mikrozensus. Auf diese Daten bezieht sich eine Mehrheit der statistischen Veröffentlichungen der Ämter. Es wäre anzunehmen, dass die Statistischen Landesämter zumindest für ihre Großstädte in kürzeren Abständen die Miethöhe und Mietbelastung erfassen. Doch auch dies ist nicht immer der Fall. Daher ist die Datengrundlage im Vergleich zu Studien zur Entwicklung der Angebotsmieten relativ alt (drei bis vier Jahre). Denn um die Belastung der armen Haushalte zu messen, muss auf die Bestandsmieten, die mithilfe der Daten der amtlichen Statistik abzuschätzen sind, zurückgegriffen werden.

Diese Kurzstudie bezieht sich fast zur Hälfte auf öffentlich zugängliche Daten der amtlichen Statistik. Ungefähr gleich groß ist der Anteil der während des Forschungsprojekts „Soziale Wohnraumversorgung in Deutschland“, gefördert von der Hans-Böckler-Stiftung, gesammelten Daten. Sie dienen für eine Zweitauswertung. Diese Daten beziehen sich auf Großstädte und stammen aus dem Mikrozensus. Ein dritter, kleinerer Teil besteht aus einer eigenen Auswertung des Sozio-oekonomischen Panels (soep.v32.1, Schupp et al. 2016, Schupp 2009) bezogen auf die Wohnkostenentwicklung für Eigentum und Hauptmiete in Ost und West sowie auf die Einkommensentwicklung nach Zentilen. Der Zuschnitt wurde gewählt, um einer Fertigstellung der Studie innerhalb von zwei Monaten gewährleisten zu können. Eine eigene Auswertung des Mikrozensus beispielsweise hätte eine Kooperation mit einer Forschungseinrichtung vorausgesetzt. Weiterhin muss sich in Datensätze immer neu eingearbeitet werden und es müssen Entscheidungen zu der zu untersuchenden Grundgesamt-

heit getroffen, begründet und richtig codiert werden. Dies ist ein Prozess, der in seinem Umfang nie ganz abzuschätzen ist. Der Nachteil ist, dass die herangezogenen Studien meist nicht das gleiche Erkenntnisinteresse hatten und daher auf die Forschungsfrage hin neu interpretiert werden müssen.

### **3.2 Gesteigerte Armut durch Miete?**

Wie Armut empirisch zu erfassen ist, ist ein in der Forschung umstrittenes Thema. Am weitesten verbreitet ist die Messung absoluter und relativer Einkommensarmut. Relative Einkommensarmut wird in den sogenannten entwickelten Ländern am häufigsten zur Armutsmessung herangezogen. Arm oder armutsgefährdet ist derjenige Haushalt, dessen Äquivalenzeinkommen unter 60 Prozent des Medianeinkommens liegt, der also nur 60 Prozent dessen verdient, was die Hälfte der Gesellschaft mindestens als Einkommen zur Verfügung hat.

Eine weitere Möglichkeit ist, nicht von sogenannter Einkommensarmut auszugehen, sondern nach dem sogenannten capability approach von Armatya Seyn (1997) zu untersuchen, welche Ressourcen auch unabhängig vom Einkommen zur Verfügung stehen – zum Beispiel öffentliche, steuerfinanzierte Infrastruktur. Da dies jedoch empirisch nur aufwendig zu erfassen ist, zieht auch diese Studie den ungenaueren Ansatz heran, die relative Einkommensarmut zu bestimmen. In dieser Armutdefinition kommt jedoch Miete nicht vor. Er gibt also keinen Ansatzpunkt, um zu bestimmen, ob Miete arm macht.<sup>1</sup> Denkbar wäre, die bisherige Bestimmung der relativen Armut auf das Einkommen nach Zahlung der Wohnkosten anzuwenden. Demnach wäre eine Person armutsgefährdet, welche nur 60 Prozent des Medianeinkommens nach Zahlung der Wohnkosten zur Verfügung hat. Dazu würden in einem ersten Schritt von allen Haushaltseinkommen die Wohnkosten abgezogen und dann würde der Median des Ergebnisses berechnet. Am Ende erhielte man so das Medianeinkommen nach Wohnkosten. So ließe sich dann die Frage danach beantworten, ob Miete arm macht. Wer mehr als 60 Prozent des Medianeinkommens vor Wohnkosten zur Verfügung hat, aber weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens nach Wohnkosten, wäre durch Miete arm gemacht worden. Dieses Vorgehen würde jedoch eine intensive Auswertung von Mikrodatsätzen voraussetzen und damit den

---

<sup>1</sup> Anders als beim Capability-Ansatz: Hier ließe sich bestimmen, ob nach der Mietzahlung der Zugang zu anderen Ressourcen noch gewährleistet ist.

Rahmen dieser Kurzstudie sprengen. Diese beschränkt sich daher in Bezug auf die relative Einkommensarmut darauf, auszuwerten, ob steigende Mieten Haushalte mit niedrigem Einkommen – oder „arme“ Haushalte – besonders belasten und wie stark sich deren Wohnverhältnisse von den Wohnverhältnissen einkommensreicher Haushalte unterscheiden.

Eine weitere Möglichkeit, Armut zu definieren, ist der Ansatz der „bekämpften Armut“ (Heyn et al. 2013) oder der Mindestsicherungsquoten (Munz-König 2013). Dabei handelt es sich um den Anteil der Personen, die staatliche Transferleistungen empfangen. Ein hier zur Anwendung kommender Ansatz zur Untersuchung, ob Mieten arm machen, baut darauf auf. So wird angenommen, dass der Regelsatz dieser Sicherungsleistungen, wie das sogenannte Hartz IV (Arbeitslosengeld II), das gesellschaftlich „akzeptierte“ Minimum darstellt. Dieses Minimum empfinden zwar nicht alle Mitglieder der Gesellschaft als richtig, jedoch ist es der bisherige „politische Kompromiss“ als Ergebnis der jeweiligen Kräfteverhältnisse. Wenn Haushalte nach der Miete unter den ihnen zustehenden Regelsatz fallen, gelten sie als unter dem gesellschaftlich definierten Minimum lebend und können damit als arm bezeichnet werden (Holm et al. 2017).

## 4 Analyseebene: Bundesrepublik Deutschland und Bundesländer

### 4.1 Einkommens- und Mietentwicklung (SOEP 2016)

Ralph Henger (2016) stellt in einem Kurzbericht für das Institut für Wirtschaftsforschung (IW Köln) fest, dass die Mietentwicklung Hand in Hand mit der Einkommensentwicklung geht. Von 2010 bis 2016 seien die Mieten um 10,2 Prozent, die Einkommen um 11,5 Prozent gestiegen. Dies, so schreibt Henger, sei auch bei regional differenzierterer Betrachtung nicht anders; auch hier stiegen die Mieten dort besonders, wo auch das Einkommen steige. Bei 25 Prozent Mietbelastung (bruttowarm an Nettoeinkommen) können sich Haushalte demnach heute mehr Wohnfläche leisten als noch 2010.

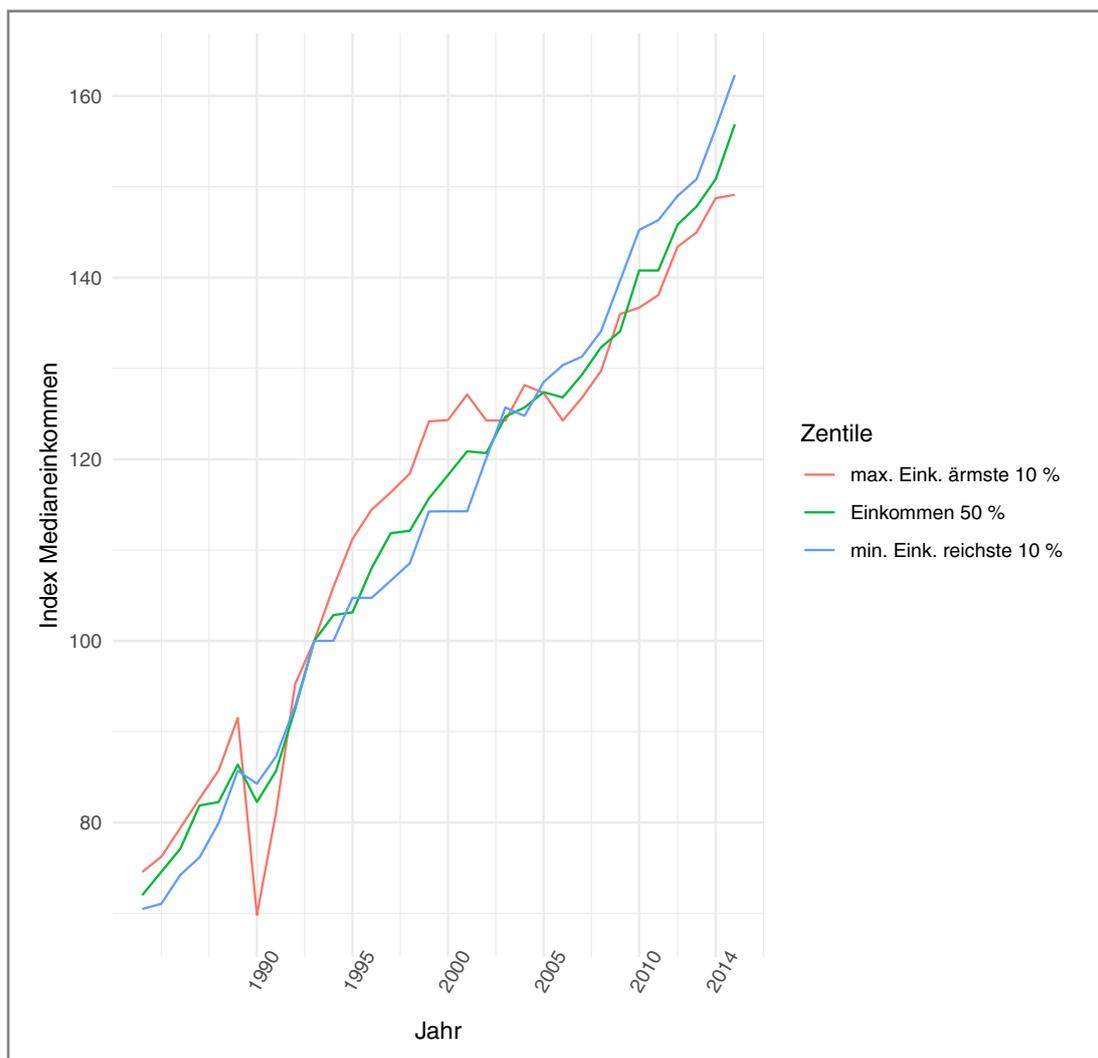


Abbildung 1: Entwicklung der Äquivalenzeinkommen im Zeitverlauf als Index (1993=0)

Daten: soep.v32.1, eigene Darstellung und Berechnung

Auch eine Auswertung des Portals immonet.de (2014) und ein Artikel von Marcus Fieber in der Huffington Post (18. Mai 2018) stoßen ins gleiche Horn und behaupten unveränderte Mietbelastungsquoten aufgrund steigender Einkommen. Dabei begehen die Autoren allerdings mindestens zwei Fehler: Zum einen betrachten sie die Entwicklung von Durchschnittseinkommen und zum anderen lassen sie ungleiche Entwicklungen der Einkommen nach Zentilen außer Acht. Das Problem bei der Betrachtung des Durchschnittseinkommens ist, dass dieses wegen besonders hoher Einkommen nur einer Minderheit der in Deutschland lebenden Bevölkerung zur Verfügung steht, also keinesfalls etwas über die Einkommensverhältnisse der meisten Haushalte aussagt. Der Median ist hier die bessere Maßzahl, so haben 50 Prozent der deutschen Bevölkerung definitionsgemäß mindestens das Medianeinkommen zur Verfügung. Das Ignorieren verschiedener Entwicklungen bei unterschiedlichen Einkommenshöhen kann im schlimmsten Fall dazu führen, dass einem solche Szenarien wie gleichbleibende oder sinkende Einkommen für die Mehrheit der Bevölkerung nicht auffallen, weil einige Wenige starke Einkommenszuwächse haben.

Daher wurden hier die Einkommens- sowie die Mietentwicklung mit den Daten des Sozio-oekonomischen Panels untersucht. In Abbildung 2 ist die Entwicklung der Wohnkosten für Hauptmieter und Eigentümer als Index eingezeichnet. Die Wohnkosten im Jahr 1993 haben dabei den Wert 100. Ein Wert von 200 würde demnach eine Verdoppelung im Vergleich zu 1993 darstellen. Ebenso als Index ist in Abbildung 1 die Äquivalenzeinkommensentwicklung<sup>2</sup> von 1993 bis 2014 dargestellt.<sup>3</sup>

---

2 Um das Einkommen von Haushalten mit verschiedener Größe vergleichbar zu machen, wurde ein Äquivalenzeinkommen nach der neuen OECD-Gewichtung berechnet.

3 Die dem Index zugrunde liegenden Zahlen weichen in den Jahren vor 2014 von den Berechnungen des DIW im SOEPmonitor ab. Gründe dafür konnten wegen fehlender Dokumentation nicht genau geklärt werden; möglich sind unter anderem Beseitigung von Ausreißern, andere Zuordnung der Bundesländer zu Ost und West etc. Die Absenkung des Index von 2013 bis 2014 ist auf eine Veränderung der Erfassung der Bruttokaltmiete zurückzuführen; die Absenkung der Wohnkosten der Eigentümer auf eine veränderte Erfassung einiger Komponenten dieser von monatlich zu jährlich (SOEP Group 2017).

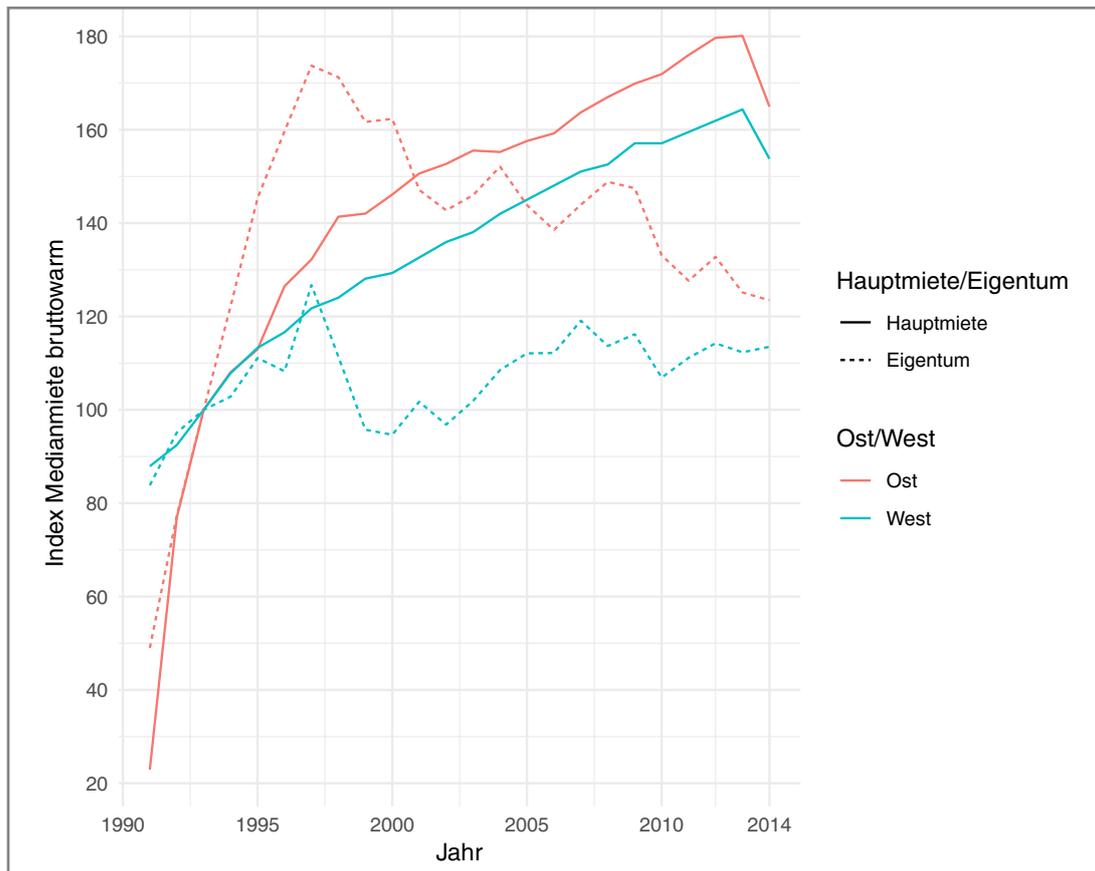


Abbildung 2: Entwicklung der Medianmieten (bruttowarm) im Zeitverlauf als Index (1993=100)  
 Daten: soep.v32.1, eigene Darstellung und Berechnung

Es wird deutlich, dass schon die Entwicklung der Medianäquivalenzeinkommen nicht mit der der Medianmieten gleichzieht. Das heißt, die unteren 50 Prozent der Nettohaushaltseinkommen entwickeln sich langsamer als die kleinere Hälfte der Mieten. Noch deutlicher ist dies bei den 10 Prozent einkommensärmsten Haushalten zu beobachten, da hier in den letzten Jahren die Einkommensentwicklung nicht nur langsamer als die Mietentwicklung war, sondern fast stagniert ist. Hier führen stagnierende Einkommen mit steigenden Mieten zu einer deutlichen Steigerung der Einkommensbelastung durch Mieten. Die Mieten in Deutschland verschärfen also eine wachsende Ungleichheit (Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium für Finanzen 2017). Besonders stark sind hier von diejenigen betroffen, die mit ihrem Einkommen bereits ganz unten stehen. In Metropolregionen dürfte dieser Effekt noch stärker wirken.

## 4.2 Mietbelastung nach ausgewählten Haushaltsmerkmalen I (EU-SILC 2015)

Betrachtet man die Werte der Sonderauswertung zur Mietbelastung der Umfrage „Leben in Europa“ von 2015, wird nicht nur eine hohe allgemeine Mietbelastungsquote deutlich, sondern zeigen sich auch besonders von hohen Mietbelastungsquoten betroffene Gruppen. Angezeigt wird hier der Median der Mietbelastung (bruttokalt), anteilig am Haushaltsnettoeinkommen, für verschiedene Haushalte. Der Median aller Miethaushalte in Deutschland liegt laut der Umfrage im Jahr 2015 bei 29 Prozent, das heißt: Die Hälfte der Miethaushalte gibt mindestens 29 Prozent oder mehr ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus. Bedenkt man, dass Vermieter\*innen bei der Anmietung verlangen, dass das Einkommen so hoch ist, dass höchstens ein Drittel davon für die Bruttowarmmiete aufgewandt wird, ist diese Zahl sehr hoch.

Allerdings ist zu erkennen, dass bestimmte Haushalte besonders anfällig für eine hohe Mietbelastungsquote sind. Dies sind Einpersonenhaushalte, Alleinerziehende und Haushalte mit wenig Einkommen, insbesondere armutsgefährdete Haushalte.

Auch die Anzahl der Räume und das Einzugsdatum zeigen einen Zusammenhang mit der Mietbelastungsquote. Allerdings ist hier zu beachten, dass

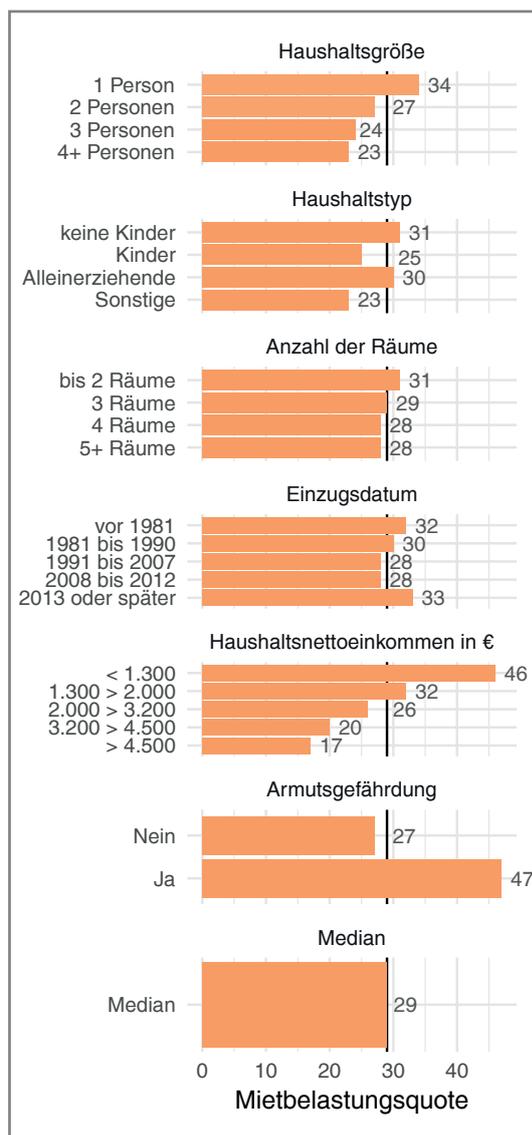


Abbildung 3: Mietbelastungsquote (Housing Cost Burden, Median) nach Haushaltseigenschaften  
Daten: EU-SILC 2015 in Bundesregierung 2017, eigene Darstellung

die Anzahl der Räume ebenfalls eng mit der Haushaltsgröße verknüpft ist. Das Einzugsdatum ist nicht nur ein Indikator für Mietpreisveränderungen, sondern hängt außerdem mit dem Alter der Haushalte zusammen. Dieses ist wiederum mit dem Einkommen verknüpft. Daher sollte aus der Grafik auch nicht einfach geschlossen werden, dass die Mieten 1981 höher waren als 2014. Überraschend mag außerdem sein, dass die Mietkostenbelastung für Familien ohne Kinder höher ist als für diejenigen mit; obwohl Familien mit Kindern wahrscheinlich in größere Wohnungen ziehen und daher höhere Mieten zahlen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Ergebnisse in Kapitel 5.3 darauf hindeuten, dass der reine Vergleich der Mietbelastungsquoten nicht geeignet ist, um die Belastung größerer Haushalte durch die Miete mit der kleinerer Haushalte zu vergleichen. So ist der Anteil der Haushalte, die auf zu kleiner Fläche leben, bei einer Wohnungsbelegung von mehr als zwei Personen höher, als wenn weniger Personen in der Wohnung leben.

### 4.3 Mietbelastung nach ausgewählten Haushaltsmerkmalen II (Mikrozensus 2014)

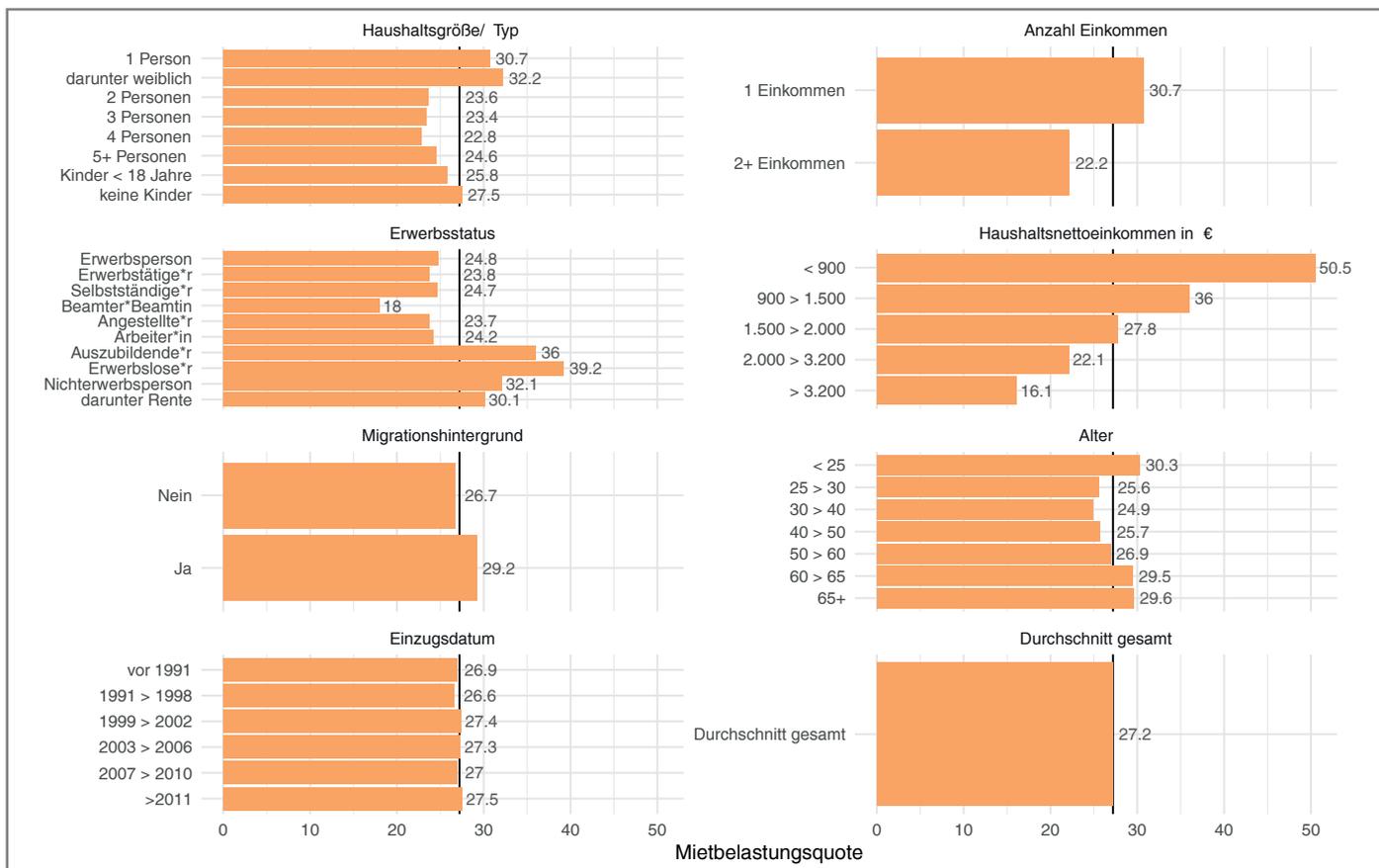


Abbildung 4: Mietbelastungsquote (Durchschnitt) nach Haushaltseigenschaften

Daten: Mikrozensus 2014 in Bundesregierung 2017, eigene Darstellung

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote, berechnet aus Daten des Mikrozensus 2014, ist etwas geringer als der Median der Mietbelastungsquoten des EU-SILC. Das ist durchaus überraschend, da der Durchschnitt der Mieten durch hohe Mieten nach oben verzerrt wird<sup>4</sup>. Zusätzlich werden im Mikrozensus die Haushaltseinkommen unterschätzt. Beides führt dazu, dass der Durchschnitt der Mietbelastungsquote, als Anteil der Miete am Einkommen, im Mikrozensus

<sup>4</sup> Das statistische Maß des Durchschnitts reagiert anders als der Median auf extreme Werte. Da diese bei Mieten nach unten hin begrenzt sind, sollte der Durchschnitt bei gleichen Daten höher liegen als der Median.

eher hoch ausfallen sollte. Dass der Durchschnitt der Mietbelastungsquote 2014 im Mikrozensus geringer ausfällt als der Median der Mietbelastungsquote 2015 im EU-SILC, ist ein Hinweis auf eine Steigerung der Mietbelastungsquote. Genau kann dies hier allerdings nicht geklärt werden, da es sich um verschiedene Datenquellen handelt.

Bei den hier dargestellten Daten bestätigt sich dennoch, was bereits über die Daten aus „Leben in Europa“ ausgesagt werden konnte. Ebenso wie beim EU-SILC-Datensatz sind hier Einpersonenhaushalte und Haushalte mit geringem Einkommen besonders belastet, während beispielsweise das Einzugsdatum kaum mit der Mietbelastungsquote korreliert zu sein scheint. Allerdings werden hier auch alle Personen zusammengefasst, die vor 2011 eingezogen sind. Darüber hinaus weisen auch Haushalte mit besonders alten und jungen Haushaltsvorständen, mit Migrationshintergrund, Auszubildende, Erwerbslose, Nichterwerbsspersonen einschließlich Personen in Rente, Haushalte mit nur einer Person mit Einkommen sowie insbesondere weibliche Einpersonenhaushalte überdurchschnittliche Mietbelastungsquoten auf.

Andere Studien untersuchten einige dieser Gruppen gesondert. So zeigt eine Studie des DIW, dass Personen mit Migrationshintergrund 2013 im Schnitt elf Euro mehr Miete als Haushalte ohne Migrationshintergrund zahlen (Winke 2016) – trotz kleineren Wohnraums und Nachbarschaften mit geringer Kaufkraft sowie höherer Arbeitslosigkeit. Dieser Unterschied erklärt sich auch nicht durch eine kürzere Wohndauer und einen höheren Anteil der Personen mit Migrationshintergrund, der in städtischen Regionen lebt. Die in den Daten von EU-SILC und Mikrozensus zum Vorschein kommende höhere Mietbelastungsquote ist keineswegs allein Ergebnis niedrigerer Einkommen oder anderer Präferenzen, sondern auch Ergebnis von höherer Mieten aufgrund von Diskriminierung am Wohnungsmarkt.

Dass insbesondere kleine und arme Haushalte von hohen Mietbelastungsquoten betroffen sind, zeigen auch die Auswertungen von Holm et al. 2016. Ebenso lässt sich eine zunehmende Mietbelastung für Haushalte in Rente auch bei der Auswertung des Deutschen Alterssurvey (Nowossadeck, Engstler 2017) feststellen. Dies ist ein Problem, das sich aufgrund steigenden Risikos von Altersarmut eher noch verschärfen dürfte (Abraham et al. 2018).

Eine Studie von empirica für die Bertelsmann Stiftung, welche das Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten untersucht (Heyn et al. 2013), zeigt allerdings auch, dass nicht nur kleine Haushalte, sondern auch arme Familien unter hohen Mietkostenbelastungen und Mieten leiden. Gleichzeitig stellen die Autoren eine große Streuung fest. In Frankfurt zahlen arme Familien beispielsweise durchschnittlich 52 Prozent des Haushaltseinkommens, in Iserlohn hingegen nur 17 Prozent. Insgesamt haben aber in 60 der in der Studie untersuchten 100 einwohnerstärksten Städten diese Familien weniger als den SGB-II-Regelsatz nach der Miete zur Verfügung. Durchschnittlich stehen armen Familien nur 12 Prozent der Wohnungsangebote zur Verfügung<sup>5</sup>, wenn eine maximale Mietbelastungsquote von 30 Prozent angenommen wird. Spitzenreiter sind Frankfurt am Main, Offenbach, München, Freiburg, Konstanz, Potsdam und Jena, wo es sogar nur 1 Prozent der Angebote sind.

Für einkommensschwache Haushalte kommt der BBSR (2015) in einer Studie auf Grundlage der Daten der Einkommens- und Verbraucherstichprobe von 2008 zu dem Ergebnis, dass arme Haushalte eine durchschnittliche Mietbelastung von 40 Prozent aufweisen.

Insgesamt kann also gesagt werden, dass arme Haushalte und Familien in Deutschland besonders hohe Mietbelastungsquoten aufweisen – was sie weiter in die Armut treibt und die Ungleichheit erhöht. Selbst wenn das Wohngeld mit der Miete verrechnet und nicht als Einkommen gezählt wird, liegt hier die Belastung noch bei 38 Prozent (BBSR 2015).

---

5 Durchschnittlich sind in den untersuchten Städten 27 Prozent der Wohnungen familieneeignet.

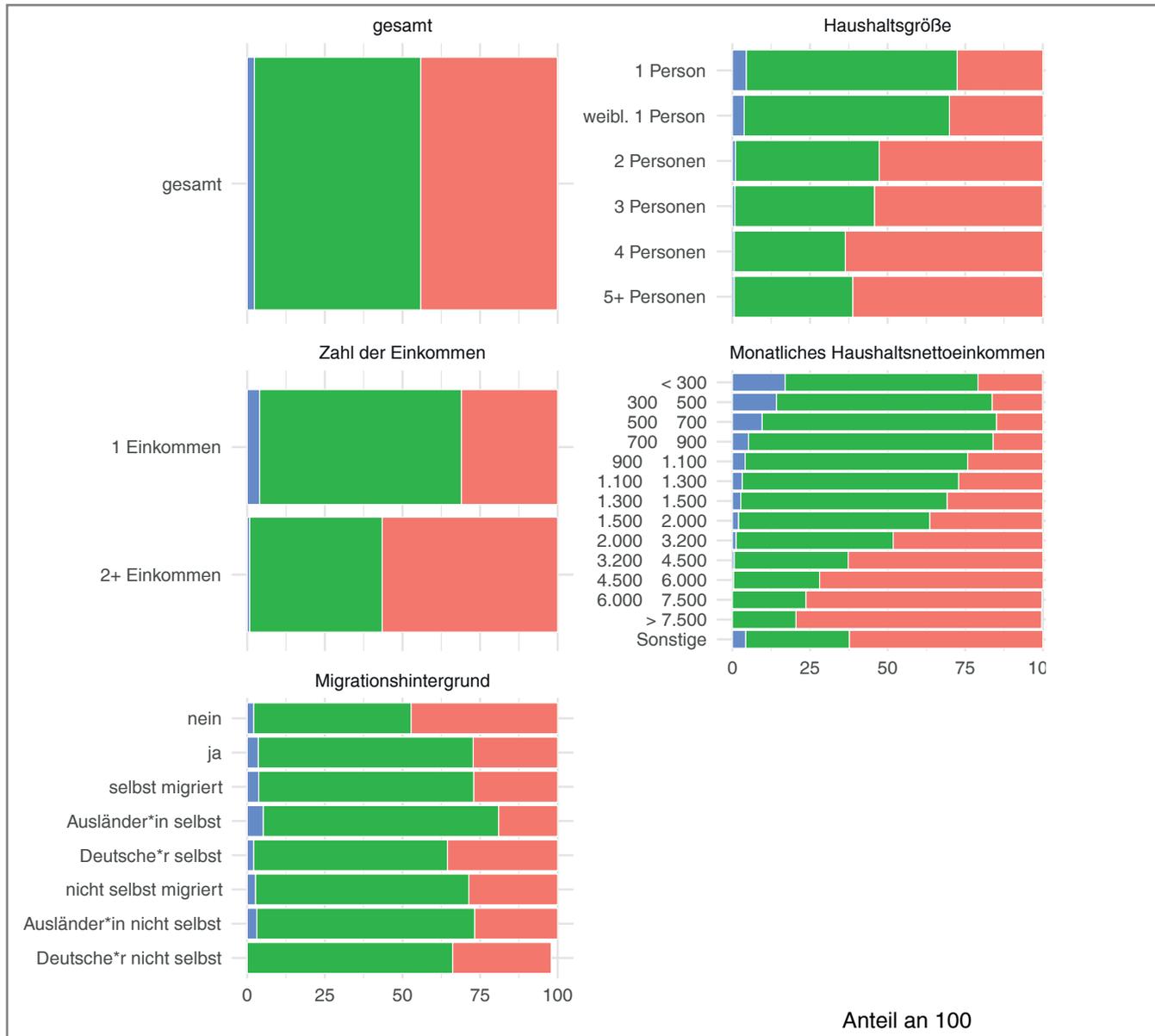
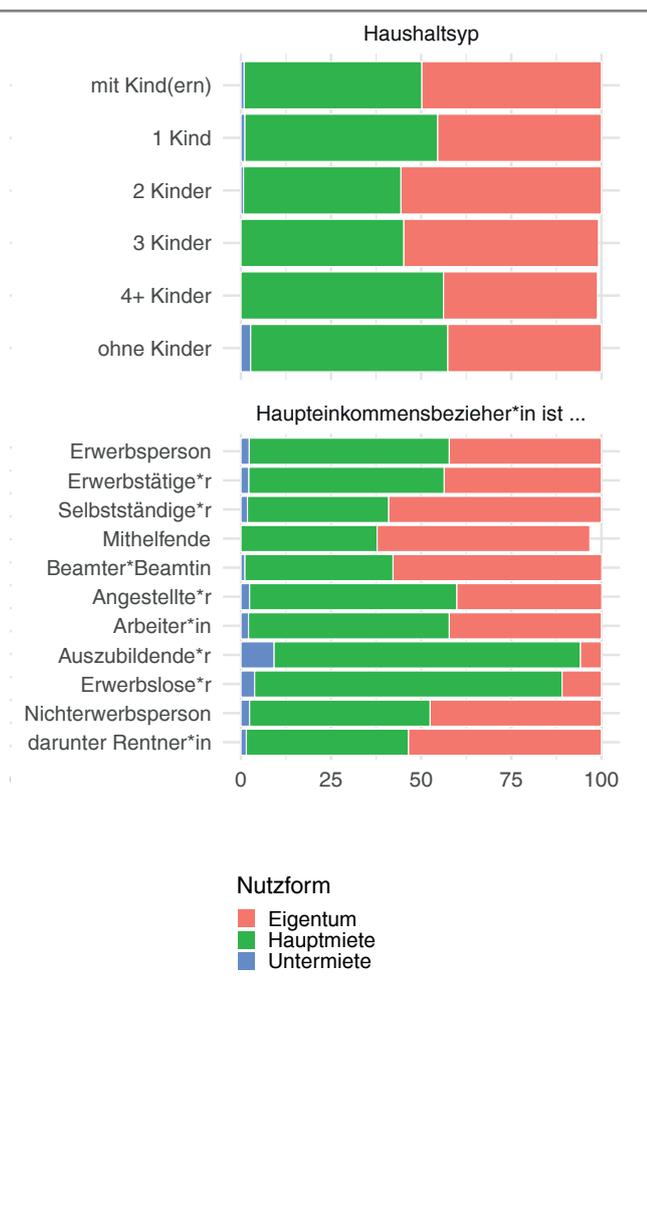


Abbildung 5: Nutzungsform Eigentum und Formen der Miete nach Haushaltsmerkmalen, anteilig  
 Daten: Mikrozensus 2014 in Statistisches Bundesamt (destatis) 2016, eigene Darstellung.  
 Fehlende Werte zu 100 Prozent sind auf zu geringe Teilmengen zurückzuführen, die daher nicht im Datensatz ausgewiesen wurden.



Mit Blick auf Abbildung 5, welche die Verbreitung der Nutzformen der Wohnung nach Haushaltsmerkmalen zeigt, wird ebenfalls deutlich, dass besonders einkommensschwache Haushalte wesentlich häufiger eine unsichere Rechtsposition bezogen auf ihre Wohnung besitzen als einkommensstarke. Je geringer das Einkommen, desto höher ist der Anteil der Untermiete. Ebenso lässt sich mit Ausnahme der Einkommenskategorien unter 500 Euro die Aussage treffen, dass der Eigentumsanteil gegenüber dem Anteil der Haushalte, die zur Miete wohnen, mit steigendem Einkommen wächst. Weiterhin lassen sich für fast alle Haushaltsmerkmale, die mit einer hohen Mietbelastung verbunden sind, auch höhere Anteile der Haushalte, die mieten, ablesen.

Eine Ausnahme bilden weibliche Einpersonenhaushalte, ebenso wie Rentner\*innen, welche höhere Eigentumsquoten aufweisen als männliche Einpersonenhaushalte bzw. Erwerbstätige. Letzteres lässt sich darüber

erklären, dass bei Rentner\*innen bereits ein höherer Anteil des Lebenseinkommens geflossen ist und so auch Personen mit etwas niedrigerem Einkommen Wohneigentum erwerben können. Ein weiterer Grund ist, dass Erwerbspersonen nicht nur jüngere Personen enthalten, sondern vermutlich auch mehr Haus-

halte, die bisher immer kinderlos waren. Kinder sind allerdings ein Grund dafür, Wohneigentum zu erwerben (Wagner & Mulder 2000)<sup>6</sup>.

So ergeben sich Haushalte, deren Merkmale zwar mit hohen Mietbelastungsquoten verknüpft sind – jedoch auch häufiger mit Wohneigentum, was dazu führen kann, dass betroffene Haushalte gar keine Miete zahlen müssen. Andere Haushaltsmerkmale hingegen sind nicht nur mit hoher Mietbelastung, sondern auch mit einer überdurchschnittlichen Häufung des Wohnens zur Miete verbunden. Neben den einkommensschwachen Haushalten gehören dazu auch Haushalte, in denen die Person, welche das Haupteinkommen erzielt, einen Migrationshintergrund hat. Besonders gering ist das Eigentum dann, wenn die Person mit dem hauptsächlichen Einkommen nicht als Nachfahr\*in von Migrant\*innen geboren wurde, sondern selbst migriert ist und noch keine deutsche Staatsbürgerschaft besitzt.

Auch wenn das Eigentum an Wohnraum eine sehr viel höhere Sicherheit zur dauerhaften Nutzung und einen größeren Umfang an Verfügungsrechten über den Wohnraum garantiert, ist dies nicht die teuerste Form der Wohnungsnutzung. Vielmehr sind die Wohnkosten für Miethaushalte so gestiegen, dass sie deutlich über den Wohnkosten für Eigentum liegen (SOEP Group 2015)<sup>7</sup>. Daher bietet Eigentum nicht nur mehr Sicherheit, sondern ist außerdem günstiger. Da aber für Eigentum zu einem Zeitpunkt viel Geld zur Verfügung stehen muss, sind gerade arme Haushalte davon ausgeschlossen.

---

6 Genauer ist es wahrscheinlich der Kinderwunsch, der mit dem Eingang einer Ehe statistisch verknüpft ist.

7 Die langfristige Entwicklung der Wohnkosten mit dem SOEP zu betrachten, weist einige Probleme auf, da die Erhebungsmethoden mehrmals umgestellt wurden. Allerdings kommen Nowossadeck & Engstler (2017) ebenfalls zu dem Ergebnis, dass Wohneigentum, sowohl abbezahlt als auch hypotheckenbelastet, im Schnitt günstiger ist.

#### 4.4 Mietbelastungsquote in den Bundesländern (Mikrozensus 2014)

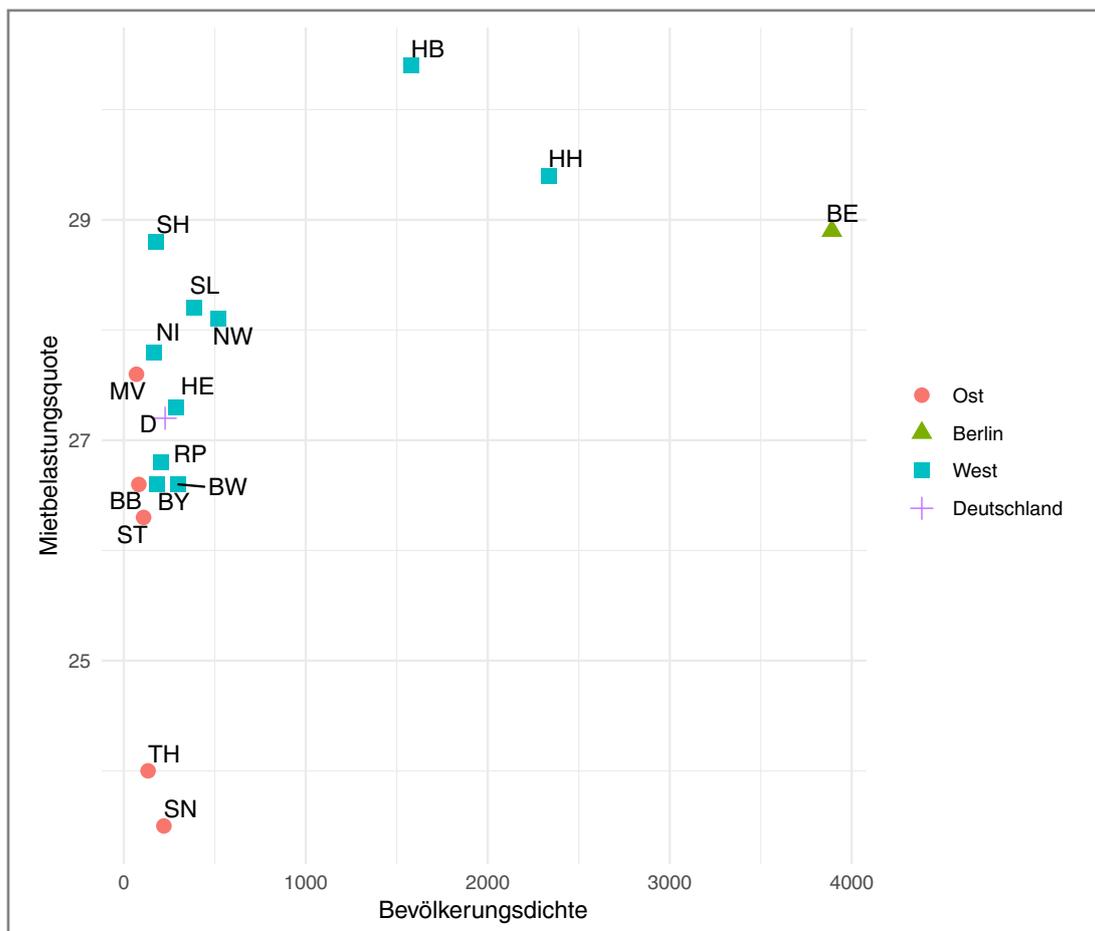


Abbildung 6: Mietbelastungsquote in Bundesländern und Deutschland.

Daten: Mikrozensus 2014 in Statistisches Bundesamt (destatis), Fortschreibung Zensus 2011 in Statistisches Bundesamt (destatis) und Genesis-online, eigene Darstellung.

Nach einem Blick auf die Mietkostenbelastung für das gesamte Bundesgebiet soll der Blick kleinteiliger erst auf Bundesländer und dann auf Großstädte gerichtet werden. Auf eine detaillierte Betrachtung der Bundesländer verzichtet dieses Kurzgutachten jedoch aus zwei Gründen. Erstens gibt es dafür keine flächendeckenden, frei zugänglichen Daten. Zweitens zeigen sich bei der Betrachtung der Bundesländer keine klaren Trends; somit liegen die interessanteren Ergebnisse wahrscheinlich eine Ebene tiefer. In Abbildung 6 ist die Mietbelastungsquote im Jahr 2014 nach Bundesländern und Bevölkerungsdichte eingetragen. Dabei ist einerseits zu sehen, dass in den ostdeutschen Bundesländern

die Mietbelastungsquoten teils deutlich geringer sind als im Rest der Bundesrepublik und bis auf Mecklenburg-Vorpommern auch unter dem Durchschnitt in der Bundesrepublik liegen. Ein Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Mietbelastungsquote zeigt sich andererseits nicht. Nur die Stadtstaaten weisen bei hoher Bevölkerungsdichte auch hohe Mietbelastungsquoten auf. Das nächste Kapitel konzentriert sich daher auf die Auswertung der Daten von Großstädten. Auch dort sind große Unterschiede zwischen den Städten zu beobachten (Heyn et al. 2013, Holm et al. 2017, 2018), die hier allerdings aus Platzgründen unberücksichtigt bleiben.

## 5 Analyseebene: Großstädte (Mikrozensus 2014)

In zwei Berichten haben Lebuhn, Holm, Junker und Neitzel 2017/2018 sowohl die Wohnverhältnisse als auch den Wohnraummangel in Großstädten untersucht. Hier sollen ihre wichtigsten Ergebnisse zusammengefasst und um bisher unveröffentlichte Ergebnisse ergänzt werden.

### 5.1 Allgemeine Haushaltsmerkmale

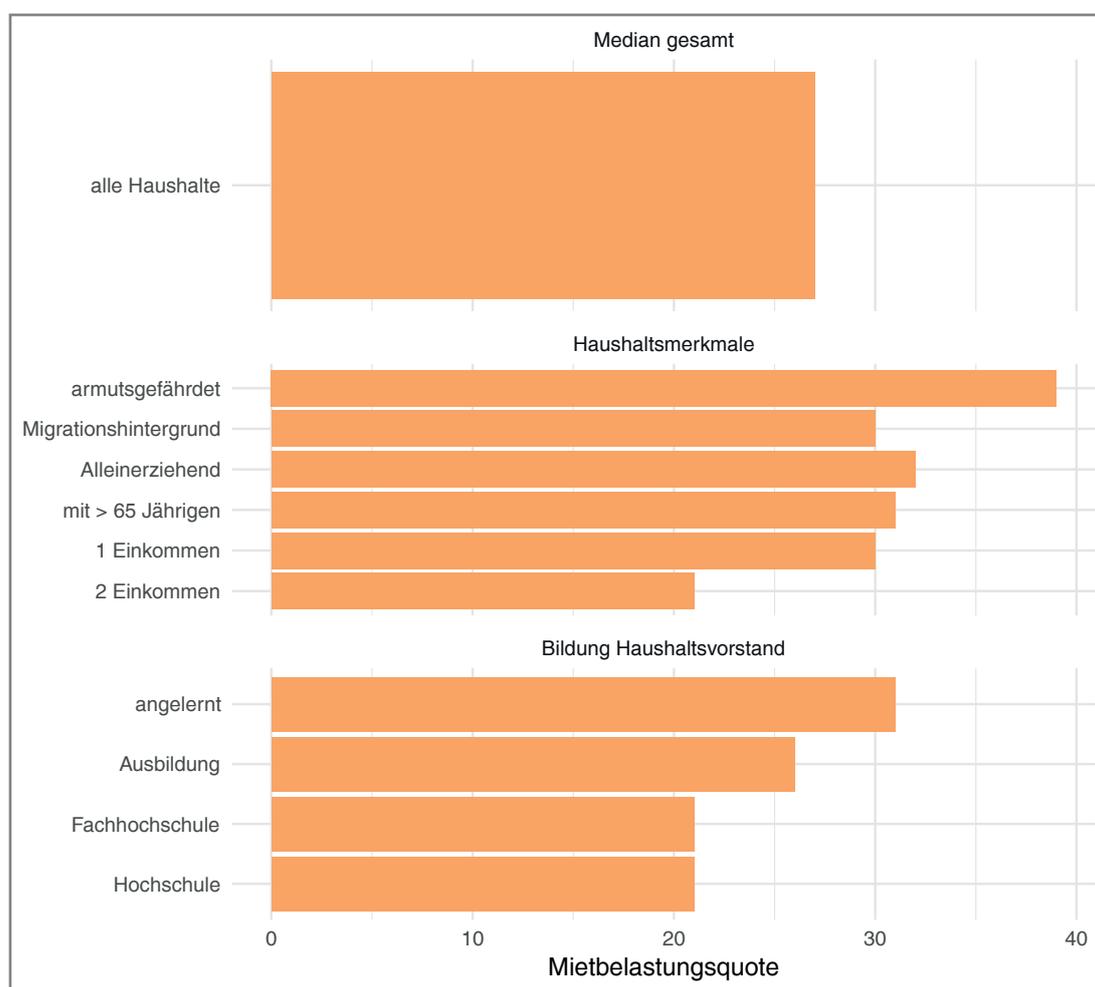


Abbildung 7: Median der Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach ausgewählten Haushaltsmerkmalen  
Daten: FDZ, Mikrozensus 2014 in Holm et al. 2017, eigene Darstellung

In Abbildung 7 sind die Ergebnisse für Mietbelastungsquoten nach verschiedenen Haushaltsmerkmalen aufgeschlüsselt. Auch in den Großstädten bestätigen sich die bereits auf Bundesebene gemachten Beobachtungen. Mehrbelastungen gibt es insbesondere bei armen Haushalten, Alleinerziehenden, Haushalten

mit Migrationshintergrund und mit über 65-Jährigen. Die Mietbelastungsquote schwankt aber auch nach Bildungsgrad. Wer eine Fachhochschule oder Hochschule besucht hat, hat eine Mietbelastung deutlich unter der mittleren Mietbelastung, Angelernte hingegen darüber. Inwiefern dies allein auf Einkommensunterschiede zurückzuführen ist, ist offen.

## 5.2 Ungleichheit und Armut

Die vorangehenden Betrachtungen haben bereits gezeigt, dass die Mietbelastungsquote nicht nur mit einer hohen Miete, sondern auch mit einem niedrigen Einkommen verbunden ist. Die Veränderung der Miete in Abhängigkeit vom Einkommen ist also nicht proportional. In Abbildung 8 wird dies besonders deutlich: Sie zeigt, wie sich der Median der Mietbelastungsquote für Haushalte mit unterschiedlichen Nettoäquivalenzeinkommen in Bezug zum Medianeinkommen darstellt. Je ärmer der Haushalt, desto größer ist die Mietbelastungsquote.

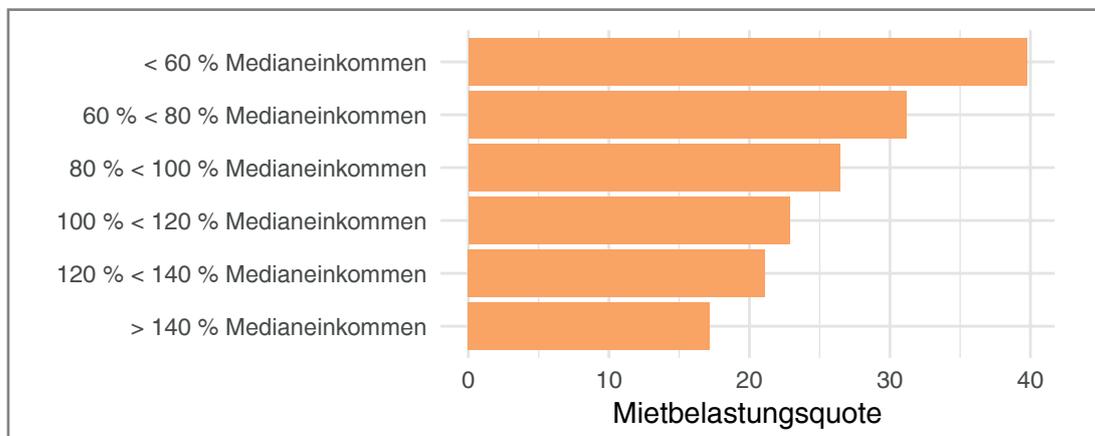


Abbildung 8: Median der Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Medianeinkommen  
 Daten: FDZ, Mikrozensus 2014 in Holm et al. 2017, eigene Darstellung

Nun lässt sich argumentieren, dass in den Daten nicht nach Erwerbslosen und Erwerbstätigen unterschieden wird. Dies macht einen Unterschied, da der Regelsatz bei Erwerbslosen feststeht, während die Miete innerhalb von Grenzwerten in der jeweiligen Höhe als Kosten der Unterkunft extra gezahlt wird. Ebenso ist das Wohngeld nicht beachtet, welches Berechtigte ebenfalls abhängig von der Miethöhe erhalten. Sowohl die an die Haushalte gezahlten Beträge zur Deckung der Kosten der Unterkunft als auch das Wohngeld werden hier einfach zum Einkommen hinzugerechnet und dann mit der Miete ins Verhältnis

gesetzt. Dennoch sind die hohen Mietbelastungsquoten, insbesondere da es sich um Bruttokaltmieten handelt, sozialpolitisch diskussionswürdig (Frick 2011) und stellen Fragen nach der Verteilungsgerechtigkeit. Außerdem zeigt sich, dass das Problem nicht durch eine andere Verrechnung von Wohngeld und Kosten der Unterkunft gelöst ist. Denn die Mietbelastungsquoten sind so hoch, dass über eine Million Haushalte in Großstädten nach der Miete weniger Geld zur Verfügung haben als die Regelsätze (ohne Miete) nach SGB II und SGB XII (Tabelle 1). In einer Studie zu den Wirkungen landes- und bundespolitischer Instrumente kommen Holm et al. 2018b außerdem zu dem Fazit, dass das Wohngeld mit 163.000 empfangenden Haushalten in den deutschen Großstädten nur eine relative geringe Rolle spielt und seine soziale Wirkung begrenzt ist.

Mietbelastung	Haushalte	Anteil in Prozent
unter 10 %	10.831	0,8
10 bis unter 15 %	13.535	1,0
15 bis unter 20 %	20.797	1,5
20 bis unter 25 %	38.528	2,8
25 bis unter 30 %	78.944	5,8
30 bis unter 35 %	126.625	9,3
35 bis unter 40 %	168.111	12,3
40 bis unter 45 %	196.338	14,3
45 bis unter 55 %	327.341	23,9
55 % und mehr	387.235	28,3
gesamt	1.368.284	100,0

Tabelle 1: Anzahl der Haushalte mit Einkommen unter Regelsatz nach Miete in Abhängigkeit von der Mietbelastungsquote (bruttokalt)

Daten: FDZ, Mikrozensus 2014 in Holm et al. 2017

Mit den Daten vom Mikrozensus aus der Studie Holm et al. (2017) lässt sich die Ungleichheit in der Wohnsituation nach Einkommensgruppen über die Mietbelastung hinaus sehr gut aufschlüsseln (Abbildung 9). Haushalte, die unter 60 Prozent des äquivalenzgewichteten Medianeinkommens zur Verfügung haben, gelten als armutsgefährdet. Je höher das Einkommen, desto mehr Verfügungsrechte über den eigenen Wohnraum stehen zur Verfügung, indem bei-

spielsweise das ganze Haus das Eigentum des Haushalts selbst ist. Je geringer das Einkommen ist, desto eher wohnen die Haushalte nur zur Untermiete. Das gleiche Verhältnis zeigt sich bei den pro Person zur Verfügung stehenden Quadratmetern: Je höher das Einkommen ausfällt, desto mehr Quadratmeter pro Person stehen zur Verfügung.

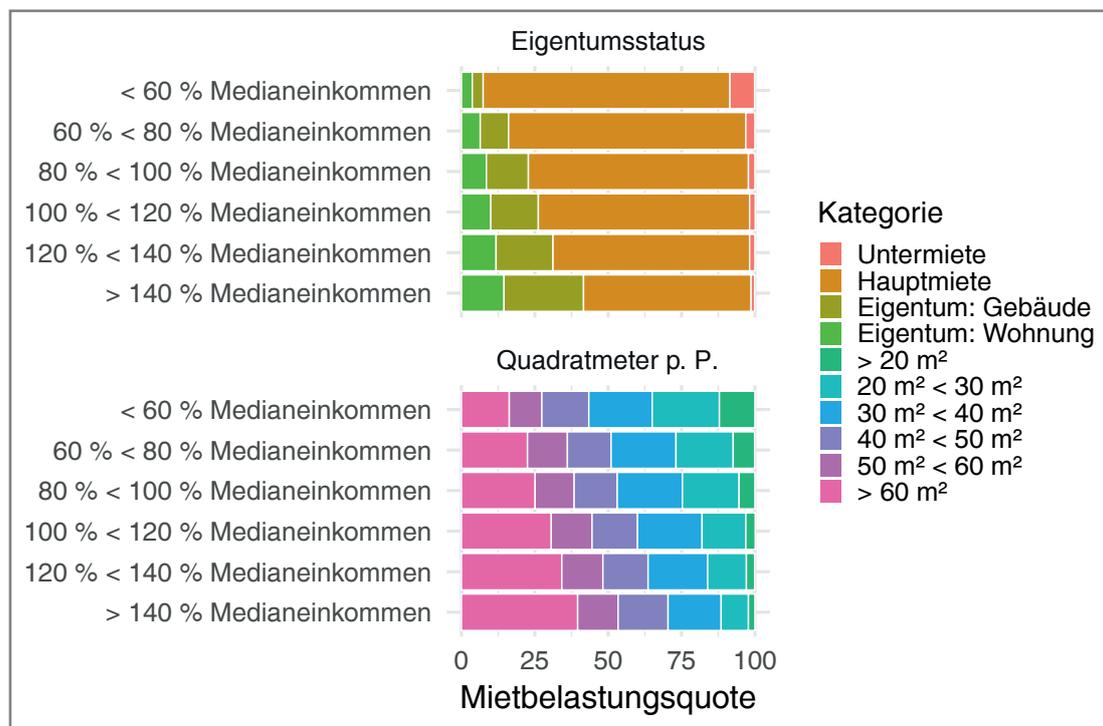


Abbildung 9: Eigentumsstatus und Quadratmeter pro Person nach Einkommensgruppen

Daten: FDZ, Mikrozensus 2014 in Holm et al. 2017, eigene Darstellung

In der nachfolgenden Tabelle 2 sind die höchste und niedrigste ausgewertete Einkommensgruppe gegenübergestellt. Hier sieht man nochmals deutlich, dass die Miete dem Einkommen gegenüber nicht angepasst ist.

		unter 60 Prozent		über 140	
		des Medieneinkommens			
		Daten	Index	Daten	Index
<b>Anteil</b>	in %	17,2	100	21,4	124
<b>Wohnflächenverbrauch</b>	in m <sup>2</sup>	36,9	100	52,5	142
<b>Mietbelastung</b>	in %	39,7	100	17,2	43
<b>Miethöhe</b>	in €/m <sup>2</sup>	7,20	100	8,10	113
<b>Mieteranteil</b>	in %	92,5	100	58,3	63
<b>Eigentümeranteil</b>	in %	7,5	100	41,7	556

Tabelle 2: Wohnverhältnisse armutsgefährdeter Haushalte und Haushalte mit Einkommen über 140 Prozent des Medianeinkommens

Daten: FDZ, Mikrozensus 2014 in Holm et al. 2017

### 5.3 Überbelegung

In vorhergehenden Kapitel konnte festgestellt werden, dass die zur Verfügung stehende Wohnfläche stark vom Einkommen der Haushalte abhängt. Hier stellt sich die Frage, ob es zu Überbelegungen kommt. Überbelegung definiert die Studie nicht über die Anzahl der Räume, sondern über die zur Verfügung stehende Wohnfläche. Dabei greift sie auf zwei Maßzahlen von Meyer-Ehler zurück. Sie unterscheidet zwischen der optimalen Wohnfläche und der notwendigen Wohnfläche. In Abbildung 10 ist die mittlere Wohnfläche in Abhängigkeit von der Anzahl der Personen in der Wohnung abgebildet. Ebenfalls eingezeichnet sind die Mindest- und Optimalwerte nach Meyer-Ehlers 1971 (Glatzer 1980); die Mindestwerte sind auch als „Kölner Empfehlung“ bekannt. Da diese Werte ursprünglich ohne Flur berechnet wurden, wurden 10 Prozent hinzugerechnet (Frick 1995). Die Mindestwohnflächen liegen unter den Angemessenheitsgrenzen für Bezieher\*innen von Sozialleistungen wie dem sogenannten Hartz IV (Tabelle 3).

Haushaltsgröße	optimale Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Meyer-Ehler)	Angemessenheitsgrenzen nach Sozialrecht in m <sup>2</sup> (Hartz IV)	Mindestwohnfläche in m <sup>2</sup> (Kölner Empfehlung)
1 Person	64,0	50,0	39,1
2 Personen	72,0	65,0	56,1
3 Personen	84,0	80,0	71,0
4 Personen	102,0	95,0	82,0
5 Personen	112,0	110,0	101,0
6 Personen	120,0	125,0	118,0

Tabelle 3: Kennzahlen zur Wohnungsgröße

Daten: Frick 1995; MBI. NRW. 2010 S. 6 Nr. 8.2

Es zeigt sich, dass über 25 Prozent der Haushalte, die mit drei bis fünf Personen in einer Wohnung leben, diese überbelegen, da sie weniger als die von Meyer-Ehler festgelegte Mindestgröße zur Verfügung haben. Immerhin die Hälfte der Haushalte, die in einer Wohnung mit mindestens drei Personen leben, liegt unter dem optimalen Wert. Das ist ein deutlicher Hinweis darauf, dass die Mietbelastungsquote von 30 Prozent bruttokalt oder bruttowarm, wie sie beispielsweise Holm et al. (2017; 2018) nutzen, nicht geeignet ist, um die Auswirkung von Mieten auf Haushalte über zwei Personen anzuwenden. Dass diese Haushalte die notwendige oder gar optimale Wohnfläche unterbieten, deutet darauf hin, dass hohe Mieten sie ebenfalls stark belasten und sie daher zum Teil starke Abstriche bei ihren Wohnverhältnissen machen müssen.

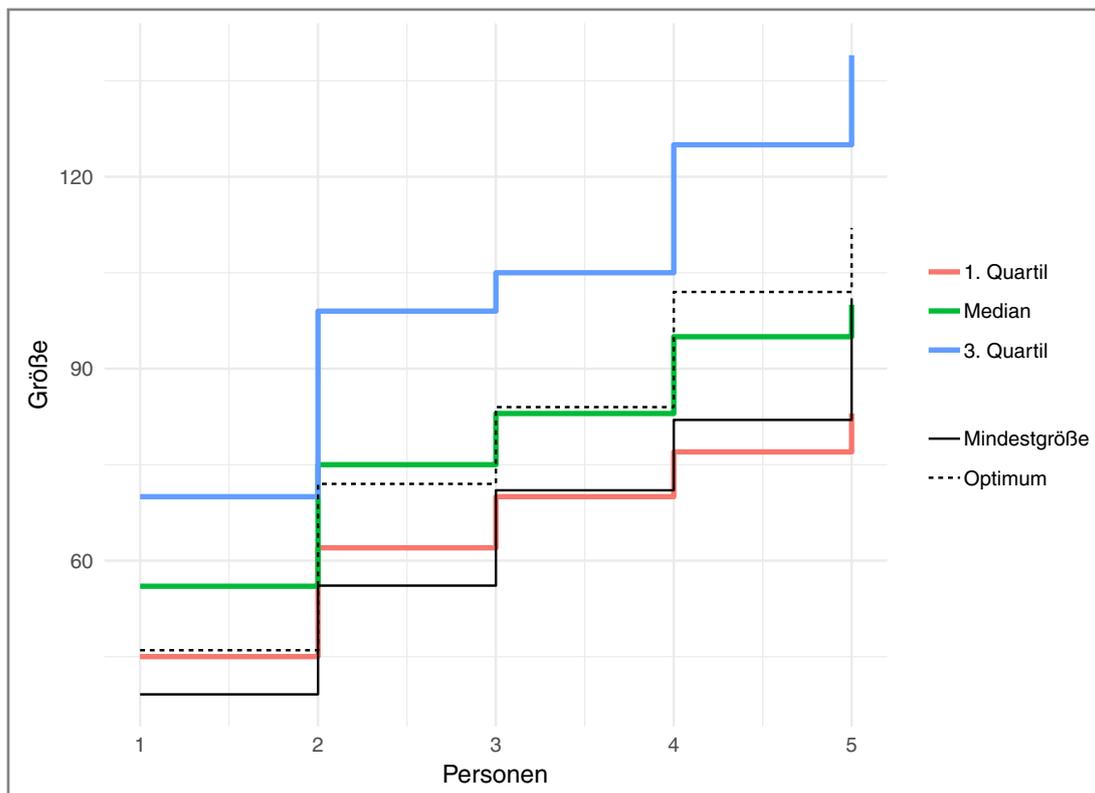


Abbildung 10: Wohnungsgröße nach Quartilen und Anzahl der Personen in der Wohnung  
 Daten: FDZ, Mikrozensus 2014 in Holm et al. 2017, eigene Darstellung

## 6 Zusammenfassung und politische Herausforderungen

### 6.1 Zusammenfassung

Die Ergebnisse dieses Kurzgutachtens lassen sich in vier Punkten zusammenfassen:

- 1 Die Mietsteigerungen von 1993 bis 2014 sind sowohl in Ost- als auch in Westdeutschland stärker als die Einkommenssteigerung der Mehrheit in Deutschland. Besonders betroffen sind Haushalte mit niedrigem Einkommen mit Mietbelastungsquoten bei knapp 40 Prozent (bruttokalt, Großstädte). Die Miete macht über eine Million Haushalte in Großstädten so arm, dass ihr Einkommen nach Miete unter dem Regelsatz von Hartz IV liegt. Die Miete verstärkt so die soziale Ungleichheit. Dies wird auch an ungleichen Wohnflächen und Verfügungsrechten über den Wohnraum deutlich (Miete/Eigentum). Armutsgefährdete und einkommensschwache Haushalte werden durch die Miete stark belastet, leben in kleineren Wohnungen und in unsicheren Verhältnissen wie zur Untermiete.
- 2 Trägt man die Ergebnisse verschiedener Studien zusammen, dann ergibt sich eine komplexe Problemlage, die vermutlich noch drastischer ist als angenommen. Denn werden soziale Segregation (Helbig/Jähnen 2018) und Überbelegung bei von mehr als zwei Personen bewohnten Wohnungen hinzugenommen (Abbildung 10), dann wird deutlich, dass noch mehr erschwingliche Wohnungen in den Großstädten fehlen als die von Holm et al. 2018 geschätzten 1,9 Millionen. Das liegt daran, dass es das Phänomen der sozialen Segregation auch in Städten mit insgesamt ausreichend bezahlbaren Wohnungen gibt und anscheinend nicht nur kleine, sondern auch große Wohnungen fehlen. Letzteres wird erst beim Blick auf die zur Verfügung stehende Wohnfläche und nicht mit Blick auf die Mietbelastungsquote deutlich. Es fehlen demnach mehr als die von Holm et al. 2018a berechneten 1,9 Millionen erschwingliche Wohnungen.
- 3 Nicht nur kleine Haushalte sind von steigender Miete und mangelndem bezahlbarem Wohnraum betroffen, sondern auch große Haushalte, wenn nicht eine Mietbelastungsquote von 30 Prozent, sondern die Mindestwohnfläche nach Meyer-Ehler als Indikator gewählt wird. Demnach fehlen erschwingliche Wohnungen auch für größere Haushalte.

- 4 Neben den Gruppen mit geringem Einkommen zeigen sich auch andere Gruppen, die eine hohe mittlere Mietbelastung aufweisen. Diese sind oft Gruppen, die auch sonst gesellschaftlich benachteiligt sind: Alleinerziehende, Haushalte mit Migrationshintergrund und/oder Personen im Rentenalter, Menschen, die Transferleistungen beziehen, und Haushalte mit Menschen mit geringem Bildungsgrad. Ebenso haben Singlehaushalte allgemein eine hohe Mietbelastung. Unklar ist allerdings, wie stark sich diese Gruppen mit den niedrigen Einkommensgruppen überschneiden. So bleibt ebenfalls unklar, ob die hohe Mietbelastung allein über das niedrige Einkommen zu erklären ist oder ob auch Diskriminierung oder besondere Bedürfnisse (barrierefreie Wohnungen) dafür verantwortlich sind. Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt selbst wurde bisher nur für Migrant\*innen untersucht und nachgewiesen. Festzustellen ist grundsätzlich, dass sich die Diskriminierung in der Gesellschaft auch in der Mietbelastung der Haushalte niederschlägt.

Aus diesen vier Ergebnissen ergeben sich komplexe politische Herausforderungen, die prinzipiell in zwei Richtungen angegangen werden können: starke Markteingriffe oder hohe Subventionen für Privatpersonen und Unternehmen. Es entstehen aber auch viele anschließende Fragen, denen weitere Forschungsprojekte auf den Grund gehen sollten.

## 6.2 Politische Herausforderungen

Die parlamentarische Politik hat das Problem knappen und teuren Wohnraums zu spät erkannt. In Berlin behauptete noch 2011 die damalige Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD), dass es dort keine Wohnungsnot gebe (Berliner Morgenpost 2011). Dieses Leugnen des Missstandes durch die Politik hat dazu geführt, dass sie mittlerweile vor massiven und komplexen Aufgaben steht, wenn sie die Probleme von steigenden Mieten, Überbelegung und sozialer Segregation in den Griff bekommen will.

Heyn et al. (2013) beschreiben die Stadt-Land-Wanderungsbewegungen folgendermaßen: Überregional und international ziehen die Menschen in die (Groß-) Städte Deutschlands, lokal ziehen wiederum die Menschen von den Großstädten ins Umland. Dies geschieht bei schrumpfenden Haushaltsgößen, lange Zeit geringen Investitionen in den Wohnungsbau, nach der Privatisierung öffentlicher

Wohnungsbestände und nach einem Rückgang an Belegungsbindungen im sozialen Wohnungsbau.

So lassen sich momentan ein Wohnungsmangel allgemein und ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum durch Mietsteigerungen im Speziellen feststellen. Dies, das hat unter anderem dieses Kurzgutachten gezeigt, verschärft die Ungleichheit und betrifft am stärksten arme und in der Gesellschaft bereits benachteiligte Bevölkerungsgruppen. Es wird in Zukunft noch verstärkt Haushalte ohne Wohneigentum betreffen, die ab 2030 in Rente gehen, da unter ihnen eine hohe Rate an Altersarmut zu erwarten ist (Abraham 2018 et al.).

Hinzu kommt Segregation aufgrund städtebaulicher Voraussetzungen in den Städten. Das heißt: Unabhängig vom durchschnittlichen Mietniveau und der Spanne der Mieten kommt es dann zur Segregation, wenn es starke Unterschiede in der Bauweise und damit verbunden den Mieten konzentriert auf einzelne Stadtgebiete gibt. So konzentrieren sich gerade im Osten der Bundesrepublik einkommensschwache Haushalte auf die günstigeren Plattenbauviertel. Dies ist umso mehr der Fall, je mehr Sozialbindungen oder günstiger kommunaler Wohnraum in anderen Stadtgebieten wegfallen. Wichtig ist also nicht nur, generell preiswerten Wohnraum und Neubau zu schaffen. Sondern insbesondere gilt das für die Stadtgebiete, wo das Wohnen besonders teuer ist. Will man die soziale Segregation bekämpfen, bedeutet dies nämlich auch, günstigen Wohnraum zu schaffen, wo die einkommenstärkeren Haushalte leben. Dort sind allerdings Bauland und Mieten teuer.

Unter Einbezug der sozialen Segregation verschärft sich so das Ausmaß der Wohnungs- und Mietpreisproblematik noch einmal deutlich. Denn bereits 2014 fehlten insgesamt rund 1,9 Millionen bezahlbare Wohnungen in den Großstädten (Holm et al. 2018a). Das Phänomen der sozialen Segregation tritt allerdings auch in Städten auf, in denen es insgesamt keinen Mangel an günstigen Wohnungen gibt. Will man soziale Segregation bekämpfen, muss man also auch in diesen Städten zusätzlichen erschwinglichen Wohnraum in den teureren Stadtgebieten schaffen (Helbig/Jähnen 2018).

Ein weiterer Punkt ist, dass der Mangel an bezahlbarem Wohnraum nicht nur, wie es oft angenommen wird, für kleine Haushalte festzustellen ist, sondern

auch für größere. Denn laut Zahlen des Mikrozensus leben mindestens 25 Prozent der Haushalte ab drei Personen<sup>8</sup> in Großstädten in zu kleinen Wohnungen. Dass dies oft übersehen wird, liegt daran, dass eine Mietbelastungsquote von 30 Prozent für Haushalte über zwei Personen zu hoch angesetzt ist. Dies wird auch beim Konzept der Äquivalenzeinkommen deutlich, bei denen von Einspareffekten aufgrund der Haushaltsgröße ausgegangen wird. Sichtbar wird der Mangel an bezahlbarem Wohnraum für größere Haushalte dann, wenn man die Belegungsdichte untersucht. Anders als bei kleinen Wohnungen ist hier wohl besonders auf günstigere Mieten im Bestand zu setzen, da es insgesamt keinen Mangel an großen Wohnungen (bis zu fünf Personen) zu geben scheint (Holm et al. 2018a). Die Zahl von 1,9 Millionen fehlender erschwinglicher Wohnungen in Großstädten ist im Ergebnis dennoch zu klein angesetzt, bezieht man soziale Segregation und Überbelegung von Wohnungen mit ein.

Um all diese Probleme anzugehen, gibt es prinzipiell zwei Richtungen, in die der Gesetzgeber aktiv werden kann. Die eine Richtung zielt auf Subventionen, die andere auf Marktregulierung.

Zum einen wäre ein massives Subventionierungsprogramm auf Haushaltsebene denkbar. Diese sogenannte Subjektförderung kann in der Erhöhung der Wohngeldleistungen und der Ausweitung der Empfangsberechtigten entstehen. Ebenso würde dies eine Anpassung der für Wohnen vorgesehenen Zahlungen innerhalb der Sozialleistungen, der sogenannten Kosten der Unterkunft, bedeuten. Dies würde die Marktpreise nicht direkt verändern, aber mehr Menschen in die Lage versetzen, einen Teil der Preise bezahlen zu können. Wenn damit auch das Problem der sozialen Segregation, wie sie Helbig und Jähnen (2018) feststellen, bekämpft werden soll, muss die Subjektförderung so hoch ausfallen, dass auch in den begehrten und somit oft teuren Lagen Wohnraum bezahlbar ist. Allerdings ist zu beachten, dass nur relativ wenige Haushalte Wohngeldleistungen bekommen und die soziale Wirkung des Wohngelds bisher begrenzt ist (Holm et al. 2018b). Die geringe Zahl der Wohngeldempfangenden dürfte auch etwas mit der komplizierten Antragsstellung zu tun haben. Eine weitere Möglichkeit ist der Ausbau von Förderungen des Eigentumserwerbs, insbesondere für

---

8 Im Grunde handelt es sich um Haushalte in Wohnungen mit mindestens drei Personen. Es können also auch kleinere Haushalte betroffen sein, wenn zwei davon in einer Wohnung leben.

ältere Haushalte mit mittleren Einkommen, wie sie Abraham et al. (2018) vorschlagen. Selbst wenn diese Förderungen nicht zu weiter steigenden Bau-, Grundstücks- und Mietpreisen führen, sind sie sozialpolitisch durchaus bedenklich. Zum einen regen sie die Verschuldung von Haushalten mit geringerem Einkommen zur Schaffung von Wohneigentum an, was diese in eine Schuldenspirale manövrieren kann. Zum anderen bedeutet dies ein massives Umverteilungsprogramm zugunsten von Grundstückseigentümer\*innen, Wohnungs- und Bauunternehmen auf Kosten der Allgemeinheit.

Zwischen der Subventionierung der Haushalte und der stärkeren Marktregulierung liegt die Subventionierung der Angebotsseite, also der Wohnungsanbietenden, damit diese günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Damit sind Vorschläge gemeint, die den sozialen Wohnungsbau und den Erwerb von Belegungsbindungen betreffen, aber auch die Förderung öffentlicher und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen. Ebenfalls diskutiert wird die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit (Holm et al. 2015, 2017; Kuhnert/Leps: 2017). Alle Maßnahmen betreffen den Bereich der sogenannten Objektförderung. Statt die Haushalte zu bezuschussen, sollen die bereitgestellten Mittel dazu dienen, Wohnraum bereitzustellen, den die Menschen sich leisten können.

Die Maßnahmen unterscheiden sich dabei in ihrer Möglichkeit, den Markt zu beeinflussen. Wenn öffentliche Wohnungsunternehmen und Genossenschaften günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen und für einkommensschwache Haushalte offen sind, kann dieses Angebot insofern den Markt beeinflussen, als ihre günstigeren Mieten in den Mietspiegel einfließen. Bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus ist dies nicht gegeben, da diese Mieten nicht Teil des Mietspiegels sind.

Gemeinsam ist wiederum allen genannten Instrumenten, dass ohne weitere Regulierung des Wohnungs- und Grundstücksmarktes ihre Wirkung begrenzt sein dürfte und ebenfalls eine Umverteilung des gesellschaftlichen Reichtums zugunsten von Grundstückseigentümer\*innen, Banken und Wohnungsunternehmen bedeutet. Dies trifft in besonderer Weise auf die Förderung des sozialen Wohnungsbaus zu. Bei diesem werden die Wohnungen nur für einen begrenzten Zeitraum in der Miethöhe beschränkt und der Einzug ist einkommensschwache

chen Haushalten vorbehalten. Dafür erhält das Wohnungsunternehmen Subventionen – wie niedrige Steuern oder lukrative Abschreibungsmodelle, Gewinn Garantien und günstige Kredite. In angespannten Märkten müssten diese Subventionen sehr hoch ausfallen, wenn der soziale Wohnungsbau freiwillig durch profitorientierte Wohnungsunternehmen erfolgen soll. Soll hier die Förderung des sozialen Wohnungsbaus greifen, ohne dafür massiv Geld an die Unternehmen umzuverteilen, muss der soziale Wohnungsbau beispielsweise bei Neubauprojekten vorgeschrieben werden oder bewusst so angelegt sein, dass die Förderung Unternehmen zugute kommt, die von sich aus günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen wollen: zum Beispiel Genossenschaften und öffentliche Wohnungsunternehmen. Allerdings kann auch die Förderung öffentlicher und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen nicht allein die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum garantieren. Zum einen müssen diese Unternehmen wirklich auf eine soziale Wohnraumversorgung ausgerichtet sein. Dies ist etwa in den Punkten Mietpreispolitik (Paul 2018) oder Vergabepraxis (Raab 2017) nicht automatisch gegeben. Zum anderen wird ohne weitere Regulierung des Marktes allerdings auch hier viel Geld an die Eigentümer\*innen von Boden gezahlt werden, da die Bodenpreise in angespannten Märkten in den letzten Jahren rapide gestiegen sind (z. B. Hörz 2018). Das ist eine Problematik, welche auch die Einführung der Gemeinnützigkeit nicht behebt.

Statt den Markt unreguliert zu belassen oder nur indirekt auf diesen einzuwirken und vor allem die Marktteilnehmer\*innen zu subventionieren, ist eine weitere Möglichkeit ein direktes Eingreifen in den Markt durch Regulierung. Auch hier liegen verschiedene Vorschläge auf dem Tisch. Zum einen sollen sie den Handel mit Bauland regulieren und hier über die Verhinderung von Spekulation die Preise dämpfen. Diese Vorschläge reichen von der Einführung einer sogenannten Grundsteuer C auf unbebaute Grundstücke bis zu einer kompletten Umgestaltung der Grundsteuer. Andere Instrumente sind darauf gerichtet, die Entwicklung der Mieten zu begrenzen, beispielsweise die Begrenzung oder Abschaffung der Modernisierungsumlage, eine Verschärfung der Mietpreisbremse, Mietobergrenzen oder die Begrenzung von Mietsteigerungen auf die Inflationsrate. Innerhalb der außerparlamentarischen Mieteninitiativen fordern die dort Mitwirkenden sogar noch weiter gehende Maßnahmen, wie Besetzung (etwa die Aktionen unter #besetzen) oder Enteignung und Vergesellschaftung

tung (Initiative: „Deutsche Wohnen & Co enteignen!“). Auch die Süddeutsche Zeitung stellt den Privatbesitz an Grund und Boden in der Stadt infrage (Weißmüller 2017).

Ein solches Marktregulierungsprogramm setzt allerdings einen starken politischen Willen und Durchsetzungskraft beim Gesetzgeber voraus. Es ist weiterhin nicht auszuschließen, dass dies eine verunsichernde Wirkung auf Unternehmen auch außerhalb des Wohnungsmarktes hat. Welche Risiken und Vorteile darin liegen, das ist nicht zuletzt auch eine Frage der politischen Perspektive und des Gestaltungswillens. Nicht unbedacht sollte außerdem bleiben, dass sowohl Marktregulierungen als auch die zwischen Subventionierung und Regulierung liegende Förderung von genossenschaftlichen und öffentlichen Wohnungsunternehmen Zeit brauchen, um ihre Wirkung zu entfalten. In dieser Zeit müsste der Staat also Haushalte mit geringem Einkommen direkt bezuschussen.

### 6.3 Forschungsfragen

Für eine tiefer gehende Erforschung der Wohnungsfrage auf soziologischer, politischer und ökonomischer Ebene wäre es hilfreich, in kürzeren Abständen Daten zu Bestandsmieten, Einkommen und Haushalts- sowie Wohnungsmerkmalen zur Verfügung zu haben. Der Mikrozensus ist aufgrund seines Umfangs gut geeignet, auch lokale Verhältnisse zu untersuchen. Er erfasst die erforderlichen Daten aber nur alle vier Jahre. Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP) wiederum lässt so kleinräumige Analysen nicht zu, wäre aber wahrscheinlich für große Großstädte geeignet. Allerdings verändert sich unregelmäßig die Erfassung der Wohnkosten im Panel. Analysen von Zeitreihen werden so erschwert. Für interferenzstatistische<sup>9</sup> Querschnittsanalysen wäre das SOEP jedoch geeignet. Mithilfe des SOEP können also Forscher\*innen untersuchen, ob beispielsweise hohe Mietbelastungsquoten von Menschen mit geringer Bildung allein auf das Einkommen oder auch auf die Bildung selbst zurückzuführen sind. Wünschenswert wäre, wenn es mit gleichbleibender Erfassungsmethode zum Beispiel in den Großstädten zeitversetzt zum Mikrozensus weitere Erhebungen

---

9 Interferenzstatistische Verfahren werden auch schließende Verfahren genannt. Damit werden zum Beispiel zwei Merkmale auf ihren Zusammenhang untersucht und es wird getestet, wie unwahrscheinlich der festgestellte Zusammenhang nur zufälliger Natur ist.

zu den genannten Merkmalen gäbe. Womöglich ließen sich hier Synergieeffekte erzielen, wenn diese mit der Erhebung für die Mietspiegel gekoppelt würden.

In dieser Arbeit unklar geblieben ist der Grund für die hohen Mietbelastungsquoten verschiedener Bevölkerungsgruppen. Dies könnte weitere Forschung mit unterschiedlichen statistischen Methoden wie Regressionsverfahren, Strukturgleichungsmodellen oder Dekompositionsverfahren untersuchen<sup>10</sup>. So wäre es möglich, herauszufinden, ob neben dem Einkommen noch weitere Merkmale für die hohe Mietbelastungsquote verantwortlich sind, wie Diskriminierung oder besondere Bedürfnisse.

Unabhängig von solchen interferenzstatistischen Verfahren sind aber auch weitergehende beschreibende Untersuchungen mit Individualdaten sinnvoll. So lässt sich genauer untersuchen, ob Miete arm macht. Wie in Kapitel 3.2 bereits vorgeschlagen, kann dazu in einem ersten Schritt sowohl das Medianäquivalenzeinkommen des Haushalts vor als auch nach der Mietzahlung berechnet werden. In einem zweiten Schritt werden jeweils 60 Prozent der beiden Medianeinkommen berechnet. Haushalte, die über 60 Prozent des Medianäquivalenzeinkommens vor der Mietzahlung zur Verfügung haben, aber deren Einkommen nach der Mietzahlung unter 60 Prozent des Medianäquivalenzeinkommens nach Mietzahlung liegt, wären durch die Miete arm gemacht worden. Ebenso ließen sich die besonders gefährdeten Gruppen genauer untersuchen: Welches Einkommen haben Singlehaushalte zur Verfügung? Haben Menschen mit besonderen Bedürfnissen – wie Barrierefreiheit – größere Mietbelastungen als die Mehrheit der Bevölkerung? Wie viele Transferleistungsempfänger\*innen

---

10 Bei der Regressionsanalyse wird untersucht, wie stark zwei Merkmale unter Kontrolle des Einflusses dritter Merkmale zusammenhängen. Beim Dekompositionsverfahren wird ein Effekt in seine Bestandteile zerlegt, ein bekanntes Beispiel ist die Zerlegung des gender pay gap. Mithilfe des Dekompositionsverfahrens untersucht man, welcher Teil des geringeren Lohns von Frauen im Vergleich zu Männern auf eine direkte Diskriminierung zurückzuführen ist und welcher Teil zum Beispiel auf Pausen in der Erwerbsarbeit zurückzuführen ist – weil Frauen häufiger und länger Elternzeit nehmen. Das Strukturgleichungsmodell ermöglicht es, verschiedene Indikatoren auf eine Gemeinsamkeit zurückzuführen, und gleichzeitig die Analyse von Pfadmodellen. Pfadmodelle erlauben die Modellierung vermittelter Effekte, zum Beispiel: Eine niedrige formale Bildung führt zu geringem Einkommen und dieses zu einer hohen Mietbelastungsquote.

zahlen mehr Miete, als die Zahlen zur Deckung der Kosten der Unterkunft abbilden? Welche Haushalte werden durch Miete arm?

Weitergehende Forschung müsste außerdem das Phänomen der zu geringen Wohnfläche bei Wohnungen mit drei und mehr Personen in den Blick nehmen. Handelt es sich hierbei eher um arme Singlehaushalte, die zusammenwohnen, oder sind es große Haushalte? Ist Letzteres der Fall: Wie kommt es zur Überbelegung? Sollten es ökonomische Gründe sein, müsste eine neue Grenze der Mietbelastung für größere Haushalte festgelegt werden, die sehr wahrscheinlich geringer als 30 Prozent (Bruttowarmmiete an Nettoeinkommen) wäre.

Nicht zuletzt sind umfassendere Forschungsprojekte vonnöten, die die lokale Ebene genauer in den Blick nehmen, verschiedene Großstädte vergleichen und analysieren, warum manche Großstädte immer höhere Mietbelastungsquoten aufweisen.

Sowohl politisch als auch wissenschaftlich ist bezüglich der Wohnungsfrage also noch viel zu tun.

## 7 Literaturverzeichnis

- Abraham, J., Günther, M., & Zeeb, M. (2018). *Wirkung der Wohneigentumsförderung und mögliche Beiträge des Wohneigentums zur Alterssicherung*. Hannover.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015). *Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich* (BBSR-Online-Publikation).
- Bundesministerium der Finanzen (Hg.) (2017). *Einkommensungleichheit und soziale Mobilität. Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium der Finanzen*. Berlin.
- Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2017). *Sozialbericht 2017*.
- Bundesregierung (2017). *Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016*. Drucksache 18/13120.
- Bundeszentrale für politische Bildung (2016). *Datenreport 2016. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland*.
- Fahrn, J. (2011, August 8). Berlin verliert die Hälfte seiner Sozialwohnungen. *Berliner Morgenpost*. Berlin. Zugriff am 20. Juli 2018 unter <https://www.morgenpost.de/berlin-aktuell/article105066880/Berlin-verliert-die-Haelfte-seiner-Sozialwohnungen.html>
- Fieber, M. (2018, May 18). Das Miet-Paradox: Die Einkommensbelastung ist nicht gestiegen – die Mieten schon. *Huffington Post*.
- Frick, J. (1995). *Zur Messung der Wohnflächenversorgung privater Haushalte mit Hilfe von Äquivalenzskalen* (Diskussionspapiere No. 1). Bochum.
- Frick, J. R., & Grimm, S. (2009). *Wohnen in Deutschland nach dem Mauerfall. Eine Analyse für die Jahre 1990 bis 2008 auf Basis der Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP)* (SOEPPapers on Multidisciplinary Panel Data Research No. 236). Berlin.
- Glatzer, W. (1980). *Wohnungsversorgung im Wohlfahrtsstaat: objektive und subjektive Indikatoren zur Wohlfahrtsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland*. Frankfurt a. M.
- Helbig, M., & Jähnen, S. (2018). *Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte ? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten* (Discussion Paper No. P 2018–001). Berlin.
- Henger, R. (2016). *Mieten und Einkommen gehen meist Hand in Hand* (IW-Kurzberichte No. 51). Köln.
- Heyn, T., Braun, R., & Grade, J. (2013). *Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten. Eine bundesweite Analyse*. Gütersloh: Bertelsmann Stiftung.

- Holm, A., Horlitz, S., & Jensen, I. (2015). *Neue Gemeinnützigkeit. Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung* (Arbeitsstudie im Auftrag der Fraktion DIE LINKE. im deutschen Bundestag). Berlin.
- Holm, A., Horlitz, S., & Jensen, I. (2017). *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte* (Zweiter Teil der Arbeitsstudie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung). Berlin.
- Holm, A., Lebhuhn, H., Junker, S., & Neitzel, K. (2017). *Wohnverhältnisse in Deutschland. Eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten* (Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“). Berlin/Düsseldorf.
- Holm, A., Lebhuhn, H., Junker, S., & Neitzel, K. (2018a). *Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße* (Working Paper Forschungsförderung No. 63). Düsseldorf.
- Holm, A., Lebhuhn, H., Junker, S., & Neitzel, K. (2018a). *Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen? Mengeneffekte und soziale Reichweite beim Wohngeld, der Wohnraumförderung und der Mietpreisbremse in 77 deutschen Großstädten* (Working Paper Forschungsförderung No. 93). Düsseldorf.
- Hörz, M. (2018, March 13). *Zehn-Jahres-Analyse der Bodenpreise. So teuer sind Grundstücke in Ihrem Berliner Kiez geworden*. Rbb24. Berlin. Zugriff am 03. August 2018, unter <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2018/03/bodenrichtwerte-berlin-grundstueckspreise.html>
- Immonet.de (2014). *Wie viel Einkommen verschlingt die Miete. Die Bundesländer im Vergleich*. Zugriff am 20. Juli 2018 unter <https://www.immonet.de/service/studie-mietanteil.html>
- Kuhnert, J., & Leps, O. (2017). *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum*. Wiesbaden.
- Munz-König, E. (2013). Armutsgefährdungsquote und Mindestsicherungsquote: Zwei Indikatoren zur Messung monetärer Armut. *Sozialer Fortschritt*, 62(5), 121–131.
- Nitt-Drießelmann, D. (2016). *Wohnen in Deutschland. Eine Analyse der 20 größten Städte*. Hamburg.
- Nowossadeck, S., & Engstler, H. (2017). Wohnen und Wohnkosten im Alter. In K. Mahne, J. K. Wolff, J. Simonson, & C. Tesch-Römer (Hgs.), *Altern im Wandel: Zwei Jahrzehnte Deutscher Alterssurvey* (pp. 287–300). Wiesbaden.

- Paul, U. (2018, September 4). Landeseigene Unternehmen kassieren bei neuen Mietverträgen ab. *Berliner Zeitung*. Berlin. Zugriff am 4. September 2018 unter <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/wohnungsmarkt-landeseigene-unternehmen-kassieren-bei-neuen-mietvertraegen-ab-31210694>
- Raab, S. (2017). *Über den Einfluss der Eigentümer\*innenstruktur auf Segregationsprozesse. Eine qualitative Analyse am Beispiel des Kosmosviertels*. Humboldt-Universität zu Berlin. Zugriff am 01. August 2018 unter [https://www.intzent.hu-berlin.de/de/gsz/auszeichnungen/simmel-Preis/ma\\_raab\\_eigentum-und-segregation\\_010917\\_ohne-transkription.pdf/at\\_download/file](https://www.intzent.hu-berlin.de/de/gsz/auszeichnungen/simmel-Preis/ma_raab_eigentum-und-segregation_010917_ohne-transkription.pdf/at_download/file)
- Schupp, J. (2009). 25 Jahre Sozio-oekonomisches Panel. Ein Infrastrukturprojekt der empirischen Sozial- und Wirtschaftsforschung in Deutschland. *Zeitschrift für Soziologie*, 38(5), 350–357.
- Sen, A. (1997). From Income Inequality to Economic Inequality. *Southern Economic Journal*, 64(2), 384–401.
- SOEP Group (2017). *SOEP-Core v32 – Documentation of Household-related Status and Generated Variables in \$HGEN* (SOEP Survey Papers 409. Series D). Berlin.
- SOEP Group (2015). *SOEPmonitor Household 1984–2013* (SOEP Survey Papers 283. Series E). Berlin.
- Statistisches Bundesamt (destatis) (n. d.). Wohnen: Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten 2014. Zugriff am 03. August 2018, unter <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Mietbelastungsquote.html>
- Statistisches Bundesamt (destatis) (2016). *Mikrozensus. Zusatzerhebung 2014 Bestand und Struktur der Wohneinheiten und Wohnsituation der Haushalte*. (Fachserie 5, 1)
- Statistisches Bundesamt (destatis) & Genesis-Online (n. d.). Bevölkerungsdichte: Bundesländer, Stichtag (12411-0050).
- Statistisches Bundesamt (destatis) (2017). *Statistisches Jahrbuch 2017. Deutschland und Internationales*. Wiesbaden.
- Wagner, M., & Mulder, C. H. (2000). Wohneigentum im Lebenslauf: Kohortendynamik, Familiengründung und sozioökonomische Ressourcen. *Zeitschrift für Soziologie*, 29(1), 44–59.
- Weißmüller, L. (2017, September 1). Mit Füßen getreten. *Süddeutsche Zeitung*. München. Zugriff am 03. August 2018, unter <https://www.sueddeutsche.de/kultur/wohnraum-mit-fuessen-getreten-1.3649608?reduced=true>
- Winke, T. (2016). Menschen mit Migrationshintergrund zahlen elf Euro mehr Miete pro Monat. *DIW Wochenbericht*, 83(47), 1133–1142.



## Vor Ort für Sie

### **Wir helfen**

mit einem flächendeckenden Beratungsangebot zu allen sozialen Fragen: Wir beraten unsere Mitglieder in Fragen der gesetzlichen Renten-, Kranken-, Unfall-, Pflege- und Arbeitslosenversicherung sowie in Fragen des Behindertenrechts, der Grundsicherung, des Arbeitslosengeldes II und der Sozialhilfe. Sie erhalten von uns ferner Unterstützung bei der Antragstellung und bei der Durchsetzung Ihrer Ansprüche. Auch vertreten wir unsere Mitglieder in Widerspruchsverfahren und in Klageverfahren vor den Sozialgerichten.

### **Wir informieren**

über alle gesetzlichen Neuregelungen: Unsere Ratgeberbroschüren helfen Ihnen, Ihre Ansprüche geltend zu machen. Außerdem erhalten Sie die monatlich erscheinende SoVD-Mitgliederzeitung. Über die neusten Entwicklungen informieren wir Sie auf unserer Internetseite [sovd.de](http://sovd.de).

### **Wir bieten**

Ihnen Erholung, Gruppenreisen und Freizeitaktivitäten: In unserem Erholungszentrum im Nordseebad Büsum können Sie preisgünstig übernachten und Ihren Urlaub genießen, eine Kur machen oder einfach mal den Alltag hinter sich lassen. Auch im behindertengerecht ausgestatteten Hotel Mondial in Berlin gibt es für unsere Mitglieder preiswerte Angebote. Mit der SoVD-Mitgliedskarte erhalten Sie Ermäßigungen in zahlreichen Freizeitparks sowie viele Rabatte bei unseren Kooperationspartnern.

### **Die Mitgliedschaft im SoVD lohnt sich**

Die nachfolgenden Stellen beantworten Ihnen gern alle Fragen zur Mitgliedschaft im SoVD: Wenden Sie sich an den Bundesverband oder auch direkt an Ihren Landesverband.

## Vor Ort für Sie

### **Sozialverband**

#### **Deutschland e.V.**

Bundesverband  
Stralauer Straße 63  
10179 Berlin  
Tel. 030 72 62 22-0  
Fax 030 72 62 22-311  
kontakt@sovd.de  
www.sovd.de  
www.sovd-tv.de

#### **Landesverbände:**

#### **Baden-Württemberg**

Mundenheimer Str. 11  
68199 Mannheim  
Tel. 0621 8 41 41-72  
Fax 0621 8 41 41-73  
info@sovd-bawue.de

#### **Bayern**

Bodenehrstr. 20  
81373 München  
Tel. 089 53 05 27  
Fax 089 54 37 91 06  
sovd.bayern@t-online.de

#### **Berlin-Brandenburg e. V.**

Kurfürstenstraße 131  
10785 Berlin  
Tel. 030 2 63 938-0  
Fax 030 2 63 938-29  
contact@sovd-bbg.de

#### **Bremen**

Breitenweg 12  
28195 Bremen  
Tel. 0421 16 38 49-0  
Fax 0421 16 38 49-30  
info@sovd-hb.de

#### **Hamburg**

Pestalozzistraße 38  
22305 Hamburg  
Tel. 040 61 16 07-0  
Fax 040 61 16 07 50  
info@sovd-hh.de

#### **Hessen**

Luisenstraße 41  
65185 Wiesbaden  
Tel. 0611 8 51 08  
Fax 0611 8 50 43  
sovd-hessen@t-online.de

#### **Mecklenburg-Vorpommern**

Henrik-Ibsen-Str. 20  
18106 Rostock  
Tel. 0381 76 01 09-0  
Fax 0381 76 01 09-20  
info@sovd-mv.de

**Mitteldeutschland**

Moritzstraße 2 F  
 39124 Magdeburg  
 Tel. 0391 2 53 88 - 97  
 Fax 0391 2 53 88 - 98  
 info@sovd-mitteldeutschland.de

**Regionalbüro Dresden**

Konkordienstraße 46  
 01127 Dresden  
 Tel. 0351 21 31 14-7  
 Fax 0351 21 31 14-6  
 info@sovd-sa.de

**Regionalbüro Erfurt**

Magdeburger Allee 138  
 99086 Erfurt  
 Tel. 0361 79 07 90-07  
 Fax 0361 79 07 90-06  
 info@sovd-thue.de

**Niedersachsen e. V.**

Herschelstraße 31  
 30159 Hannover  
 Tel. 0511 7 01 48-0  
 Fax 0511 7 01 48-70  
 info@sovd-nds.de

**Nordrhein-Westfalen e. V.**

Erkrather Str. 343  
 40231 Düsseldorf  
 Tel. 0211 38 60 3-0  
 Fax 0211 38 21 75  
 info@sovd-nrw.de

**Rheinland-Pfalz / Saarland**

Pfründner Straße 11  
 67659 Kaiserslautern  
 Tel. 0631 7 36 57  
 Fax 0631 7 93 48  
 info@sovd-rps.de

**Schleswig-Holstein e. V.**

Muhliusstraße 87  
 24103 Kiel  
 Tel. 0431 9 83 88-0  
 Fax 0431 9 83 88-10  
 info@sovd-sh.de

Informieren Sie sich unter

[sovd.de](http://sovd.de)

[sovd-tv.de](http://sovd-tv.de)

[facebook.com/SoVD.Bund](https://facebook.com/SoVD.Bund)

[twitter.com/SoVD\\_Bund](https://twitter.com/SoVD_Bund)



jetzt auch **unterwegs gut informiert\***

**SoVD**  
Magazin

**\* SoVD-Magazin-App**

Das Downloaden der App ist ganz leicht – einfach den Appstore oder Playstore öffnen, „SoVD Magazin“ eingeben und das Feld „Installieren“ auswählen. Danach erscheint das entsprechende Symbol (Icon) für die App auf dem Gerät bei den bereits installierten Programmen. Nach dem Antippen dieses Icons kann es direkt losgehen.



# Impressum

## **Herausgeber**

Sozialverband Deutschland e. V.

Abteilung Sozialpolitik

Stralauer Straße 63

10179 Berlin

Tel.: 030 72 62 22-0

Fax: 030 72 62 22-311

[kontakt@sovd.de](mailto:kontakt@sovd.de)

[sovd.de](http://sovd.de)

## **Verfasser**

Stephan Junker

[stephan.s.junker@gmail.com](mailto:stephan.s.junker@gmail.com)

## **Gestaltung Titelseite**

Matthias Herrndorff

Foto Titelbild: © Wolfgang Borrs

## **Layout**

Matthias Herrndorff

## **Stand**

August 2018

© Sozialverband Deutschland e. V., 2018

**sovd.de**

**Sozialverband Deutschland e. V.  
Stralauer Straße 63  
10179 Berlin**

**Tel.: 030 72 62 22-0  
Fax: 030 72 62 22-311  
kontakt@sovd.de**

**Gutes Wohnen.  
Überall!  
Für alle!**