

# Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland

Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle

empirica-Paper Nr. 246



**empirica**

Forschung und Beratung

empirica ag

Büro Berlin

Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin

Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn

Kaiserstraße 29, 53113 Bonn

Telefon (0228) 914 89-0

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

ISSN 2510-3385

## **Autoren**

**Timo Heyn und Marco Schmandt**

## **Download**

[http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empi246thms.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi246thms.pdf)

Januar 2019

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Was ist die relative Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums? .....</b>	<b>1</b>
1.1	Welche Methodik? .....	1
<b>2.</b>	<b>Deutschlandweite Entwicklung .....</b>	<b>2</b>
2.1	Regionale und haushaltspezifische Kaufkraftgefälle .....	2
2.2	Angebotsgefälle .....	5
<b>3.</b>	<b>Räumliche Differenzierung .....</b>	<b>7</b>
3.1	Status Quo der Wohnraumverfügbarkeit .....	7
3.2	Zeitliche Entwicklung der Verfügbarkeit.....	11
<b>4.</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>16</b>
	<b>EMPIRICA WORKING PAPERS.....</b>	<b>23</b>

## 1. Was ist die relative Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums?

Die steigenden Mieten am Wohnungsmarkt sind in vielen Debatten zu einem zentralen Symbol für eine wachsende Ungleichheit geworden. Die aktuelle Diskussion um das Thema Wohnen wird dominiert von der (neuen) Verknappung und damit verbunden der nicht mehr vorhandenen „Bezahlbarkeit“ von Wohnraum. Daher stellt sich zwangsläufig die Frage, was „bezahlbar“ bedeutet und für welche Haushaltstypen Wohnraum „bezahlbar“ ist und für welche nicht? Zudem wird jeder, der sich ansatzweise mit Wohnungsmärkten beschäftigt, die Frage stellen müssen, wo ist Wohnraum „bezahlbar“ und wo nicht?

So einfach der Befund einer „neuen“ Wohnungsnot ausgesprochen wird, so komplex ist die konkrete Beantwortung der Fragen, die in den vergangenen Jahren zunehmend die sozialpolitische Diskussion in Deutschland geprägt haben. Auch überparteilich wird die „Bezahlbarkeit“ des Wohnens bereits als die „soziale Frage unserer Zeit“ bewertet.

Zur Beantwortung der Frage der „Bezahlbarkeit“ müssen verschiedene Märkte betrachtet werden. Die regionalen Arbeitsmärkte mit regional unterschiedlichen Einkommensentwicklungen und die regionalen Wohnungsmärkte mit regional unterschiedlichen Wohnungspreisen. Erst die Berücksichtigung der Einkommen privater Haushalte in Verbindung mit den Preisen für Wohnraum sagt etwas über die (relative) Verfügbarkeit „bezahlbarer“ Wohnungen aus. Dadurch werden auch die Unterschiede in dieser (relativen) Verfügbarkeit sichtbar. Weder ist die Einkommensentwicklung für alle Haushaltsformen gleich, noch ist die Preisentwicklung für unterschiedliche Wohnungsgrößen identisch.

Erst die zusammenführende Betrachtung zeigt das in Deutschland stark ausdifferenzierte Bild der Wohnraumverfügbarkeit und der jüngsten Veränderungen. Die Wohnraumverfügbarkeit differenziert sich stärker aus, als das gängige Bild stark wachsender angespannter Großstädte einerseits und schrumpfender, leerstandsgeprägter ländlicher Räume andererseits

Die vorliegenden Auswertungen zeigen, wo und für wen Wohnraum in Deutschland knapp ist und knapper wird. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen sind zielgerichtete Instrumente zur Unterstützung der am Wohnungsmarkt am stärksten benachteiligten Haushalte dringender denn je.

### 1.1 Welche Methodik?

Die in der vorliegenden Betrachtung dargestellten (relativen) Verfügbarkeiten „bezahlbarer“ Wohnungen wurden mit Hilfe der Ergebnisse des Mikrozensus 2012 bis 2017 und den Mietpreis- Angebotsdaten der empirica-Preisdatenbank berechnet. Die dabei verwendete Methodik ermöglicht einen flächendeckenden deutschlandweiten Vergleich der (relativen) Verfügbarkeit von „bezahlbarem“ Mietwohnraum. Die räumliche Ebene der Beobachtung bilden die Kreise und kreisfreien Städte. Die jeweiligen regionalen Verfügbarkeiten werden für unterschiedliche Haushaltstypen

analysiert (Familien, Paarhaushalte, Alleinerziehende, Ältere Haushalte, Sonstige Haushalte).

Für die Berechnung der (relativen) Verfügbarkeit von „bezahlbarem“ Mietwohnraum wurden regionale Einkommensverteilungen auf Kreisebene ermittelt. Die Grundlage für die Einkommensverteilungen auf Kreisebene bilden dabei die bundeslandspezifischen Einkommensverteilungen<sup>1</sup> für die unterschiedlichen Haushaltstypen aus dem Mikrozensus. Zusätzlich werden durchschnittliche Einkommen auf Kreisebene berücksichtigt, um auf der Kreisebene regionalen Unterschieden in der Einkommenshöhe Rechnung zu tragen. Der Mikrozensus erlaubt dabei als einzige Datenquelle auch eine regionale Differenzierung der Einkommensverteilung<sup>2</sup>.

Diese regionalen Einkommensverteilungen werden verwendet, um unter einer (normativen) Annahme eine „Bezahlbarkeit“ zu untersuchen. „Bezahlbar“ ist demnach eine Wohnung, für die ein Haushalt maximal 30 % seines Einkommens ausgibt (ohne Nebenkosten). Diese maximale Zahlungsbereitschaft/-fähigkeit wird mit den empirisch beobachteten Angebotsmieten<sup>3</sup> aus der empirica-Preisdatenbank für die einzelnen Beobachtungsjahre verglichen.

Das Ergebnis dieser Modellrechnung ist der prozentuale Anteil an allen öffentlich inserierten Wohnungen, die für den jeweiligen Haushalt bezahlbar sind. Diese relative Verfügbarkeit wird für die Beobachtungsjahre 2012, 2014, 2016 und 2017 sowie für insgesamt 11 bekannte Einkommensstufen<sup>4</sup> der Einkommensverteilungen der einzelnen Haushaltstypen auf Kreisebene berechnet.

## 2. Deutschlandweite Entwicklung

Die für diese Betrachtung relevante nachfrageseitige Ausgangssituation wird durch die Entwicklung der Einkommen bestimmt und im nachfolgenden Kapitel 2.1 betrachtet. Die Angebotsituation durch die Preise von Mietwohnungen in Kapitel 2.2.

### 2.1 Regionale und haushaltspezifische Kaufkraftgefälle

Der Zugang zu Wohnraum bemisst sich abgesehen von Diskriminierungsmechanismen im Wesentlichen an der Zahlungsfähigkeit der privaten Haushalte. Abbildung 1 zeigt die räumliche Verteilung der durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen. Dabei sind mit dem West-Ost und dem Süd-Nord Gefälle zwei bekannte räumliche Phänomene zu beobachten. Ausnahmen mit im Umlandvergleich höheren durch-

---

<sup>1</sup> Bekannt sind interpolierte Einkommensperzentile.

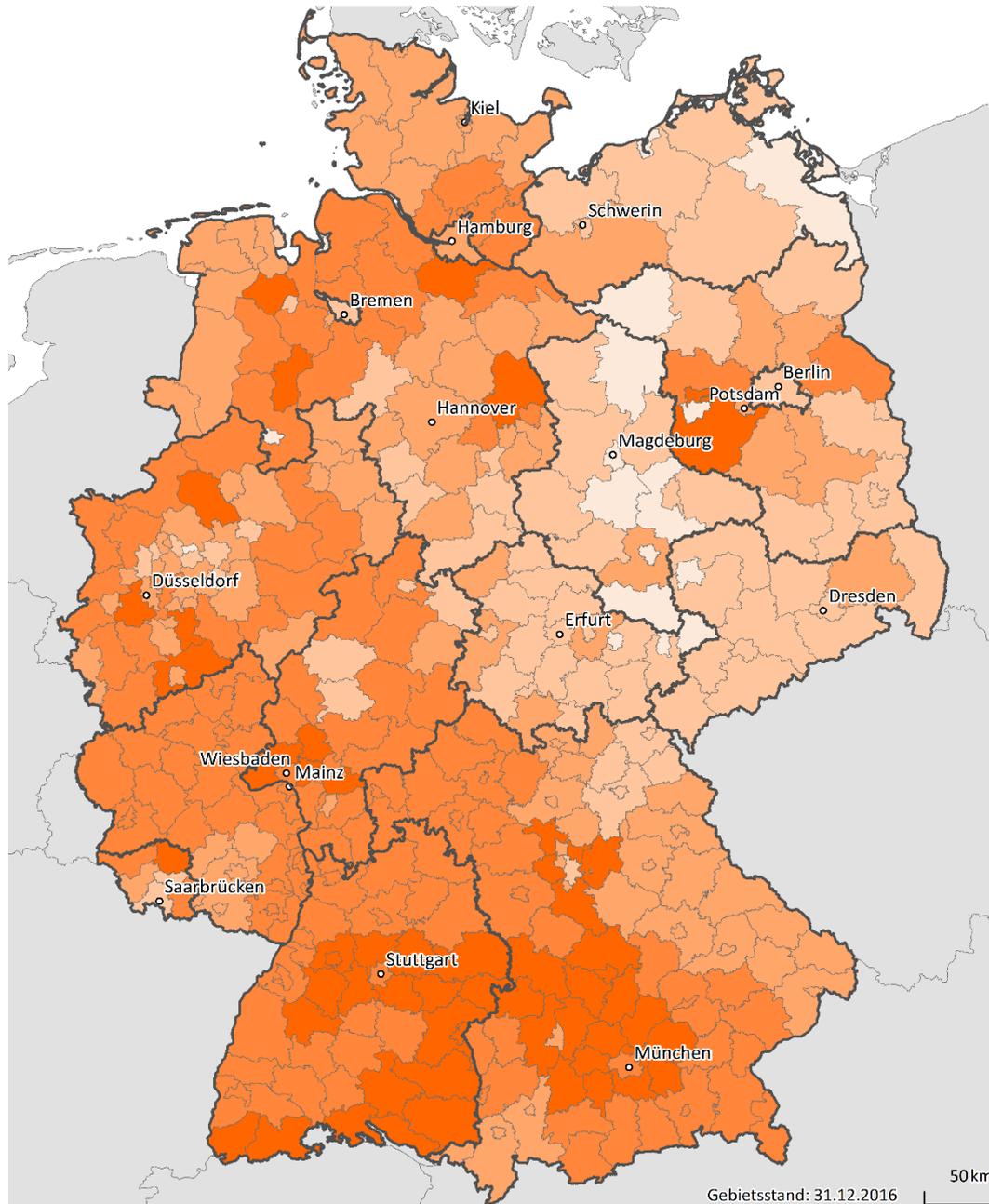
<sup>2</sup> Durchschnittliche Einkommen (arithmetisches Mittel) werden auch in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erhoben. Durch einzelne Ausreißer können die durchschnittlichen Einkommen hier jedoch stark verzerrt sein.

<sup>3</sup> Berücksichtigung finden hierbei je nach Haushaltstyp Wohnungen ab einer Mindestgröße von 45 m<sup>2</sup> für Singlehaushalte und Ältere Haushalte, von 65 m<sup>2</sup> für Paare ohne Kinder und Alleinerziehende und von 95 m<sup>2</sup> für Paare mit Kindern. Diese Mindestwerte tragen der durchschnittlichen Haushaltsgröße der jeweiligen Haushaltsformen und dem daraus resultierenden Bedarf an Wohnfläche Rechnung.

<sup>4</sup> Die bekannten Perzentile sind die 10,20,30,33,40,50,60,66,70,80,90 - %-Perzentile.

schnittlichen Einkommen sind dabei vor allem die Regionen um Frankfurt, Hamburg und Berlin/Potsdam. Unterdurchschnittliche Einkommen gibt es zusätzlich im nordöstlichen Bayern, im Saarland und im Ruhrgebiet.

**Abbildung 1: Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen - Kreise und kreisfreie Städte in Deutschland, 2016**



#### Durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen 2016



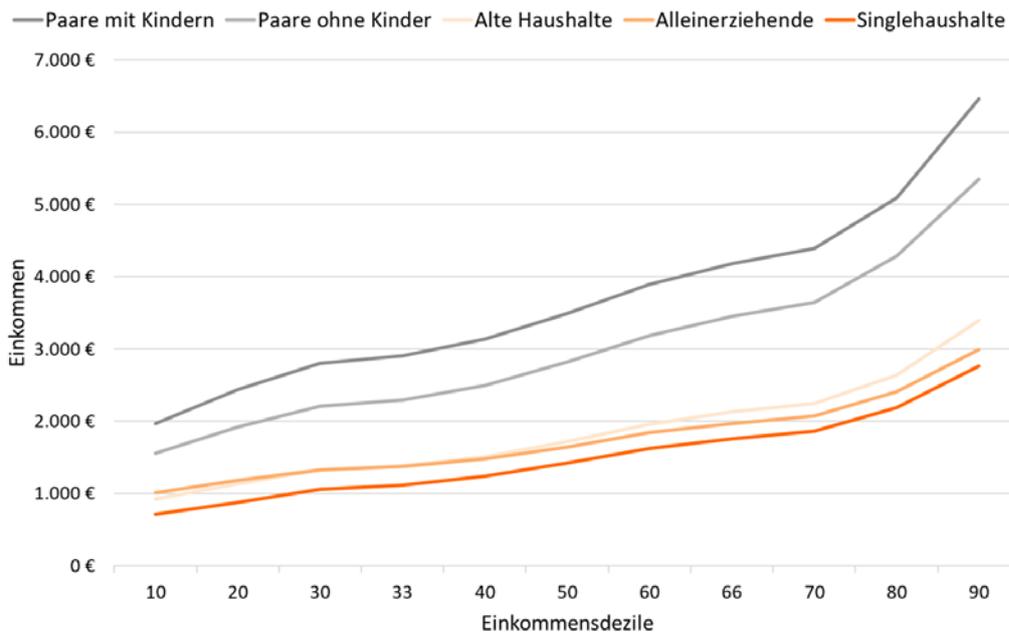
Datenbasis:  
Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung; © GeoBasis-DE / BKG 2018

empirica

Die Einkommen der privaten Haushalte in Deutschland sind im betrachteten Zeitraum gestiegen. Im Mikrozensus ergibt sich dabei für einen durchschnittlichen

Haushalt (und ohne weitere Differenzierung der Haushaltsstruktur) zwischen 2012 und 2017 ein Einkommensanstieg von 13,3 %. Bei ärmeren Haushalten (3. Einkommensdezil) war der Anstieg etwas moderater (12,9 %), bei reicheren Haushalten (7. Einkommensdezil) war der Anstieg etwas stärker (13,7 %). Unterschiedlich ist die Entwicklung der durchschnittlichen Einkommen und der Einkommensverteilungen für die einzelnen Haushaltstypen (Abbildung 2).

**Abbildung 2: Einkommensverteilungen nach Haushaltstypen, 2017**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

**empirica**

Die haushaltsspezifischen Einkommensverteilungen verdeutlichen die unterschiedliche Spreizung der Einkommen bei den Haushaltsformen. Die Einkommen von Paarhaushalten mit Kindern sind insgesamt höher, fallen gleichzeitig aber auch am stärksten auseinander. Die Einkommen von Singles und Alleinerziehenden sind insgesamt homogen niedriger.

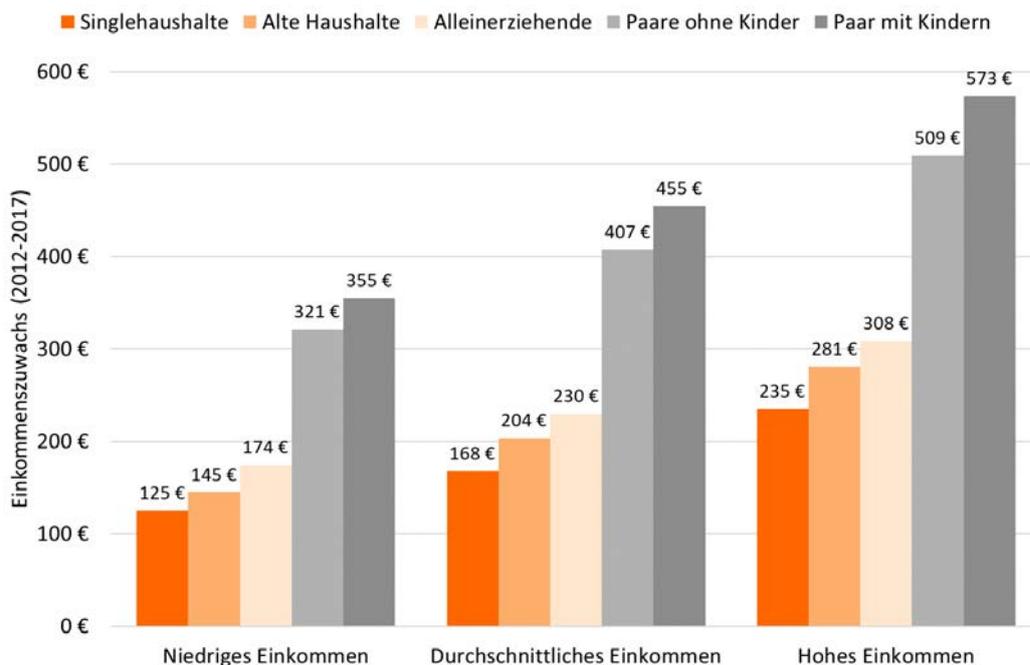
Die Betrachtung der Wohnraumverfügbarkeit wird entsprechend dieser Heterogenität die Entwicklung der einzelnen Haushaltstypen in den Blick nehmen. Die Haushalte in Deutschland lassen sich bis auf eine kleine Restgruppe (2,5 %) den analysierten Haushaltstypen zuordnen. Dabei sind 24 % Singlehaushalte, 18 % Paarhaushalte ohne Kinder, 25 % Paarhaushalte mit Kindern und 8 % Alleinerziehende und 22 % „ältere Haushalte“<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen. Die hier genannten Anteile für die Haushaltstypen wurden unter der Annahme berechnet, dass es sich bei den Älteren Haushalten (Haushalte mit ausschließlich Personen im Alter von 65 Jahren und älter) lediglich um Singlehaushalte und Paarhaushalte ohne Kinder handeln würde, um Anteile für diese Haushaltstypen zu berechnen, und dabei nicht Haushalte doppelt zu berücksichtigen.

Bei der Einkommensentwicklung müssen zwei Ebenen unterschieden werden. Einerseits der Anstieg der Unterschiede zwischen den Haushaltstypen (Wie viel mehr Einkommen hat bspw. eine durchschnittlicher Paarhaushalt mit Kindern im Vergleich zu einem durchschnittlichen Alleinerziehenden). Außerdem geht es auch um die Entwicklung innerhalb der Haushaltstypen. Also: Konnten von den Familien eher Geringverdiener- Familien profitieren, oder eher Besserverdienende?

Abbildung 3 stellt die absolute Veränderung der Einkommen für die Jahre 2012 bis 2017 und unterschiedliche Einkommensdeziele sowie die unterschiedlichen Haushaltstypen dar. Die Entwicklung zwischen den einzelnen Haushaltstypen sowie innerhalb der einzelnen Haushaltstypen war dabei stark unterschiedlich. Deutlich wird dabei, dass vor allem hohe Einkommen der ohnehin schon besser ausgestatteten Haushaltsformen weiterhin profitieren konnten. Hier waren die Anstiege (absolut) am höchsten.

**Abbildung 3: Absolute Einkommenssteigerungen nach Haushaltstypen - 2012-2017**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

**empirica**

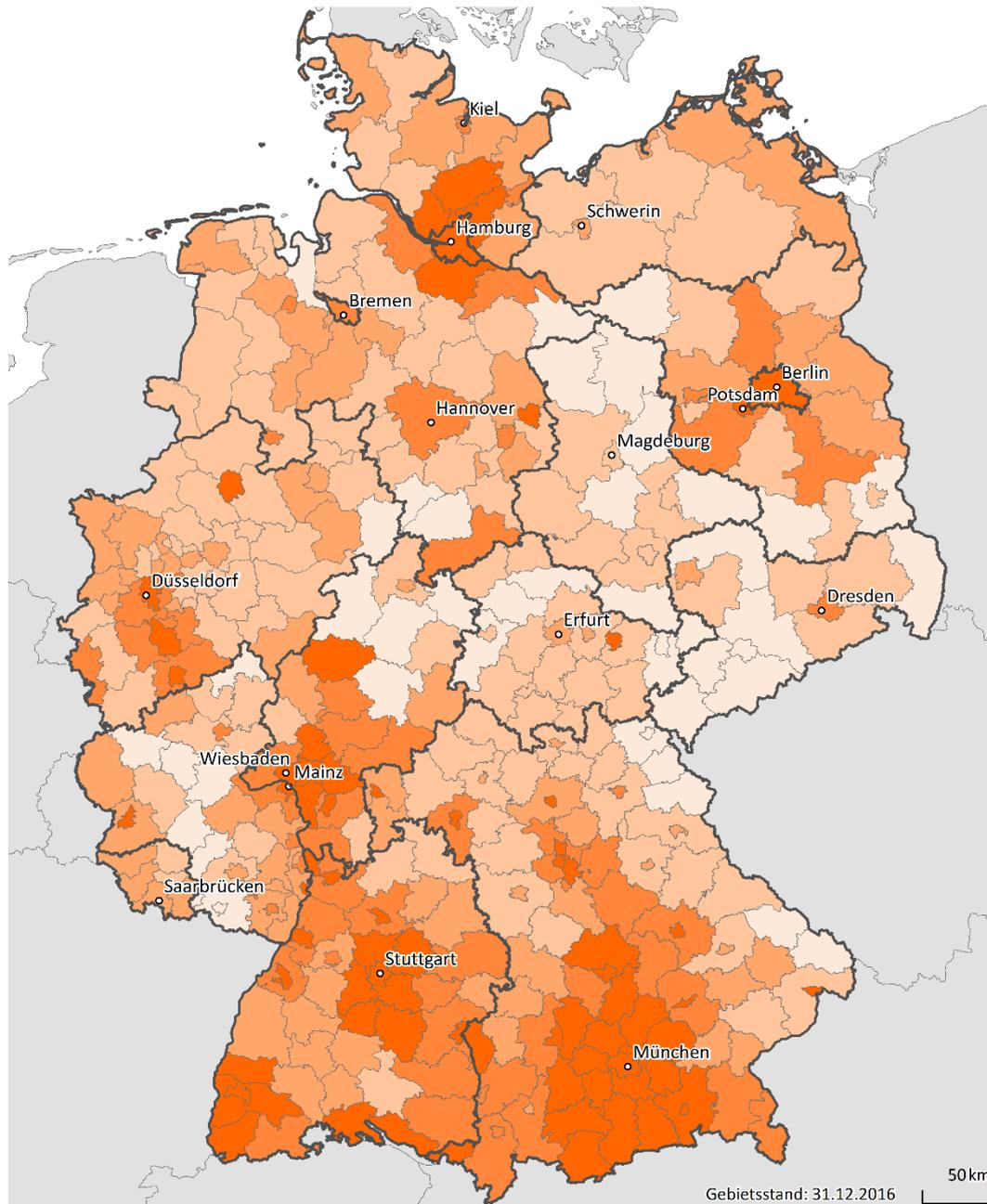
Für die nachfrageseitige Entwicklung ergibt sich zusammenfassend folgendes Bild: Die Einkommen, und damit die Zahlungsfähigkeit für Wohnen in Deutschland ist nicht nur regional sehr unterschiedlich, sondern unterscheidet sich auch sehr stark nach den Haushaltsformen und Einkommensgruppen.

## 2.2 Angebotsgefälle

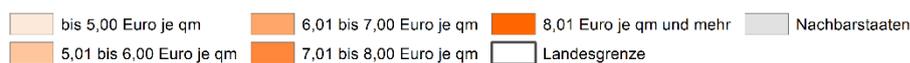
Relevant für die Verfügbarkeit von Wohnraum ist die Höhe der Mieten in den unterschiedlichen Größensegmenten. In Abbildung 4 sind die durchschnittlichen Mieten in den Kreisen und kreisfreien Städten dargestellt. Hier gibt es vor allem ein Stadt-

Land Gefälle. In den Städten und im Umland der Städte sind die Mieten hoch. Auf dem Land sind die Mieten niedriger. Bei der Betrachtung der Verfügbarkeit werden entsprechend der Haushaltsgrößen unterschiedliche Wohnungsgrößen betrachtet.

**Abbildung 4: Median Preise für Mietwohnungen, 2016**



**Median Preise für Mietwohnungen 2016**



Datenbasis:  
empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); © GeoBasis-DE / BKG 2018

**empirica**

### 3. Räumliche Differenzierung

Die räumliche Differenzierung erfolgt anhand von zwei unterschiedlichen Analyse-schritten. Zum einen ist der Status quo der aktuellen Verfügbarkeiten wichtig. Zum anderen ist die zeitliche Entwicklung der Anspannung insbesondere auch deshalb relevant, um diejenigen Städte/ Landkreise zu identifizieren die entsprechend der gegenwärtigen Dynamik absehbar weiter unter Druck geraten. Zunächst wird der Status quo der Wohnraumverfügbarkeit räumlich und nach Haushaltstypen differenziert dargestellt. Danach wird zusätzlich die zeitliche Entwicklung der Verfügbarkeit in den Blick genommen.

#### 3.1 Status Quo der Wohnraumverfügbarkeit

Die räumlichen Unterschiede der Verfügbarkeit zeigen wiederum das Stadt-Land Gefälle. Auffällig ist dabei bereits die enorme Spreizung der Verfügbarkeiten. In München kann sich ein Haushalt mit einem im lokalen Maßstab durchschnittlichem Einkommen lediglich noch 14 % der angebotenen Mietwohnungen leisten. Im Kontrast dazu kann sich ein Haushalt mit einem ebenfalls im lokalen Maßstab durchschnittlichem Einkommen im ländlichen Ostdeutschland bis zu über 90 % der angebotenen Mietwohnungen leisten. Die starke Knappheit am Wohnungsmarkt ist ein regional konzentriertes Phänomen bei einer hohen Bandbreite der Verfügbarkeiten.

Die Wohnraumverfügbarkeit unterscheidet sich jedoch zusätzlich zwischen den Haushaltstypen. Wichtig ist dabei vor allem die Spannbreite sowie die regionale Verteilung der Verfügbarkeiten für unterschiedliche Haushaltstypen<sup>6</sup>.

In Abbildung 6 werden die Spannbreiten der Verfügbarkeit von Mietwohnungen für die Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland für einen Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen (Median) jeweils für die unterschiedlichen Haushaltstypen abgebildet<sup>7</sup>. Die Verfügbarkeiten sind nach der Höhe sortiert. Die kleinste Verfügbarkeit ist in der Abbildung „ganz links“, die höchste Verfügbarkeit „ganz rechts“ ablesbar.

Die größte Spreizung ergibt sich für Familien (Paarhaushalte mit Kindern). Hier sinkt die Verfügbarkeit für jeweils im lokalen Kontext durchschnittsverdienende Familien in 42 Kreisen auf ein Niveau unter 50 % ab. Die Verfügbarkeit für Familien in diesen Räumen sinkt auf ein Niveau, das dem Alleinerziehender, der am schlechtesten gestellten Haushaltsform, in dem Großteil der Kreise entspricht. Für Paarhaushalten ohne Kinder ist die Verfügbarkeit im Vergleich am besten. Nur in 17 Kreisen sinkt die Verfügbarkeit vergleichbar ab. Die Verfügbarkeit von Wohnungen für jeweils durchschnittsverdienende Alte Haushalte ist deutschlandweit zweige-

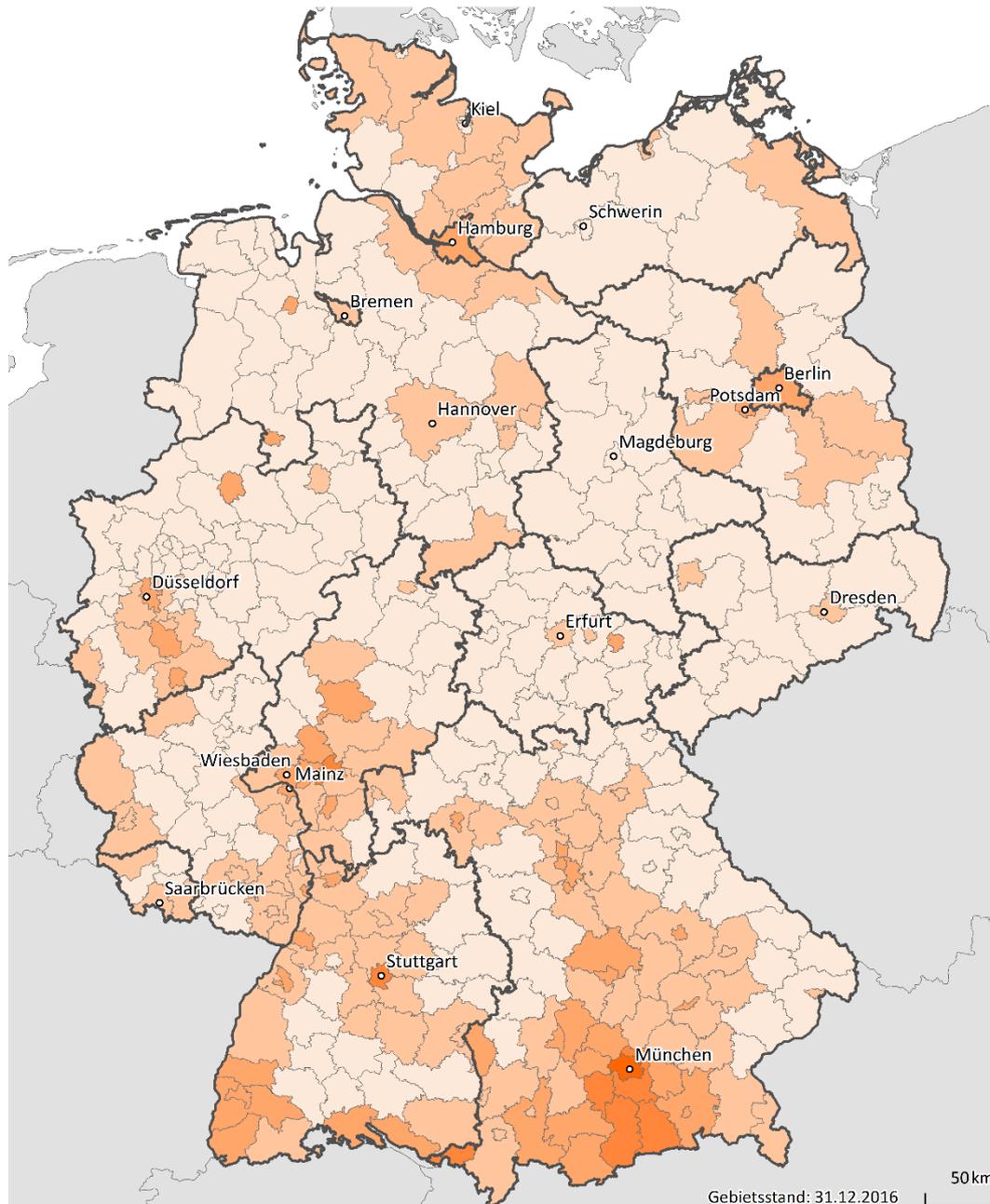
---

<sup>6</sup> Karten für die Verfügbarkeiten der einzelnen Haushaltstypen: siehe Anhang.

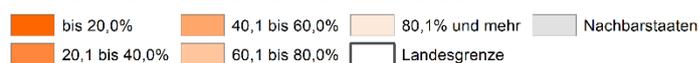
<sup>7</sup> Die durchschnittlichen Einkommen unterscheiden sich dabei für die einzelnen Haushaltstypen und für die einzelnen Kreise. Da zusätzlich das infrage kommende Wohnraumangebot unterschiedlich ist, unterscheiden sich die Verfügbarkeiten für die Haushaltstypen.

teilt. In etwa der Hälfte der Kreise sinkt die Verfügbarkeit unter 50 %, während sie in der anderen Hälfte darüber liegt.

**Abbildung 5: Bezahlbare Mietwohnungen für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen, 2016**



**Anteil verfügbarer Mietwohnungen für alle Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen 2016**



Datenbasis:  
Eigene Modellrechnung auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Statistische Ämter des Bundes und der Länder; © GeoBasis-DE / BKG 2018

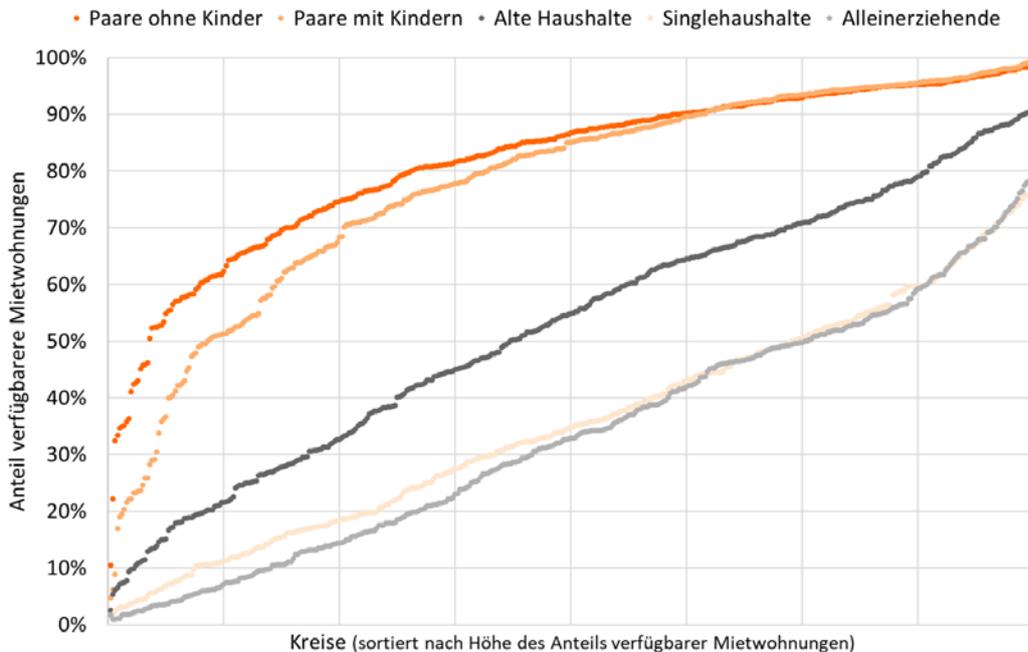
Verfügbare Miet-  
wohnungen:  
öffentlich inserierte  
Mietgeschosswohnungen

**empirica**

Für Singlehaushalte und Alleinerziehende sinkt in fast drei Viertel der Kreise die Verfügbarkeit auf unter 50 %. Im Großteil der Kreise ist der Zugang zum Mietwohnungsmarkt für diese Haushaltsformen stark eingeschränkt. Am angespanntesten ist

die Situation bei Alleinerziehenden. Alleinerziehende mit einem (gemessen an allen Alleinerziehenden) durchschnittlichen Einkommen können in über 10 % der Städte in Deutschland höchstens 6 % der Mietwohnungen finanzieren (Abbildung 6).

**Abbildung 6: Anteil bezahlbarer Mietwohnungen für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen 2016**



Quelle: Eigene Modellrechnungen auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Statistische Ämter des Bundes und der Länder **empirica**

**Abbildung 7: Anteil bezahlbarer Mietwohnungen für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen, 2016**

Haushaltstyp	Kreise		Einwohner		
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
Insgesamt	●	24	6%	11.972.946	15%
	●	377	94%	65.408.631	85%
Singlehaushalte	●	295	74%	7.472.037	83%
	●	106	26%	1.531.018	17%
Paare ohne Kinder	●	17	4%	1.100.818	8%
	●	384	96%	12.483.352	92%
Paare mit Kindern	●	42	10%	5.903.532	17%
	●	359	90%	28.466.165	83%
Alleinerziehende	●	301	75%	5.497.062	80%
	●	100	25%	1.413.462	20%
Alte Haushalte	●	173	43%	5.545.620	48%
	●	228	57%	5.957.850	52%

● = Verfügbarkeit unter 50 %  
● = Verfügbarkeit über 50 %

Quelle: Eigene Modellrechnungen auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Statistische Ämter des Bundes und der Länder **empirica**

Die aktuelle Situation in Deutschland ist in Abbildung 7 zusammengefasst. Hier wird sichtbar, dass je nach Haushaltstyp unterschiedlich viele Kreise und vor allem auch Einwohner von der Anspannung am Wohnungsmarkt betroffen sind. Während sich beispielsweise lediglich in 10 % der Kreise ein durchschnittlicher Paarhaushalt mit Kindern weniger als die Hälfte der angebotenen Mietwohnungen leisten kann, sind es bei Singlehaushalten und bei Alleinerziehenden (knapp) 75 %.

**Abbildung 8: Städte und Landkreise mit der geringsten Verfügbarkeit von Mietwohnungen, 2016**

Alle Haushalte		Paare mit Kindern	
Stadt/Landkreis	2016	Stadt/Landkreis	2016
München (KS)	14,1%	München (KS)	4,7%
Frankfurt am Main (KS)	25,6%	Jena (KS)	6,1%
München (LK)	33,5%	Frankfurt am Main (KS)	8,9%
Starnberg (LK)	34,2%	Stuttgart (KS)	17,0%
Lindau (Bodensee) (LK)	37,1%	Potsdam (KS)	19,0%
Miesbach (LK)	37,2%	Freiburg im Breisgau (KS)	19,5%
Stuttgart (KS)	37,8%	München (LK)	20,3%
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	38,9%	Nürnberg (KS)	21,6%
Köln (KS)	41,5%	Düsseldorf (KS)	22,1%
Darmstadt (KS)	41,6%	Miesbach (LK)	22,2%
Paare ohne Kinder		Alleinerziehende	
Stadt/Landkreis	2016	Stadt/Landkreis	2016
München (KS)	10,4%	Frankfurt am Main (KS)	0,9%
Frankfurt am Main (KS)	22,2%	München (LK)	1,0%
Jena (KS)	32,4%	Starnberg (LK)	1,0%
Freiburg im Breisgau (KS)	33,3%	Offenbach am Main (KS)	1,1%
Stuttgart (KS)	34,6%	München (KS)	1,6%
Potsdam (KS)	35,0%	Nürnberg (KS)	1,7%
München (LK)	35,0%	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	1,7%
Miesbach (LK)	35,9%	Wiesbaden (KS)	1,8%
Starnberg (LK)	36,3%	Stuttgart (KS)	1,8%
Heidelberg (KS)	41,1%	Köln (KS)	1,9%
Singlehaushalte		Alte Haushalte	
Stadt/Landkreis	2016	Stadt/Landkreis	2016
München (KS)	1,5%	München (KS)	2,6%
Frankfurt am Main (KS)	1,7%	München (LK)	5,3%
Darmstadt (KS)	2,2%	Frankfurt am Main (KS)	6,0%
Offenbach am Main (KS)	2,7%	Erlangen (KS)	6,5%
München (LK)	2,9%	Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	7,2%
Erlangen (KS)	3,1%	Starnberg (LK)	7,2%
Stuttgart (KS)	3,1%	Miesbach (LK)	7,4%
Köln (KS)	3,2%	Nürnberg (KS)	7,7%
Miesbach (LK)	3,5%	Offenbach am Main (KS)	9,3%
Bad Tölz-Wolfratshausen (LK)	3,7%	Regensburg (KS)	9,7%

Verfügbarkeit von Mietwohnungen in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Deutschland  
KS=Kreisfreie Stadt; LK=Landkreis

Quelle: Eigene Modellrechnungen auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Statistische Ämter des Bundes und der Länder **empirica**

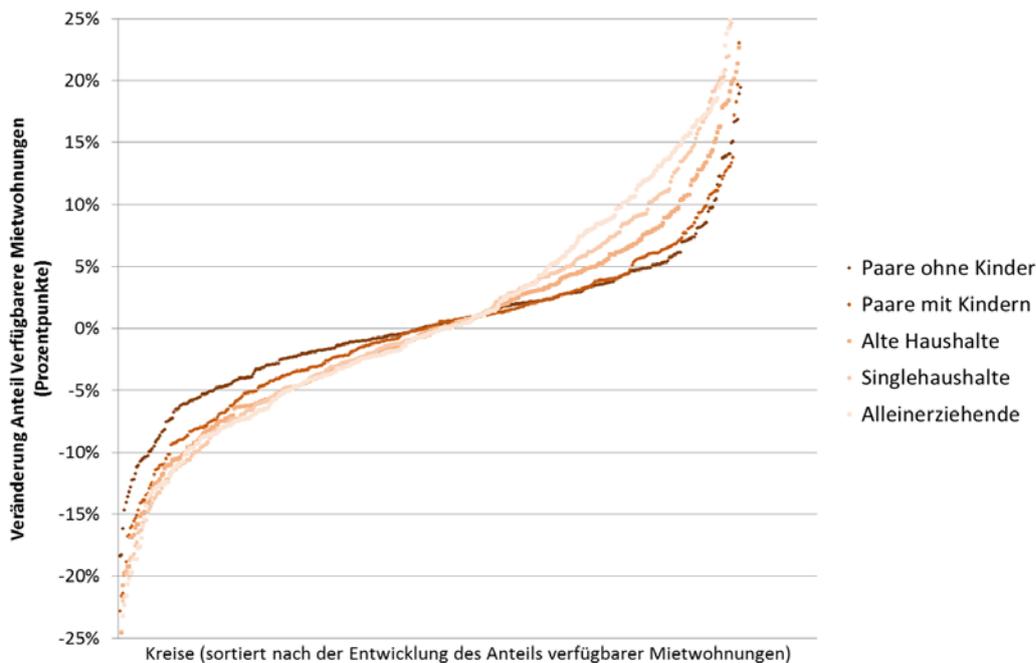
Das Ausmaß der Unterschiede und insbesondere auch der Anspannung für einzelne Haushaltstypen wird exemplarisch an der Rangfolge für die jeweiligen Haushalts-

formen sichtbar (Abbildung 8). Hier wird wiederum deutlich, dass sich die Verfügbarkeiten je nach Haushaltstyp sehr drastisch unterscheiden. Die räumliche Struktur der Anspannung hingegen variiert für die einzelnen Haushaltstypen deutlich weniger, weist aber dennoch Unterschiede zwischen den lokalen Märkten auf.

### 3.2 Zeitliche Entwicklung der Verfügbarkeit

Die Veränderung der Verfügbarkeit von Mietwohnungen im Zeitverlauf verdeutlicht zunächst, dass es tendenziell bei den „wohlhabenderen“ Haushaltsformen weniger Anspannung gibt. (Abbildung 6). Sichtbar wird jedoch insbesondere, dass es über das Bundesgebiet hinweg eine gleichzeitige Anspannung und Entspannung auf dem Wohnungsmarkt gibt. In gut der Hälfte der Kreise spannt sich der Wohnungsmarkt weiter an, die Verfügbarkeit von Mietwohnungen nimmt ab. Gleichzeitig steigt die Verfügbarkeit in der anderen Hälfte der Kreise an (Abbildung 6).

**Abbildung 9: Veränderung der Verfügbarkeit von Mietwohnungen für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen, 2016**



Quelle: Eigene Modellrechnungen auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Statistische Ämter des Bundes und der Länder **empirica**

Die Interpretation der Auswirkung der zeitlichen Anspannung muss die unterschiedlichen Ausgangssituationen der Haushaltstypen berücksichtigen.<sup>8</sup>

Im Gegensatz zur Status Quo Situation spielt bei der Identifizierung und der Anzahl der „Anspannungsregionen“ der jeweilige Haushaltstyp eine etwas weniger starke Rolle. Der Anteil der Kreise, in denen sich die Verfügbarkeit von Mietwohnungen

<sup>8</sup> Gerade in den Städten, in denen der Wohnungsmarkt bereits in 2012 besonders angespannt war, lag die Verfügbarkeit bei manchen Haushaltstypen/Einkommensgruppen bereits bei nahe 0 %.

zwischen 2012 und 2016 stark verringert hat, liegt bis auf Ausnahme der Paarhaushalte ohne Kinder bei allen Haushaltstypen bei ca. 25 %. Bei den Paaren ohne Kinder sind es lediglich 15 % (Abbildung 10).

**Abbildung 10: Städte und Landkreise mit der größten Veränderung der Anspannung der Verfügbarkeit von Mietwohnungen, 2012-2016**

Alle Haushalte		Paare mit Kindern	
Stadt/Landkreis	2016	Stadt/Landkreis	2016
Kempton (Allgäu) (KS)	-18,9%	Oberallgäu (LK)	-22,9%
Osnabrück (KS)	-16,8%	Osnabrück (KS)	-21,6%
Nürnberg (KS)	-16,1%	Heilbronn (KS)	-21,4%
Unterallgäu (LK)	-15,4%	Leverkusen (KS)	-19,9%
Eichstätt (LK)	-15,2%	Emmendingen (LK)	-18,8%
Ostallgäu (LK)	-14,7%	Bayreuth (LK)	-16,8%
Dachau (LK)	-14,7%	Lörrach (LK)	-16,7%
Offenbach am Main (KS)	-14,5%	Lüneburg (LK)	-16,1%
Augsburg (KS)	-14,3%	Kaufbeuren (KS)	-15,9%
Kelheim (LK)	-14,1%	Leipzig (KS)	-15,6%
Paare ohne Kinder		Alleinerziehende	
Stadt/Landkreis	2016	Stadt/Landkreis	2016
Kempton (Allgäu) (KS)	-18,3%	Wolfsburg (KS)	-34,6%
Offenbach am Main (KS)	-18,3%	Flensburg (KS)	-28,9%
Osnabrück (KS)	-16,2%	Dillingen a.d.Donau (LK)	-23,2%
Nürnberg (KS)	-14,7%	Kelheim (LK)	-22,3%
Augsburg (KS)	-14,1%	Brandenburg an der Havel (KS)	-21,6%
Leipzig (KS)	-13,6%	Kaufbeuren (KS)	-20,6%
Straubing-Bogen (LK)	-13,2%	Unterallgäu (LK)	-20,2%
Memmingen (KS)	-12,8%	Kempton (Allgäu) (KS)	-19,8%
Unterallgäu (LK)	-12,3%	Herne (KS)	-19,7%
Kelheim (LK)	-12,2%	Donau-Ries (LK)	-18,7%
Singlehaushalte		Alte Haushalte	
Stadt/Landkreis	2016	Stadt/Landkreis	2016
Wolfsburg (KS)	-27,0%	Wolfsburg (KS)	-25,2%
Brandenburg an der Havel (KS)	-26,6%	Kempton (Allgäu) (KS)	-24,6%
Kaufbeuren (KS)	-22,0%	Kaufbeuren (KS)	-20,8%
Dillingen a.d.Donau (LK)	-21,6%	Unterallgäu (LK)	-19,8%
Kempton (Allgäu) (KS)	-19,9%	Osnabrück (KS)	-19,6%
Kelheim (LK)	-19,7%	Dillingen a.d.Donau (LK)	-19,3%
Schwabach (KS)	-18,7%	Kelheim (LK)	-19,3%
Herne (KS)	-18,5%	Lörrach (LK)	-16,9%
Memmingen (KS)	-18,5%	Schwabach (KS)	-16,9%
Flensburg (KS)	-18,2%	Herne (KS)	-16,7%

Veränderung der Verfügbarkeit von Mietwohnungen  
KS=Kreisfreie Stadt; LK=Landkreis

Quelle: Eigene Modellrechnungen auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Statistische Ämter des Bundes und der Länder **empirica**

**Abbildung 11: Veränderung der Verfügbarkeit von Mietwohnungen für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen in den Kreisen und kreisfreien Städten, 2012-2016**

Haushaltstyp	Kreise		Einwohner	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Insgesamt	 95	24%	15.466.085	20%
	 118	29%	42.255.806	55%
	 188	47%	19.659.686	25%
Singlehaushalte	 105	26%	1.649.948	18%
	 105	26%	5.118.607	57%
	 191	48%	2.234.500	25%
Paare ohne Kinder	 61	15%	2.522.452	19%
	 134	33%	7.036.568	52%
	 206	51%	4.025.150	30%
Paare mit Kindern	 89	22%	7.435.334	22%
	 109	27%	17.215.038	50%
	 203	51%	9.719.325	28%
Alleinerziehende	 111	28%	1.740.375	25%
	 98	24%	3.455.734	50%
	 192	48%	1.714.415	25%
Ältere Haushalte	 107	27%	2.855.811	25%
	 100	25%	6.195.085	54%
	 194	48%	2.452.574	21%
 = Starke Anspannung (Veränderung kleiner als - 5 %)  = Anspannung (Veränderung zwischen -5 % und 0 %)  =Entspannung (Veränderung über 0 %)				

Quelle: Eigene Modellrechnungen auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Statistische Ämter des Bundes und der Länder **empirica**

#### 4. Fazit

##### Unterstützungsbedarf reicht über die aktuellen Wohnkostentransfers hinaus

In den vorangegangenen Auswertungen wird die relative Verfügbarkeit bezahlbarer Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen dargestellt (Median). Das bedeutet auch, dass die Hälfte der Haushalte über eine geringere Zahlungsfähigkeit verfügt. Die relative Verfügbarkeit für diese Haushalte sinkt daher zum Teil weit unter die dargestellten Größenordnungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zusammengerechnet etwa jeder zehnte Haushalt Transfers in Form von KdU für Bedarfsgemeinschaften des SGB II bzw. von Wohngeld erhält. Theoretisch müssten die Anpassungsmechanismen dieser Wohnungstransfers dafür Sorge tragen, dass Wohnraum für bedürftige Haushalte entsprechend den jeweiligen Märkten bezahl-

bar bleibt. Allerdings bestehen in der Praxis erhebliche Verwerfungen<sup>9</sup>, u.a. weil die erforderlichen Anpassungen erst zeitverzögert erfolgen.

Zudem zeigen die Analysen zur relativen Verfügbarkeit, dass vielerorts eine Situation entstanden ist, in der weit über den bisherigen Kreis der Leistungsberechtigten hinaus Probleme mit der Bezahlbarkeit entstanden sind. Ein erheblicher Teil der übrigen 90 % der Haushalte, die keine Transfers erhalten und die ihren Wohnraum ausschließlich mit dem eigenen Einkommen finanzieren, haben prekäre Mietbelastungen zu tragen. Sie benötigen eigentlich ebenfalls eine staatliche Unterstützung.

### **Betroffen sind umziehende Haushalte**

Die Auswertung auf Basis von Angebotsmieten beziehen sich allerdings nur auf diejenigen Haushalte, die in den vergangenen Jahren umgezogen sind bzw. die aktuell einen Umzug planen. Haushalte mit langjährigen Mietverträgen sind erst zeitverzögert und meist in geringerem Umfang betroffen. Zudem führt die mangelnde Verfügbarkeit auch insgesamt zu dem Phänomen rückläufiger Fluktuation (lock-in Effekt). Umzugsentscheidungen werden dann trotz unpassender, oft zu kleiner Wohnungen aufgeschoben, was bei Familien in angespannten Märkten zu einer wachsenden Wohnflächenarmut führt. Generell sind die mobileren jüngeren Haushalte häufiger betroffen, insbesondere bei Familienzuwachs. Es trifft jedoch auch die älteren Haushalte, die barriereärmeren Wohnraum oder auch besser erreichbare Wohnstandorte suchen.

### **Kurzfristig helfen nur Wohnkostentransfers**

Den beschriebenen Anspannungen kann nur durch entsprechenden Angebotsausweitung entgegenwirkt werden. Allerdings stehen den Bemühungen um eine nachfrageorientierte Wohnungsbautätigkeit zahlreiche Hemmnisse im Weg. Kurzfristig absehbar wird sich auch in den kommenden Jahren die bereits heute gegenläufige Entwicklung der sinkenden relativen Verfügbarkeit weiter verstärken und die daraus resultierende Ungleichheit vergrößern.

Daher sind kurzfristige Anpassungen der verfügbaren Transferinstrumente erforderlich. Das gilt im Hinblick auf die heutigen Bezieher, aber immer mehr auch für Haushalte oberhalb der Einkommensgrenzen für den Transferbezug. Für die Dauer der gegenwärtigen Verwerfungen auf den angespannten Märkten können Wohnkostentransfers mehr Chancengleichheit gewähren. Allerdings wird die Verfügbarkeit insgesamt dadurch nicht verbessert. Im Ergebnis bedeutet es, im Sinne einer Mangelverwaltung eine vergleichbar „schlechte Verfügbarkeit“ für alle zu schaffen, anstatt einzelne Personengruppen vom Zugang nahezu auszugrenzen. Mittel- und langfristig muss mehr Wohnraum geschaffen werden, um eine auf Dauer wachsende Anzahl an Abhängigkeiten von Transferleistungen zu vermeiden.

---

<sup>9</sup> Das Wohngeld ist nicht dynamisiert, sondern wird nur etwa alle 7 Jahre an steigende Mieten angepasst. Die die Angemessenheitsgrenzen für KdU-Empfänger sind regional z.T. zu eng definiert, so dass keine „angemessenen“ Wohnungen am Markt zu finden sind.

### **Dauerhaft hilft nur eine Angebotsausweitung**

Eine Politik der wachsender Wohnkostentransfers erfordert daher auch zwangsläufig kurzfristig ein stärkeres Engagement für eine Angebotsausweitung. Erforderlich ist ein stärkeres Engagement zur Überwindung der gegenwärtigen Wohnbauhemmnisse. Allen voran gestellt werden sollte eine viel intensivere Bereitstellung von Wohnbauland. Langfristig durchdachte kommunal gesteuerte Strategien der Bereitstellung und Mobilisierung von Wohnbauland sollten im Zentrum der Debatte stehen. Erst eine mittel- und langfristige Entspannung auf den wachsenden Märkten wird das erforderliche Wachstum an Wohnkostentransfers im Zaum halten können.

### **Neue Aufgabe für das Wohngeld**

Die jüngste Reform des Wohngelds 2016 weist bereits in die richtige Richtung. Der Anstieg der Fallzahlen verdeutlicht, dass ein Anpassungsbedarf, wenngleich halberzig, zeitlich überfällig war.<sup>10</sup> Die dargestellten rückblickenden Befunde sowie die kurzfristig absehbare Entwicklung weisen auf eine Fortsetzung der Schrumpfung der relativen Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums. Angesichts der ungleichen regionalen Entwicklungen für verschiedene Haushaltsformen ist eine laufende dynamische regionalspezifische Anpassung und damit Flexibilisierung erforderlich. Die Wohngeldleistungen müssen der wachsenden Marktspreizung besser gerecht werden und die nun sichtbaren Unterstützungslücken kurzfristig schließen. Das erfordert auch eine systematische und regionalisierte Erfassung dieser Lücken, wie sie in dem vorliegenden Beitrag umrissen wird.

### **Nach wie vor Nachbesserungsbedarf bei KdU**

Die Praxiserfahrungen von empirica im kommunalen Umgang mit der KdU zeigen, dass gerade für die urteilenden Sozialgerichte ein fundierteres Marktverständnis hilfreich wäre. Die Sozialgerichte setzen mit ihren Urteilen Standards, denen die kommunale Steuerung dann zu folgen versucht. Dabei sind diese Standards mitunter nicht zielführend, werden jedoch in ihrer Konsequenz nicht hinterfragt.

Es zeigt sich auch in verschiedenen Studien, dass die Angemessenheitskriterien der KdU einer der stärksten Einflussfaktoren der aktuellen Verstärkung sozialer Segregation sind. Zur systematischen Verminderung sozialer Familiensegregation in den angespannten Märkten könnten die Angemessenheitsgrenzen für Familien so gesetzt werden, dass damit ein Segregationsautomatismus verhindert wird.<sup>11</sup> Auch wenn dies zwangsläufig zu Kostensteigerungen führt, wäre es neben anderen erforderlichen präventiven Investitionen ein Baustein, um (ungewollte) benachteiligende Folgeeffekte gesetzlicher Leistungsgewährung zu vermindern.

---

<sup>10</sup> Der Sprung 2016 war viel kleiner als in früheren Reformen.

<sup>11</sup> Methodisch komplex könnte dies über die Verhinderung eines zu starken Konzentrationsmaßes ermittelt werden. Pragmatisch einfach könnte dies durch die Nichtberücksichtigung von „Brennpunktmieten“ bei der Ermittlung von Angemessenheitskriterien erreicht werden.

## 5. Anhang

**Abbildung 12: Städte und Landkreise mit der höchsten Verfügbarkeit von Mietwohnungen, 2016**

Alle Haushalte		Paare mit Kindern	
Stadt/Landkreis	2016	Stadt/Landkreis	2016
Pirmasens (KS)	98,0%	Regen (LK)	100,0%
St. Wendel (LK)	97,8%	St. Wendel (LK)	99,4%
Wesermarsch (LK)	97,7%	Vechta (LK)	99,4%
Vogelsbergkreis (LK)	96,2%	Höxter (LK)	99,3%
Salzgitter (KS)	96,0%	Emsland (LK)	99,0%
Lüchow-Dannenberg (LK)	95,8%	Freyung-Grafenau (LK)	98,9%
Altmarkkreis Salzwedel (LK)	95,6%	Altmarkkreis Salzwedel (LK)	98,8%
Uckermark (LK)	95,5%	Lichtenfels (LK)	98,3%
Greiz (LK)	95,5%	Suhl (KS)	98,3%
Schwalm-Eder-Kreis (LK)	95,3%	Wesermarsch (LK)	98,2%
Paare ohne Kinder		Alleinerziehende	
Stadt/Landkreis	2016	Stadt/Landkreis	2016
St. Wendel (LK)	98,9%	Wesermarsch (LK)	81,1%
Vogelsbergkreis (LK)	98,8%	Pirmasens (KS)	79,0%
Wesermarsch (LK)	98,7%	Vogelsbergkreis (LK)	78,6%
Pirmasens (KS)	98,5%	Höxter (LK)	78,3%
Cochem-Zell (LK)	98,4%	Vogtlandkreis (LK)	78,0%
Höxter (LK)	98,3%	Wartburgkreis (LK)	77,5%
Cloppenburg (LK)	98,3%	Greiz (LK)	76,4%
Vechta (LK)	98,1%	Lüchow-Dannenberg (LK)	76,1%
Wittmund (LK)	98,0%	Erzgebirgskreis (LK)	75,2%
Salzgitter (KS)	97,9%	Tirschenreuth (LK)	74,5%
Singlehaushalte		Alte Haushalte	
Stadt/Landkreis	2016	Stadt/Landkreis	2016
Wesermarsch (LK)	81,0%	Altmarkkreis Salzwedel (LK)	91,4%
Saalekreis (LK)	78,4%	Vogtlandkreis (LK)	91,2%
Vogtlandkreis (LK)	77,4%	Börde (LK)	90,8%
Pirmasens (KS)	75,8%	Wesermarsch (LK)	90,4%
Börde (LK)	75,8%	Wartburgkreis (LK)	90,3%
Höxter (LK)	75,7%	Saalekreis (LK)	90,0%
Wittenberg (LK)	75,0%	Greiz (LK)	89,9%
Altmarkkreis Salzwedel (LK)	74,1%	Jerichower Land (LK)	89,7%
Vogelsbergkreis (LK)	74,1%	Erzgebirgskreis (LK)	89,1%
Bautzen (LK)	73,8%	Pirmasens (KS)	89,1%

Verfügbarkeit von Mietwohnungen in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Deutschland  
KS=Kreisfreie Stadt; LK=Landkreis

Quelle: Eigene Modellrechnungen auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Statistische Ämter des Bundes und der Länder **empirica**

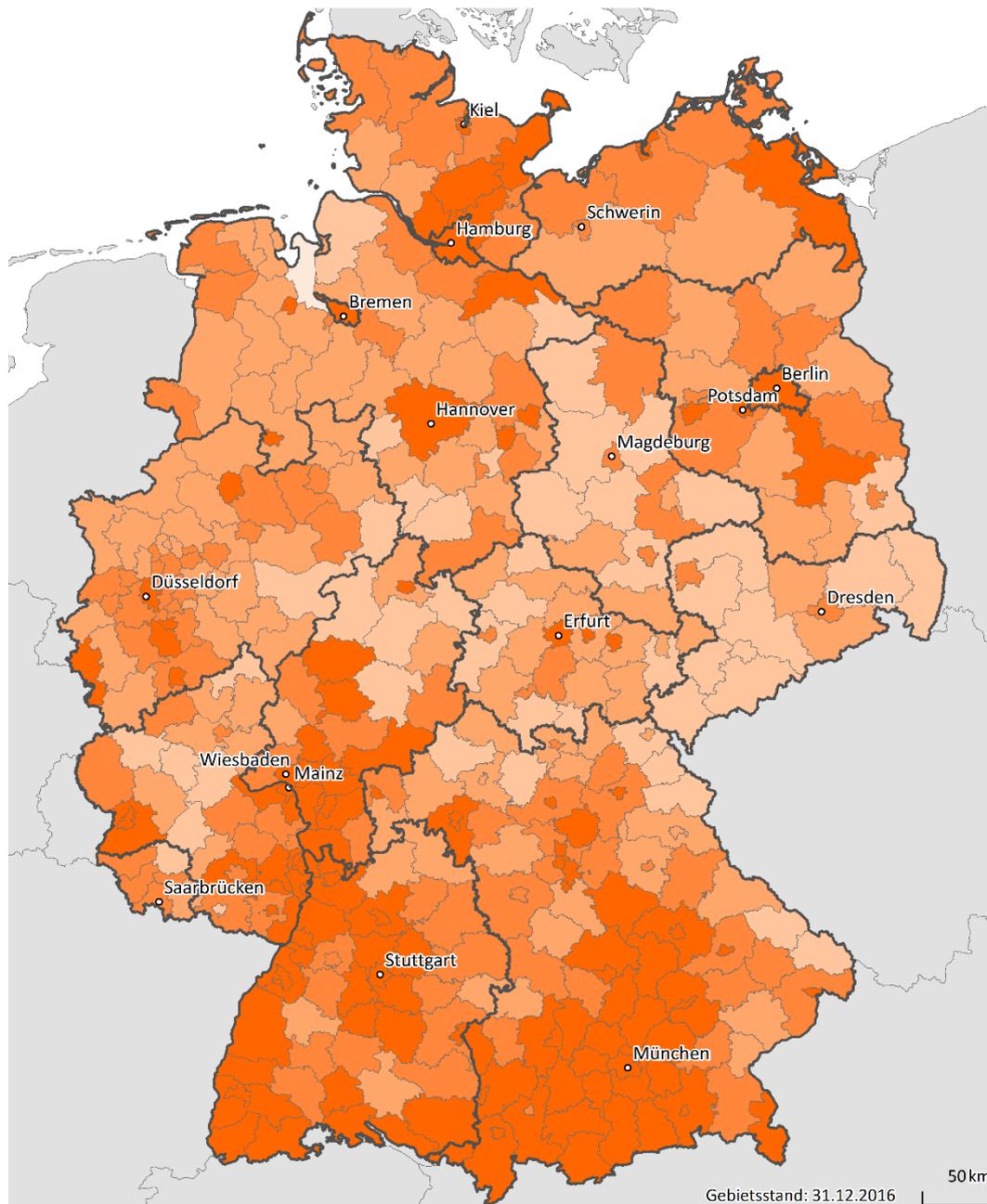
**Abbildung 13: Städte und Landkreise mit der höchsten Veränderung der Verfügbarkeit (Entspannung) von Mietwohnungen, 2012-2016**

Alle Haushalte		Paare mit Kindern	
Stadt/Landkreis	2016	Stadt/Landkreis	2016
Frankfurt (Oder) (KS)	24,2%	Weimar (KS)	29,9%
Vorpommern-Rügen (LK)	18,6%	Kaiserslautern (LK)	23,0%
Jena (KS)	16,5%	Kusel (LK)	19,7%
Odenwaldkreis (LK)	15,5%	Suhl (KS)	18,3%
Ludwigslust-Parchim (LK)	15,0%	Berchtesgadener Land (LK)	17,2%
Neustadt a.d.Waldnaab (LK)	14,8%	Freyung-Grafenau (LK)	13,8%
Landkreis Rostock (LK)	14,8%	Amberg-Sulzbach (LK)	13,3%
Havelland (LK)	13,8%	Vorpommern-Rügen (LK)	13,1%
Amberg-Sulzbach (LK)	13,7%	Nordwestmecklenburg (LK)	13,0%
Schwerin (KS)	13,6%	Weiden i.d.OPf. (KS)	12,8%
Paare ohne Kinder		Alleinerziehende	
Stadt/Landkreis	2016	Stadt/Landkreis	2016
Kaiserslautern (LK)	19,5%	Uckermark (LK)	38,2%
Weimar (KS)	18,9%	Frankfurt (Oder) (KS)	31,9%
Frankfurt (Oder) (KS)	16,9%	Weimarer Land (LK)	30,7%
Havelland (LK)	16,7%	Ludwigslust-Parchim (LK)	30,3%
Landkreis Rostock (LK)	16,6%	Unstrut-Hainich-Kreis (LK)	27,4%
Jena (KS)	15,1%	Wartburgkreis (LK)	25,5%
Eichsfeld (LK)	15,0%	Jerichower Land (LK)	25,1%
Märkisch-Oderland (LK)	14,1%	Sömmerda (LK)	24,8%
Kusel (LK)	14,0%	Ilm-Kreis (LK)	24,2%
Vorpommern-Rügen (LK)	13,9%	Leer (LK)	23,8%
Singlehaushalte		Alte Haushalte	
Stadt/Landkreis	2016	Stadt/Landkreis	2016
Frankfurt (Oder) (KS)	36,1%	Frankfurt (Oder) (KS)	34,0%
Vorpommern-Rügen (LK)	32,5%	Vorpommern-Rügen (LK)	22,6%
Uckermark (LK)	30,5%	Ludwigslust-Parchim (LK)	21,3%
Ludwigslust-Parchim (LK)	30,2%	Odenwaldkreis (LK)	20,7%
Landkreis Rostock (LK)	26,9%	Weimarer Land (LK)	20,1%
Schwerin (KS)	25,7%	Leer (LK)	19,9%
Weimarer Land (LK)	24,6%	Weimar (KS)	19,7%
Suhl (KS)	24,4%	Kusel (LK)	19,1%
Harz (LK)	21,9%	Landkreis Rostock (LK)	18,4%
Märkisch-Oderland (LK)	21,9%	Spree-Neiße (LK)	18,2%

Veränderung der Verfügbarkeit von Mietwohnungen in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Deutschland  
KS=Kreisfreie Stadt; LK=Landkreis

Quelle: Eigene Modellrechnungen auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Statistische Ämter des Bundes und der Länder **empirica**

**Abbildung 14: Bezahlbare Mietwohnungen für Alleinerziehende mit durchschnittlichem Einkommen, 2016**



**Anteil verfügbarer Mietwohnungen für alle alleinerziehenden Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen 2016**

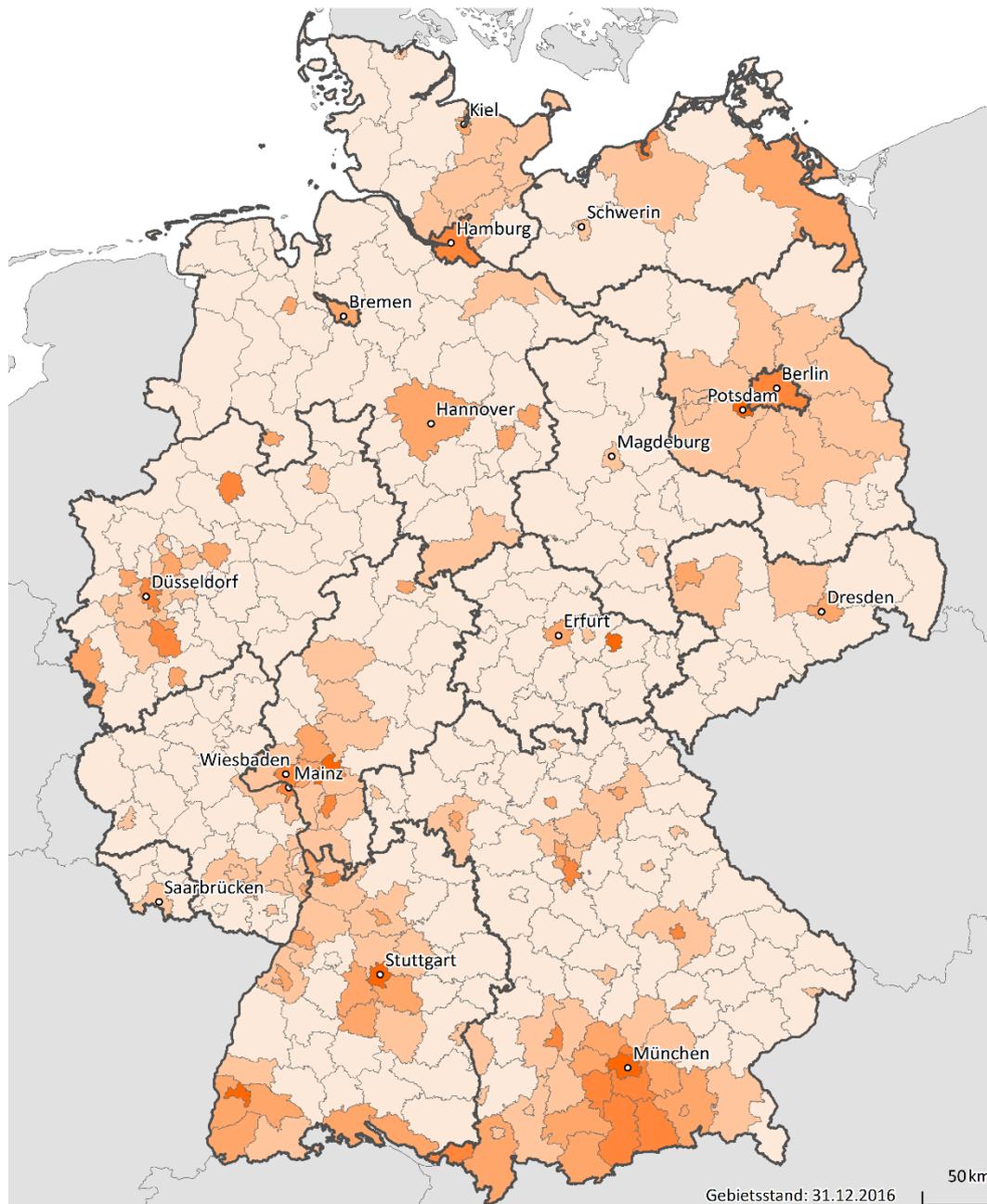
- bis 20,0%
- 20,1 bis 40,0%
- 40,1 bis 60,0%
- 60,1 bis 80,0%
- 80,1 und mehr
- Nachbarstaaten
- Landesgrenze

Datenbasis:  
Eigene Modellrechnung auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Statistische Ämter des Bundes und der Länder; © GeoBasis-DE / BKG 2018

Verfügbare Miet-  
wohnungen:  
öffentlich inserierte  
Mietgeschosswohnungen

**empirica**

**Abbildung 15: Bezahlbare Mietwohnungen für Familien mit durchschnittlichem Einkommen, 2016**



**Anteil verfügbarer Mietwohnungen für alle Paarhaushalte mit Kindern mit durchschnittlichem Einkommen 2016**

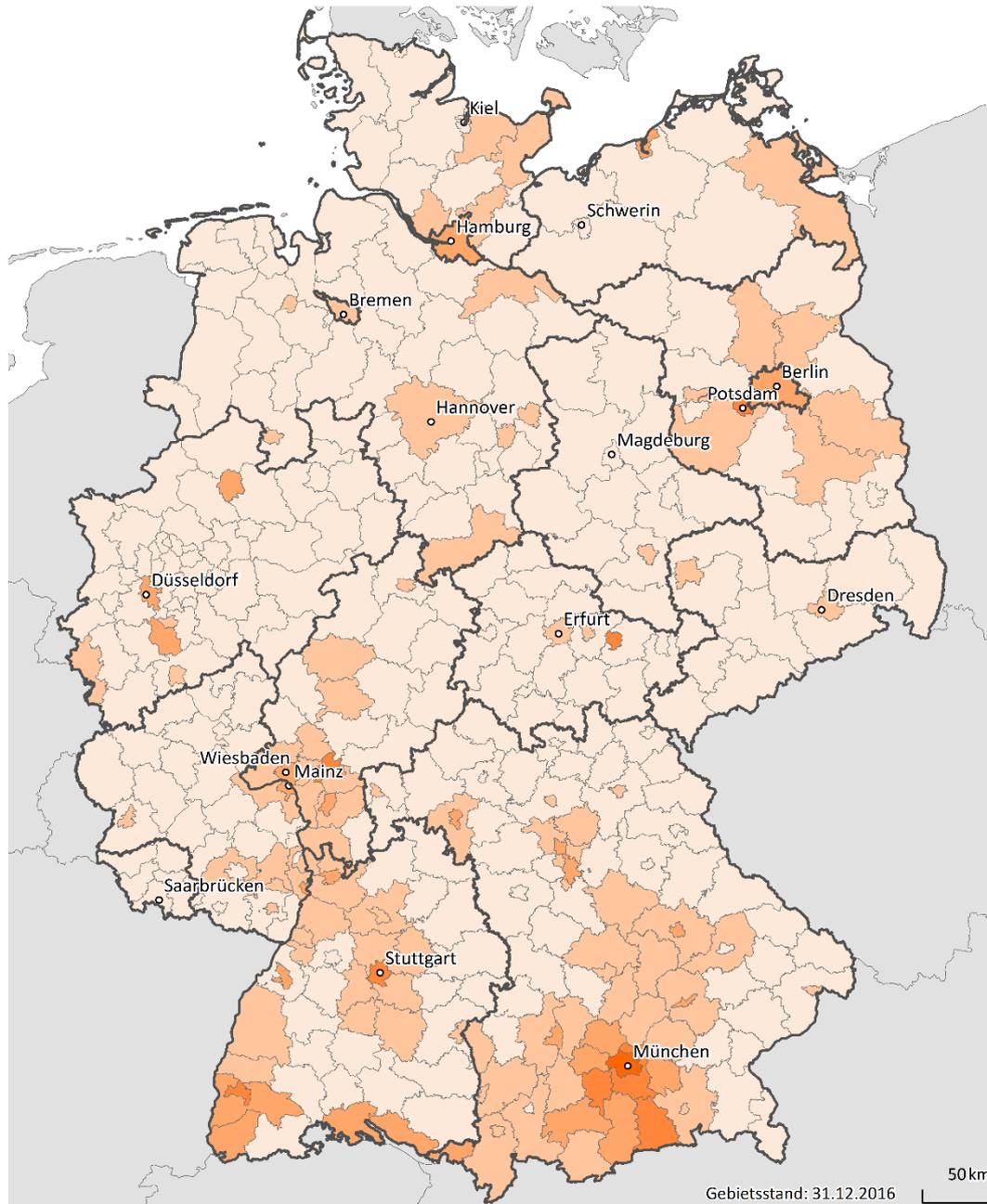
- bis 20,0%
- 20,1 bis 40,0%
- 40,1 bis 60,0%
- 60,1 bis 80,0%
- 80,1% und mehr
- Nachbarstaaten
- Landesgrenze

Datenbasis:  
Eigene Modellrechnung auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Statistische Ämter des Bundes und der Länder; © GeoBasis-DE / BKG 2018

Verfügbare Miet-  
wohnungen:  
öffentlich inserierte  
Mietgeschosswohnungen

**empirica**

**Abbildung 16: Bezahlbare Mietwohnungen für Paare ohne Kinder mit durchschnittlichem Einkommen - 2016**



**Anteil verfügbarer Mietwohnungen für alle Paarhaushalte ohne Kinder mit durchschnittlichem Einkommen 2016**

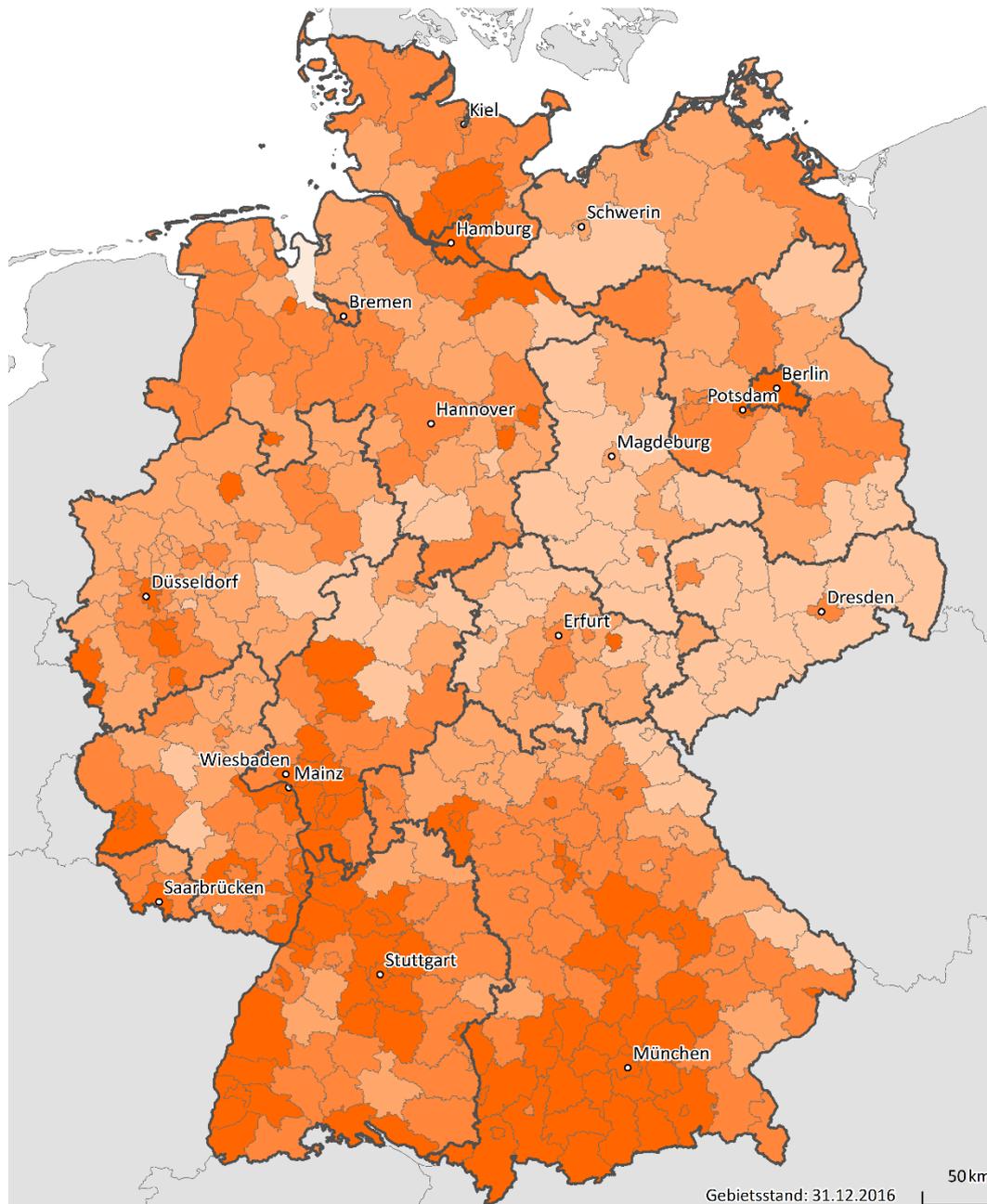
- bis 20,0%
- 20,1 bis 40,0%
- 40,1 bis 60,0%
- 60,1 bis 80,0%
- 80,1% und mehr
- Nachbarstaaten
- Landesgrenze

Datenbasis:  
Eigene Modellrechnung auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Statistische Ämter des Bundes und der Länder; © GeoBasis-DE / BKG 2018

Verfügbare Mietwohnungen:  
öffentlich inserierte Mietgeschosswohnungen

**empirica**

**Abbildung 17: Bezahlbare Mietwohnungen für Singles mit durchschnittlichem Einkommen - 2016**



**Anteil verfügbarer Mietwohnungen für alle Singlehaushalte mit durchschnittlichem Einkommen 2016**

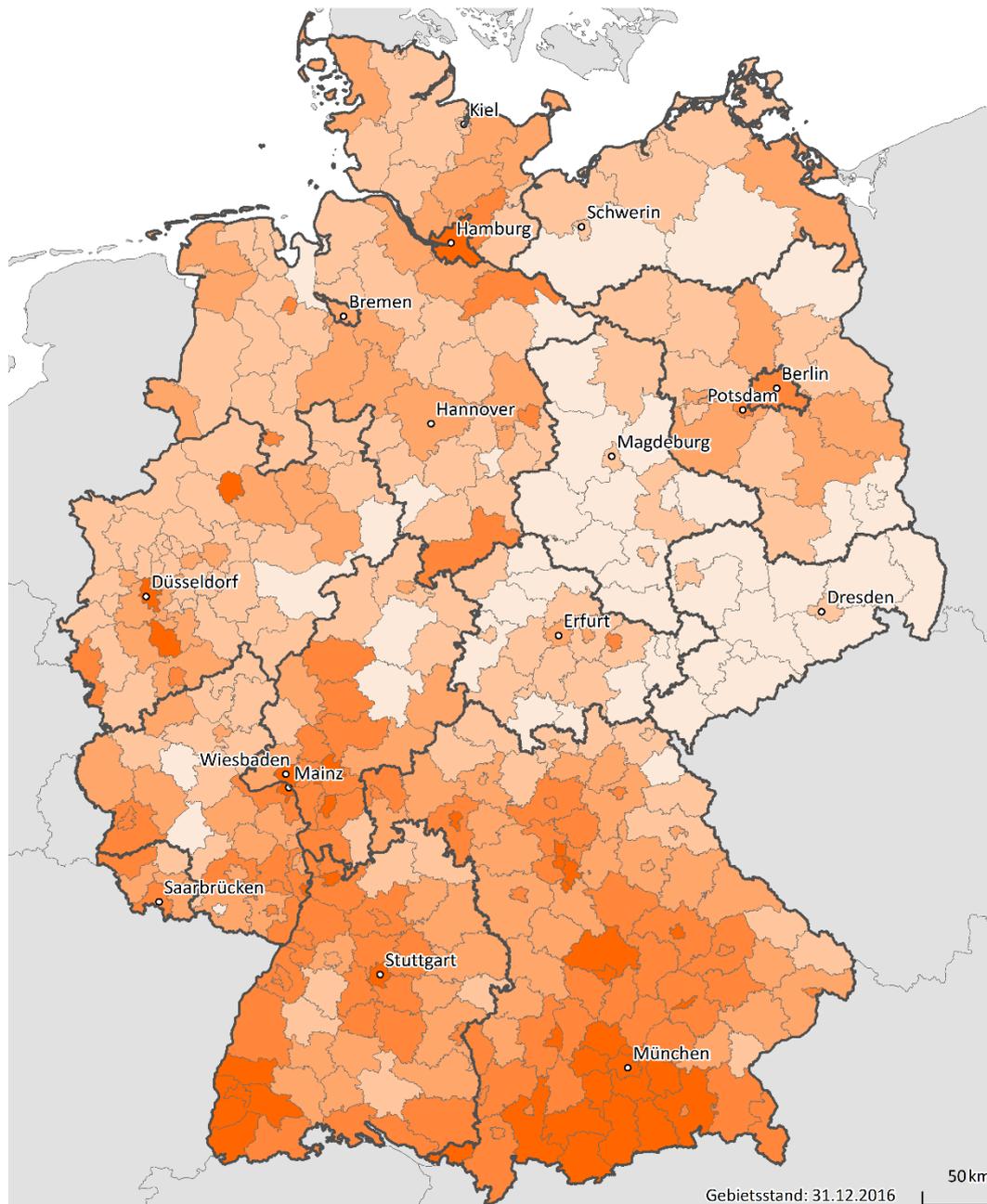
- bis 20,0%
- 20,1 bis 40,0%
- 40,1 bis 60,0%
- 60,1 bis 80,0%
- 80,1% und mehr
- Nachbarstaaten
- Landesgrenze

Datenbasis:  
Eigene Modellrechnung auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Statistische Ämter des Bundes und der Länder; © GeoBasis-DE / BKG 2018

Verfügbare Mietwohnungen:  
öffentlich inserierte Mietgeschosswohnungen

**empirica**

**Abbildung 18: Bezahlbare Mietwohnungen für ältere Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen - 2016**



**Anteil verfügbarer Mietwohnungen für alle Haushalte mit ausschließlich älteren Personen (ab 65 Jahren) mit durchschnittlichem Einkommen 2016**

- bis 20,0%
- 20,1 bis 40,0%
- 40,1 bis 60,0%
- 60,1 bis 80,0%
- 80,1% und mehr
- Nachbarstaaten
- Landesgrenze

Datenbasis:  
Eigene Modellrechnung auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und Statistische Ämter des Bundes und der Länder; © GeoBasis-DE / BKG 2018

Verfügbare Mietwohnungen:  
öffentlich inserierte Mietgeschosswohnungen

**empirica**

**EMPIRICA WORKING PAPERS**

Die working paper sind zu finden unter  
<https://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

Nr.	Autor, Titel
<a href="#">246</a>	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2019), Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle.
<a href="#">245</a>	HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2018), Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht? Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt
<a href="#">244</a>	BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030
<a href="#">243</a>	BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungsmarktpolitik
<a href="#">242</a>	BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
<a href="#">241</a>	BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
<a href="#">240</a>	HEIN, S. UND THOMSCHE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
<a href="#">239</a>	BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
<a href="#">238</a>	BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
<a href="#">237</a>	HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
<a href="#">236</a>	KAUERMANN, G., THOMSCHE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Miet-spiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?
<a href="#">235</a>	HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten.
<a href="#">234</a>	KEMPER, J. (2016), Lieber beengt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?
<a href="#">233</a>	BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?
<a href="#">232</a>	HEIN, S. UND THOMSCHE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten.
<a href="#">231</a>	BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge.
<a href="#">230</a>	BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen.
<a href="#">229</a>	HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten.

- 
- [228](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte.
- [227](#) BABA, L (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik.
- [226](#) THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin.
- [225](#) BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden.
- [224](#) HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung.
- [223](#) BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.
- [222](#) BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.
- [221](#) BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblasenteufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
-

- 
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- [201](#) BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
- [200](#) HEISING, P. (2011), Teurer ist nicht gleich besser - Über den Erhebungsaufwand schlüssiger Konzepte.
- [199](#) BRAUN, R. (2011), empirica-Leerstandsindex 2009 - Ergebnisse und Methodik.
- [198](#) HEISING, P. (2011), Entwicklung der Unterkunftskosten für Single-Wohnungen - Ergebnisse des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica).
- [197](#) HEIN, S. (2011), Ableitung von Sanierungsbedarfsquoten – eine neue Methodik.
- [196](#) BABA, L. (2011), Regionale Bürobeschäftigtenentwicklung seit dem Konjunkturochtopunkt 2002 - Kleinere Großstädte jenseits der Agglomerationen ganz groß!
- [195](#) HEISING, P. (2011), Wie leitet man richtige Richtwerte her? - Über die Herleitung angemessener Unterkunftskosten aus verschiedenen Perspektiven.
- [194](#) SIMONS, H., BABA, L. UND KRÖGER, K. (2011), Altschuldenhilfe und Stadtumbau – Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung.
- [193](#) BRAUN, R. (2010), Hedonische Preise - Was macht eine Regressionsschätzung mit den Mietpreisen?
- [192](#) BRAUN, R. (2010), Mietpreise in Deutschland - Warum die Neuvertragsmieten jetzt steigen und was man dagegen tun kann.
- [191](#) BABA, L. (2010), Bürobeschäftigtenquote steigt wieder rasant - Rekordniveau in diesem Jahr zu erwarten: 10 Mio.-Marke bei SVP-Bürobeschäftigung könnte erstmals geknackt werden.