

Wie wohnt Deutschland?

Wohnsituation, Wohnkosten und Wohnkostenbelastungen
von Haushalten in Deutschland

Berlin, 14.11.2022

Autorinnen und Autoren

Dr. Johanna Cludius, Viktoria Noka, Hannah Galster, Dr. Katja
Schumacher
Öko-Institut e.V.

Kontakt

info@oeko.de
www.oeko.de

Geschäftsstelle Freiburg

Postfach 17 71
79017 Freiburg

Hausadresse

Merzhauser Straße 173
79100 Freiburg
Telefon +49 761 45295-0

Büro Berlin

Borkumstraße 2
13189 Berlin
Telefon +49 30 405085-0

Büro Darmstadt

Rheinstraße 95
64295 Darmstadt
Telefon +49 6151 8191-0

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	3
Tabellenverzeichnis	6
1 Einleitung	7
2 Haushalte in Deutschland	8
2.1 Einkommensdezile, Haushaltstypen und soziale Stellung	8
2.2 Private Konsumausgaben	11
2.3 Fokus: Transferleistungsempfangende und Rentner*innen	12
2.4 Prognosen	15
3 Die Wohnsituation privater Haushalte in Deutschland	16
3.1 Wo wohnen Haushalte?	16
3.2 Mietende und selbstnutzende Eigentümer*innen	16
3.3 Vermietete Wohnungen und Vermietende	17
3.4 Gebäudearten und -baualtersklassen	21
3.5 Wohnflächen	22
3.6 Wärmeenergieverbrauch	23
3.7 Prognosen	25
4 Belastung durch Wohn-, Miet- und Heizkosten	26
4.1 Heizkostenbelastung	26
4.2 Wohnkostenbelastung von Mietenden	29
4.2.1 Mietkosten und -belastung	29
4.2.2 Mietkostenbelastungskategorien	35
4.2.3 Haushalte mit einer Mietkostenbelastung von über 30% verf. Einkommen	37
4.3 Kostenbelastung für selbstnutzende Eigentümer*innen und Vermietende	41
4.4 Kostenbelastung für Eigentum erwerbende Haushalte	43
5 Fazit	44
6 Literaturverzeichnis	46
Anhang – Weitere informative Abbildungen	50

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Haushaltstypen nach Einkommensdezilen	9
Abbildung 2	Soziale Stellung Haushaltsvorstand nach Einkommensdezilen	10
Abbildung 3	Private Konsumausgaben nach Einkommensdezilen	11
Abbildung 4	Überwiegender Lebensunterhalt nach Einkommensdezilen	12
Abbildung 5	Anzahl der Haushalte, die Transferleistungen beziehen in den ersten drei Einkommensdezilen	14
Abbildung 6	Wohnverhältnis nach Einkommensdezilen	17
Abbildung 7	Eigentumsform von Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum laut Zensus 2011	18
Abbildung 8	Eigentümer*innen-Struktur und Nutzung von bewohnten Wohnungen in Deutschland laut Mikrozensus 2018	19
Abbildung 9	Anteil Vermietende in den Einkommensdezilen	20
Abbildung 10	Art des Wohngebäudes nach Einkommensdezilen	21
Abbildung 11	Baujahr des Wohngebäudes nach Einkommensdezilen	22
Abbildung 12	Wohnfläche gesamt und pro Kopf in den Einkommensdezilen	23
Abbildung 13	Wärmeenergieverbrauch nach Einkommensdezilen	24
Abbildung 14	Wärmeverbrauch pro m ² pro Jahr nach Einkommensdezilen	25
Abbildung 15	Wärmeausgaben 2019 vs. 2022 nach Einkommensdezilen	27
Abbildung 16	Wohnkosten und -belastung von Mietenden nach Einkommensdezilen	30
Abbildung 17	Wohnkosten und -belastung von Mietenden nach Haushaltstyp	31
Abbildung 18	Wohnkosten und -belastung von Mietenden nach sozialer Stellung	32
Abbildung 19	Wohnkosten und -belastung von Mietenden nach siedlungsstrukturellen Regionstypen	32
Abbildung 20	Wohnkosten und -belastung von Mietenden nach Gebäudetyp	33
Abbildung 21	Wohnkosten und -belastung von Mietenden nach Baualtersklasse	34
Abbildung 22	Wohnkostenbelastungskategorien von Mietenden nach Einkommensdezilen	35
Abbildung 23	Anteil der mietenden Haushalte, die mehr als 30% ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben, 2019 vs. Abschätzung 2022	36
Abbildung 24	Wohnkostenbelastungskategorien von Mietenden nach Haushaltstyp 2019	36

Abbildung 25	Wohnkostenbelastungskategorien von Mietenden nach sozialer Stellung 2019	37
Abbildung 26	Haushalte mit/ohne hoher Wohnkostenbelastung nach Einkommensdezilen	38
Abbildung 27	Haushalte mit/ohne hoher Wohnkostenbelastung nach Haushaltstyp	38
Abbildung 28	Haushalte mit/ohne hoher Wohnkostenbelastung nach sozialer Stellung	39
Abbildung 29	Haushalte mit/ohne hoher Wohnkostenbelastung nach Wohnfläche	39
Abbildung 30	Haushalte mit/ohne hoher Wohnkostenbelastung nach qm-Verbrauch	40
Abbildung 31	Heizkosten und -belastung selbstnutzender Eigentümer*innen im Haus nach Einkommensdezilen	41
Abbildung 32	Spezifischer Wärmeenergieverbrauch (pro Quadratmeter) in Ein- und Zweifamilienhäusern selbstnutzender Eigentümer*innen nach Baualtersklasse und Quintil	42
Abbildung 33	Heizkosten und -belastung selbstnutzender Eigentümer*innen nach sozialer Stellung	43
Abbildung 34	Überwiegender Lebensunterhalt nach Haushaltstyp	50
Abbildung 35	Wohnverhältnis nach Haushaltstyp	50
Abbildung 36	Wohnverhältnis nach sozialer Stellung	51
Abbildung 37	Wohnort nach siedlungsstrukturellen Regionstypen nach Einkommensdezilen	51
Abbildung 38	Wohnort nach siedlungsstrukturellen Regionstypen nach Haushaltstyp	52
Abbildung 39	Wohnort nach siedlungsstrukturellen Regionstypen nach sozialer Stellung	52
Abbildung 40	Art des Wohngebäudes nach Haushaltstyp	53
Abbildung 41	Art des Wohngebäudes nach sozialer Stellung	53
Abbildung 42	Baujahr des Wohngebäudes nach Haushaltstyp	54
Abbildung 43	Baujahr des Wohngebäudes nach sozialer Stellung	54
Abbildung 44	Wohnfläche gesamt und pro Kopf der Haushaltstypen	55
Abbildung 45	Wohnfläche gesamt und pro Kopf nach sozialer Stellung	55
Abbildung 46	Aggregierte Wohnflächen und Wärmeenergieverbräuche nach Einkommensdezilen	56
Abbildung 47	Energieverbrauch für Warmwasser nach Einkommensdezilen	56
Abbildung 48	Energieverbrauch für Raumwärme nach Haushaltstyp	57
Abbildung 49	Energieverbrauch für Warmwasser nach Haushaltstyp	57
Abbildung 50	Energieverbrauch für Raumwärme nach sozialer Stellung	58

Abbildung 51	Energieverbrauch für Warmwasser nach sozialer Stellung	58
Abbildung 52	Pro-m ² Verbräuche nach Brennstoffen und Einkommensdezilen	59
Abbildung 53	Wärmeverbrauch pro m ² pro Jahr, Haushaltstypen	59
Abbildung 54	Wärmeverbrauch pro m ² pro Jahr, soziale Stellung	60
Abbildung 55	Ausgaben für Wärme und Anteil am verfügbaren Einkommen, Haushaltstypen	60
Abbildung 56	Ausgaben für Heizkosten und Anteil am verfügbaren Einkommen, soziale Stellung	61
Abbildung 57	Heizkosten und -belastung selbstnutzender Eigentümer*innen im Haus nach Haushaltstyp	61

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Nettoäquivalenzeinkommensdezile	8
Tabelle 2	Haushaltstypen in Deutschland	9
Tabelle 3	Soziale Stellung der Haushalte in Deutschland	10

1 Einleitung

Im Folgenden wird die aktuelle Wohnsituation von Privathaushalten in Deutschland illustriert, ihre Wohnkosten und Wohnkostenbelastungen dargestellt. Dieser Bericht wurde im Rahmen des Projekts „Bezahlbares Wohnen und Klimaschutz“¹ im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) als ein erster Zwischenbericht erstellt.

Ausgehend von der Frage „Wie wohnt Deutschland?“ untersuchen wir Wohnsituation, Wohnkosten und Wohnkostenbelastung von Haushalten in Deutschland. Dabei liegt der Fokus darauf, eine deskriptive Grundlage zusammenzustellen, um vulnerable Gruppen anhand ihrer Wohnsituation zu identifizieren und die Wohnkostenbelastung insbesondere von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen zu beleuchten.

Wichtigste Datengrundlage für die hier gezeigten Analysen stellt die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) dar. Außerdem werden Daten aus dem Mikrozensus Zusatzprogramm Wohnen, dem SOEP, sowie die verfügbare Literatur ausgewertet.

Box 1 – EVS: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (2018)²

Die EVS ist eine administrative Datenquelle und enthält detaillierte Informationen über Einkommens- und Verbrauchsmuster von Haushalten sowie Informationen über weitere Haushaltsmerkmale wie sozialer Status, Haushaltstyp, Alter, Wohnsituation etc. Die Befragung ist die größte ihrer Art in Deutschland und erfasst rund 60.000 Haushalte. Teilnehmende Haushalte dokumentieren ein Quartal lang ihre individuellen Einkommen und Ausgaben auf Personen- und Haushaltsebene. Die EVS ist statistisch repräsentativ für ganz Deutschland und wird alle fünf Jahre erstellt. Die letzte verfügbare Welle bezieht sich auf das Jahr 2018. Die EVS enthält eine Reihe von Informationen in Bezug auf klimapolitisch relevante Themen, z.B. Ausgaben für Heizenergie, Strom und Kraftstoffe, die über Preisannahmen in Mengen umgerechnet werden können. Außerdem sind detaillierte Informationen zur Wohnsituation, Ausstattung mit Geräten und Fahrzeugen, sowie viele weitere Informationen, etwa zum Bezug von Transferleistungen verfügbar.

Die Analyse ist wie folgt aufgebaut. In Kapitel 2 zeigen wir, welche Haushalte in Deutschland wohnen und welche Entwicklung für die nächsten Jahrzehnte prognostiziert wird. Ein besonderer Fokus liegt auf Transferleistungsempfangenden und Rentner*innen. Kapitel 3 analysiert dann die aktuelle und erwartete Wohnsituation von Haushalten in Deutschland, wo sie wohnen und in welchem Verhältnis (Miete/Eigentum), welcher Art und Alter das von ihnen bewohnte Gebäude ist, wie groß Wohnflächen und wie hoch der Energieverbrauch ist. Kapitel 4.2 beschäftigt sich dann mit den Wohnkosten und der Wohnkostenbelastung privater Haushalte in Deutschland, sowohl in Bezug auf die Belastung durch Heizkosten, die Wohnkostenbelastung von Mietenden und relevante Kostenbelastungen für selbstnutzende Eigentümer*innen, Vermietende und Eigentum erwerbende Haushalten. Dabei wird auch auf die Kostenentwicklung im Zuge der russischen Invasion der Ukraine eingegangen. In diesem Kapitel findet sich auch ein Exkurs zum Thema Energiearmut und dazu, welche Bedeutung dieses Thema in der aktuellen Debatte hat. Kapitel 5 fasst die Erkenntnisse in einem Fazit zusammen.

¹ Forschungsprojekt „Bezahlbares Wohnen und Klimaschutz vor dem Hintergrund der Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen“. Weitere Informationen: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/wohnungswesen/2021/bez-wohnen-klimaschutz/01-start.html>

² Weitere Informationen unter <https://www.forschungsdatenzentrum.de/de/haushalte/evs>.

2 Haushalte in Deutschland

2.1 Einkommensdezile, Haushaltstypen und soziale Stellung

In Deutschland gab es im Jahr 2021 rund 40,7 Millionen Haushalte (Destatis 2021a). Die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2018 gibt Auskunft über die Einkommensverteilung, die Häufigkeit von Haushaltstypen und sozialer Stellung der Haushalte in Deutschland (vgl. Tabelle 1, Tabelle 2, Tabelle 3). Diese Zahlen decken sich weitestgehend mit der Erstveröffentlichung des Mikrozensus 2021 (Destatis 2021a). Wo dies nicht der Fall ist, haben wir einen Hinweis eingefügt.

Im Folgenden werden Haushalte anhand ihres Nettoäquivalenzeinkommens in zehn gleich große Gruppen eingeteilt. Dazu wird das Nettoeinkommen der Haushalte anhand der neuen OECD-Skala³ vergleichbar gemacht, die Haushalte dann ihrem Einkommen nach sortiert und in zehn Gruppen (Dezile) geteilt, in denen sich jeweils 8,1 Millionen Personen befinden. Die Anzahl der Haushalte in den Dezilen variiert, da die Haushaltsgröße variiert. Z.B. gibt es im 1. Dezil besonders viele 1-Personenhaushalte (Tabelle 1).

Tabelle 1 Nettoäquivalenzeinkommensdezile

Einkommensdezil	Durchschnitt Nettoeinkommen (€/Monat)	Durchschnitt Nettoäquivalenzeinkommen (€/Monat)	Höchstes Nettoäquivalenzeinkommen (€/Monat)	Anzahl Haushalte (Millionen)	Anzahl Personen (Millionen)
1. Dezil	1 103	906	1 129	5,5	8,1
2. Dezil	1 793	1 323	1 461	4,4	8,1
3. Dezil	2 268	1 632	1 741	4,3	8,1
4. Dezil	2 735	1 910	2 009	4,1	8,1
5. Dezil	3 221	2 179	2 271	3,9	8,1
6. Dezil	3 741	2 450	2 545	3,7	8,1
7. Dezil	4 252	2 765	2 894	3,7	8,1
8. Dezil	4 875	3 173	3 352	3,7	8,1
9. Dezil	5 806	3 769	4 147	3,7	8,1
10. Dezil	9 268	6 287	90 625	3,9	8,1
Insgesamt/ Durchschnitt	3 738	2 537		40,7	80,8

Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Anmerkung: Das Einkommen wurde auf Werte für das Jahr 2020 inflationiert.

Die größte Gruppe innerhalb der Haushaltstypen stellen die Paare ohne Kinder mit 11,7 Millionen (Tabelle 2), gefolgt von weiblichen (10,7 Millionen) und männlichen (6,4 Millionen) Singles. Des Weiteren gibt es 3,5 Millionen Paare mit mindestens zwei Kindern, 2,4 Millionen Paare mit mindestens einem Kind und 1,3 Millionen Alleinerziehende. In 4,7 Millionen Haushalten leben mehr

³ Die neue OECD-Skala verleiht der ersten Person im Haushalt ein Gewicht von 1, jeder weiteren Person ab 14 Jahren im Haushalt ein Gewicht von 0,5 und weiteren Personen unter 14 Jahren ein Gewicht von 0,3. Mit Hilfe dieser Gewichtung sollen Einkommen vergleichbar gemacht werden, indem Skaleneffekte berücksichtigt werden (z.B. nutzt eine mehrköpfige Familie zusammen eine Küche, ein Badezimmer, eine Waschmaschine, etc.).

als zwei Erwachsene. Dabei finden sich in den unteren Einkommensdezilen besonders viele alleinlebende Personen und Alleinerziehende (Abbildung 1), während der Anteil von Paaren mit und ohne Kinder mit dem Einkommen zunimmt.

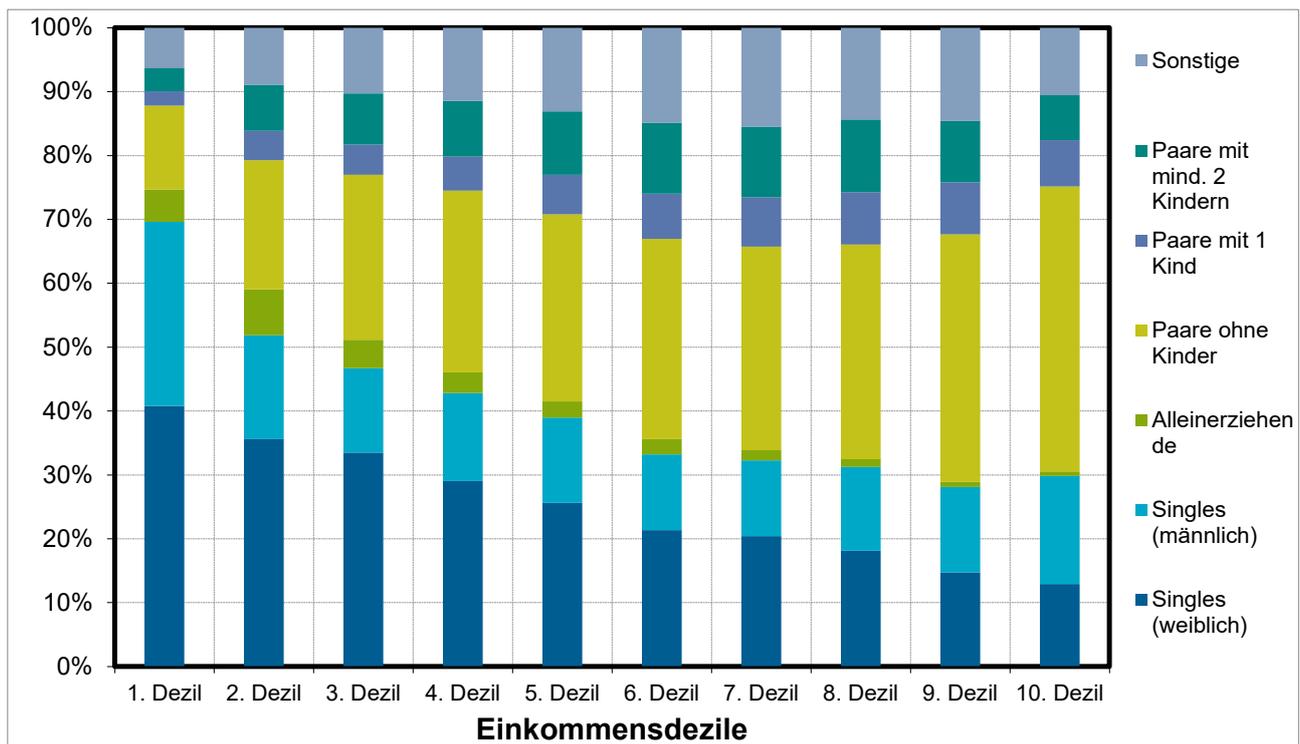
Tabelle 2 Haushaltstypen in Deutschland

Haushaltstyp	Anzahl Haushalte (Millionen)	Anzahl Personen (Millionen)
Singles (weiblich)	10,7	10,7
Singles (männlich)	6,4	6,4
Alleinerziehende	1,3	3,0
Paare ohne Kinder	11,7	23,5
Paare mit einem Kind	2,4*	7,2
Paare mit mind. 2 Kindern	3,5	14,9
Sonstige (mehr als zwei Erwachsene)	4,7	15,0

Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Anmerkung: * Der Mikrozensus berichtet von 4,1 Millionen Haushalten mit einem Kind. Dies mag damit zusammenhängen, dass Haushalte, in denen ein Kind über 18 Jahre lebt, hier den „sonstigen“ Haushalten zugeordnet wird.

Abbildung 1 Haushaltstypen nach Einkommensdezilen



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

In 16,4 Millionen Haushalten in Deutschland ist der/die Haupteinkommensbezieher*in angestellt (Tabelle 3). Haupteinkommensbeziehende in 4,4 Millionen Haushalten sind laut EVS Arbeiter*innen, das heißt sie verrichten eher manuelle Tätigkeiten und erhalten eher Stundenlohn als monatliches Gehalt. Weitere 2,5 Millionen Haupteinkommensbeziehende sind selbstständig, 1,4 Millionen Beamt*innen. Fast 11 Millionen Haushalte beziehen Rente, weitere 1,5 Millionen Haushalte

Pensionen. 1,9 Millionen Haushalte sind Studierende oder andere Nichterwerbstätige, wie Auszubildende, Personen im FSJ/FÖJ oder im Wehrdienst, Hausmänner oder -frauen.

Tabelle 3 Soziale Stellung der Haushalte in Deutschland

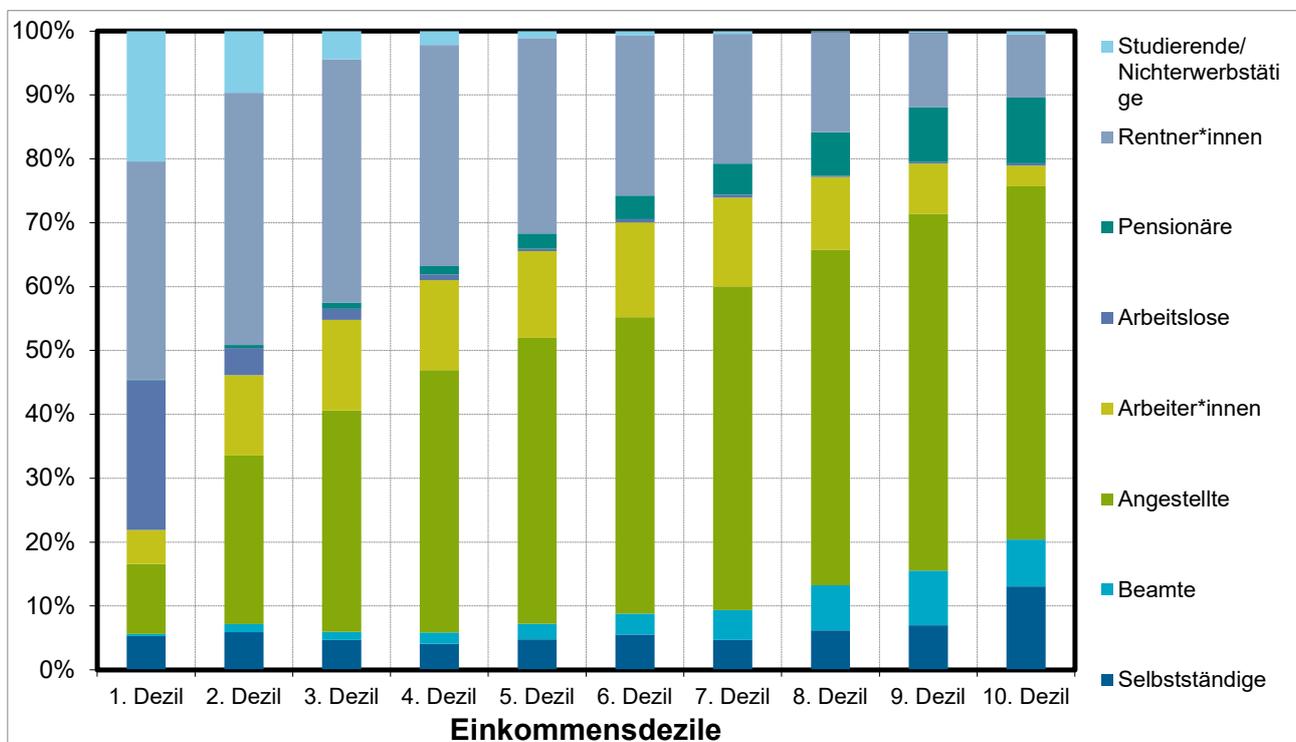
Soziale Stellung	Anzahl Haushalte (Millionen)	Anzahl Personen (Millionen)
Selbstständige	2,5	5,9
Beamt*innen	1,4	3,5
Angestellte	16,4*	36,3
Arbeiter*innen	4,4*	10,4
Arbeitslose	1,7	2,7
Pensionär*innen	1,5	2,7
Rentner*innen	10,9	16,3
Studierende / Nichterwerbstätige	1,9	2,9

Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Anmerkung: *Laut Mikrozensus gibt es in Deutschland 17,7 Millionen Haushalte mit angestelltem Haushaltsvorstand und 3,4 Millionen Haushalte mit Haushaltsvorstand, der/die den Arbeiter*innen zuzuordnen ist.

Rentner*innen, Studierende und andere Nichterwerbstätige, sowie Arbeitslose sind dabei v. a. in den unteren Einkommensdezilen zu finden (Abbildung 2). Haushalte, bei denen der/die Haupteinkommensbezieher*in Arbeiter*in ist sind in den mittleren Dezilen zu finden. Der Anteil von Angestellten, Beamt*innen und Pensionär*innen nimmt mit dem Einkommen zu. Selbstständige sind sowohl in den untersten als auch den obersten Einkommensdezilen zu finden.

Abbildung 2 Soziale Stellung Haushaltsvorstand nach Einkommensdezilen



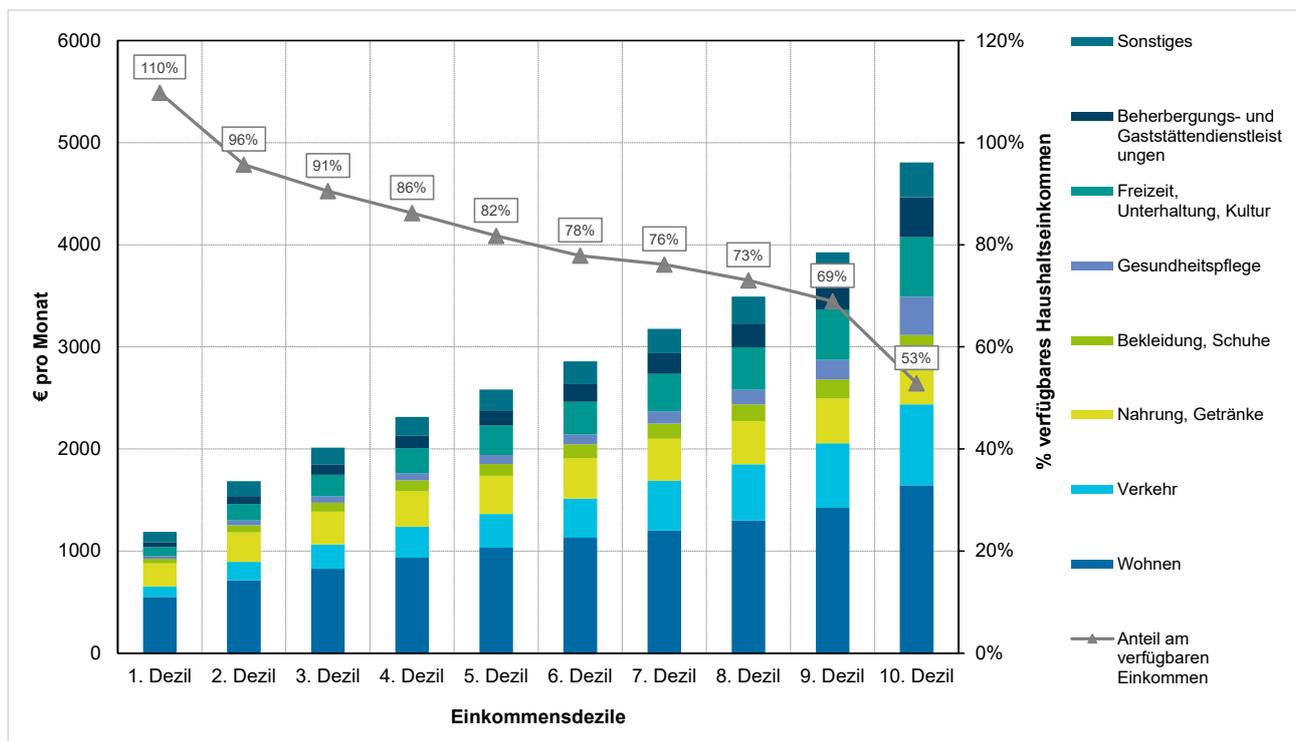
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

2.2 Private Konsumausgaben

Die Konsumausgaben von Haushalten steigen über die Einkommensdezile an (Abbildung 3). Während Haushalte im höchsten Einkommensdezil monatliche Konsumausgaben im Wert von rund 4.800 € tätigen, sind dies bei Haushalten im niedrigsten Einkommensdezil lediglich rund 1.100 €. Zugleich sinkt der Anteil der Konsumausgaben am verfügbaren Einkommen über die Einkommensdezile stark ab. Im Durchschnitt geben Haushalte im ersten Einkommensdezil sogar 10% mehr aus als sie an Einnahmen haben.⁴ Dies bedeutet, dass einige Haushalte Schulden machen. Haushalte im zehnten Einkommensdezil wenden etwa die Hälfte des monatlichen Einkommens für private Konsumausgaben auf und können den Rest sparen oder investieren.

Auch die Zusammensetzung der Konsumausgaben variiert über die Einkommensdezile. Wohnkosten machen dabei einen großen Teil der Konsumausgaben von Haushalten in allen Einkommensdezilen aus. Ihr Anteil an den gesamten Konsumausgaben beträgt im ersten Einkommensdezil rund 46% (rund 51% des verfügbaren Einkommens⁵) und fällt bis zum zehnten Dezil auf 34% der privaten Konsumausgaben (rund 18% des verfügbaren Einkommens) ab. Auch der Anteil der privaten Konsumausgaben, der für Nahrungsmittel und Getränke ausgegeben wird, sinkt mit dem Einkommen. Dagegen steigt der Anteil der privaten Konsumausgaben, der für Verkehr, Bekleidung/Schuhe, Gesundheitspflege, Freizeit/Kultur/Unterhaltung, sowie Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen ausgegeben wird mit dem Einkommen.

Abbildung 3 Private Konsumausgaben nach Einkommensdezilen



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

⁴ Bei dem Haushaltseinkommen werden bereits Transferleistungen mitberücksichtigt.

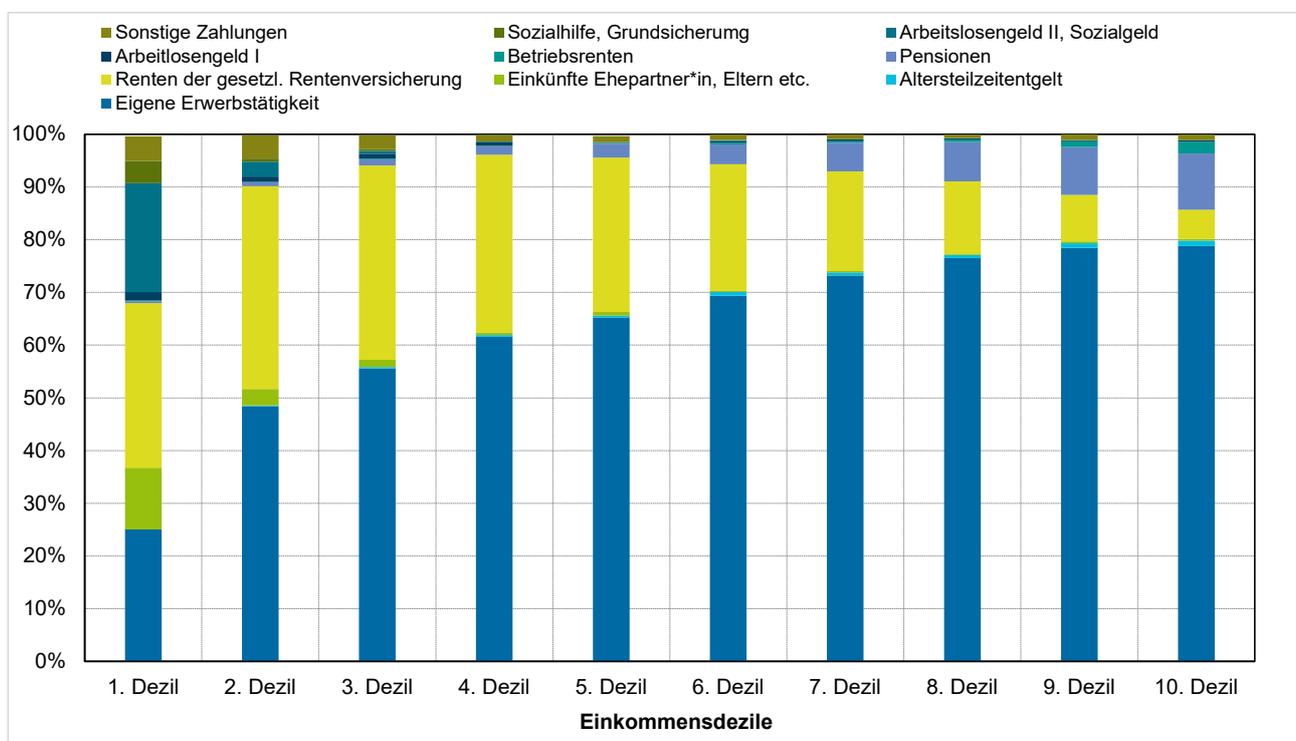
⁵ Vgl. Abschnitt 4.2 zur Rolle der Übernahme von Kosten der Unterkunft/Kosten der Heizung bei Berechnung dieses Anteils.

2.3 Fokus: Transferleistungsempfangende und Rentner*innen

In der Debatte um Wohnkostenbelastungen und mögliche politische Instrumente stehen immer wieder Transferleistungsempfangende (oder solche Haushalte, die berechtigt wären, Transferleistungen zu empfangen), sowie Rentner*innen im Fokus. Im untersten Einkommensdezil befinden sich eine große Anzahl Rentner*innen, sowie der überwiegende Teil der Transferleistungsbeziehenden (Abbildung 4). Rund 35% der Haushalte im ersten Einkommensdezil erhalten keine Transferleistungen, sondern haben ein geringes Einkommen aus eigener Erwerbstätigkeit oder durch Einkünfte einer weiteren Person im Haushalt.

Im zweiten, dritten und vierten Dezil nimmt der Anteil an Erwerbstätigen zu, aber rund 30-35% der Haushalte beziehen ihren Lebensunterhalt in diesem Dezil aus der Rente. Abbildung 4 unterstreicht auch die Wichtigkeit, Rentner*innen und Pensionär*innen getrennt voneinander zu betrachten. Letztere finden sich vorwiegend in den oberen Einkommensdezilen.

Abbildung 4 Überwiegender Lebensunterhalt nach Einkommensdezilen



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Bei einer Betrachtung der Haushaltstypen wird deutlich, dass die Anteile von Haushalten, welchen ihren überwiegenden Lebensunterhalt aus Transferleistungen beziehen bei Single-Haushalten und Alleinerziehenden besonders hoch ist (vgl. Abbildung 34 im Anhang).

Haushalte, deren überwiegender Lebensunterhalt durch Transferleistungen gedeckt ist, sind überwiegend im ersten und zu einem kleinen Teil im zweiten und dritten Dezil zu finden. Im Rahmen von Analysen der Wohnkosten und Wohnkostenbelastungen spielen diejenigen Transferleistungen eine Rolle, welche Haushalte bei den Wohnkosten unterstützen. Dazu gehören die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung für Haushalte, die Arbeitslosengeld II, Sozialgeld,

Grundsicherung und Sozialhilfe erhalten, sowie Wohngeld bzw. Lastenzuschüsse, die gewährt werden, wenn das eigene Einkommen für die Deckung der Kosten des Wohnens nicht ausreicht.

Box 2 – Transferleistungen

Deutschland hat ein umfangreiches Transferleistungssystem, mit dem Haushalte mit geringem Einkommen und in vulnerablen Lebenslagen unterstützt werden. Es besteht aus drei wesentlichen Komponenten:

Arbeitslosengeld I (ALG I) – Anspruch auf Arbeitslosengeld haben Personen die arbeitslos sind, sich bei der Agentur für Arbeit arbeitslos gemeldet haben und die Anwartschaftszeit (meist 1 Jahr) für Arbeitslosengeld erfüllt haben. Das Arbeitslosengeld bezieht sich auf das zu berücksichtigten Leistungsentgelt (durchschnittliches Brutto-Arbeitsentgelt minus Sozialversicherungsbeitrag, Lohnsteuer, Solidaritätszuschlag) von dem ein Leistungssatz von 60 oder 67% ausgezahlt wird. Der Leistungsempfänger kann frei über dessen Verwendung entscheiden.

Arbeitslosengeld II (ALG II) – Anspruch auf ALG II, auch bekannt als Hartz IV, haben Erwerbsfähige, im Alter von 15 Jahren bis zum gesetzlichen Regelrenteneintrittsalter, deren gewöhnlicher Aufenthalt in Deutschland ist und die hilfebedürftig sind. Das ist im Sozialgesetzbuch II (SGB II) geregelt. Nicht erwerbsfähige Hilfebedürftige, die mit einem erwerbsfähigen Hartz-IV-Bezieher in einer Bedarfsgemeinschaft leben, haben Anspruch auch **Sozialgeld**. Die Höhe der Leistung richtet sich hauptsächlich nach Größe der Bedarfsgemeinschaft (BG; eine Konstellation von Personen, die im selben Haushalt leben und gemeinsam wirtschaften), berücksichtigt aber auch reale Wohnkosten. Die Leistung setzt sich aus einem Regelbedarf, Mehrbedarf und den Kosten der Unterkunft (KdU; inkl. Kosten des Heizens, KdH) zusammen. Über den Regel- und Mehrbedarf können Empfänger*innen frei verfügen. Die KdU und KdH werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, soweit diese angemessen sind. Die Angemessenheit richtet sich nach der Anzahl der Personen in der BG und nach kommunalen bzw. bundesweiten Richtwerten. Die KdU richten sich nach lokalen Mietspiegeln. Die KdH orientieren sich überwiegend am bundesweiten Heizspiegel.

Sozialhilfe – Weitere Transferleistungen werden im SGB XII geregelt. Besonders relevant ist hier die Hilfe zum Lebensunterhalt und die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Auch hier werden Regel- und Mehrbedarf ermittelt, sowie die Kosten der Unterkunft und des Heizens in Höhe der Aufwendung (im Rahmen der Angemessenheit) übernommen.

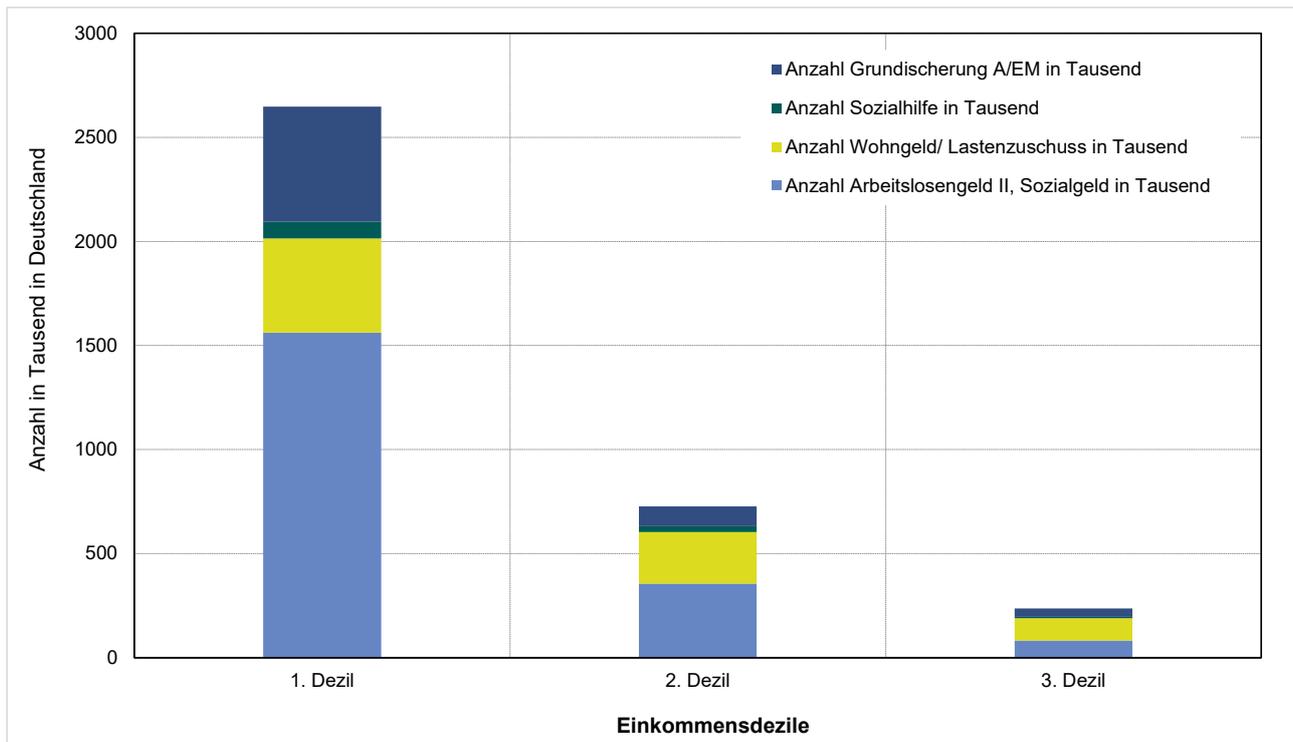
Wohngeld – Personen mit geringem Einkommen, die sich nicht für den Bezug von den obengenannten Transferleistungen qualifizieren, sind meist berechtigt, Wohngeld zu beziehen. Das Wohngeld wird als Mietzuschuss (für Mieterinnen und Mieter) oder als Lastenzuschuss (für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer) geleistet. Der Lastenzuschuss dient zur Minderung der Kreditbelastung. Grundlegend für die Wohngeldberechnung sind die Anzahl der Haushaltsmitglieder, Einkommen des Wohngeldhaushalts, sowie Angaben zur Wohnung. Dabei wird die Kaltmiete berücksichtigt und die dem Wohnort zugewiesenen Mietstufe.

Laut EVS erhielten im Jahr 2018 in den ersten drei Dezilen rund 2 Millionen Haushalte Arbeitslosengeld II oder Sozialgeld, 700.000 Haushalte erhielten Grundsicherung, weitere 134.000 Haushalte erhielten Sozialhilfe und 700.000 Haushalte Wohngeld bzw. Lastenzuschüsse (Abbildung 5). Diese Zahlen sind etwas geringer als diejenigen, die vom BBSR (2020a) auf Basis der

Wohngeldstatistik 2018 und Sozialhilfestatistik 2018 ausgewiesen werden, laut derer 4,1 Millionen Haushalte oder rund 10% aller Haushalte bei den Wohnkosten unterstützt wurden.⁶

Nach dem Wohngeld- und Mietenbericht 2020 der Bundesregierung, in dem der Datenstand Ende 2019 wiedergegeben wird, belief sich die Gesamtzahl der Haushalte, welche eine Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung, Wohngeld bzw. Lastenzuschüsse erhielten, auf 3,9 Millionen (Deutscher Bundestag, 2020). Davon waren 2,64 Millionen Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II, 840.000 Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB XII (außerhalb von Einrichtungen) sowie 500.000 Wohngeld-Bedarfsgemeinschaften. Der Großteil der Wohngeldempfängerhaushalte sind reine Wohngeldhaushalte (95%), in denen alle Personen im Haushalt Wohngeld erhalten. Bei den restlichen Haushalten handelt es sich um so genannte Mischhaushalte, in denen nur ein Teil der Personen im Haushalt Wohngeld empfängt und der restliche Teil Transferleistungen nach dem SGB II und SGB XII erhält. Rund 93% der Wohngeldempfängerhaushalte erhalten einen Mietzuschuss und somit knapp 7% einen Lastenzuschuss.

Abbildung 5 Anzahl der Haushalte, die Transferleistungen beziehen in den ersten drei Einkommensdezilen



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Der Wohnungs- und Immobilienmarktbericht des BBSR (2020a) gibt an, dass insbesondere Haushalte in strukturschwachen ländlichen Gegenden und Ballungszentren Unterstützung bei den Kosten des Wohnens erhalten. Großräumig zeigen sich im Norden Deutschlands höhere Anteile als

⁶ Da die Daten der EVS auf einer befragungsbasierten Hochrechnung basieren, kann es zu Abweichungen zu den Vollerhebungen des Statistischen Bundesamts kommen. Des Weiteren werden für die EVS Haushalte über drei Monate befragt, weswegen es zu weiteren Unterschieden gegenüber Stichtagserhebungen kommen kann.

im Süden (BMI (2020)). Besonders hoch ist der Anteil in NRW, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt, Bremen, Berlin, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern.

Zwischen 2009 und 2019 sank die Zahl der Haushalte, welche Unterstützungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und der Sozialhilfe (SGB II und SGB XII) oder Wohngeldleistungen bezogen (Deutscher Bundestag 2020). Dabei stieg die Anzahl der Haushalte, welche Wohngeld empfingen, in den Jahren 2009 und 2010 durch den Konjunkturunbruch und einer Zunahme der Kinderwohngeldhaushalte deutlich. Danach sank die Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte jedoch von rund 1,1 Millionen im Jahr 2010 auf rund 500.000 im Jahr 2019 deutlich. Dies lässt sich unter anderem durch positive Entwicklungen am Arbeitsmarkt sowie rechtlichen Entwicklungen beim Wohngeld, beispielsweise der Streichung der Heizkostenkomponente, erklären (Deutscher Bundestag 2020). Im Zuge der Wohngeldreform im Jahr 2020, welche sowohl Reichweite als auch Leistungsniveau (CO₂-Komponente, Dynamisierung) des Wohngeldes erhöhte, stieg die Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte wieder auf 620.000 (BMWSB und BBSR 2022).

Insgesamt haben Bund und Kommunen im Jahr 2018 18 Mrd. Euro für die Kosten der Unterkunft und Heizung, sowie Wohngeld aufgebracht (BBSR 2020a). Im Jahr 2019 waren es 17,2 Mrd. Euro (Deutscher Bundestag 2020). 13,6 Mrd. Euro wurden für Leistungen für Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitssuchende aufgewendet (SGB II). Im Bereich der Sozialhilfe (SGB XII) wurden 2,4 Mrd. für Kosten der Unterkunft und Heizung für Leistungsberechtigte innerhalb der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und 291 Mio. für Leistungsberechtigte innerhalb der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt aufgewendet. Während im Jahr 2019 rund 950 Mio. Euro für Wohngeld ausgegeben wurden (Deutscher Bundestag 2020), lagen die Ausgaben im Jahr 2021 bei rund 1,4 Mrd. (BMWSB und BBSR 2022). Auch diese Steigerung der Ausgaben steht im Zusammenhang mit der Wohngeldreform von 2020.

Der durchschnittliche Wohngeldanspruch lag im Jahr 2019 bei 153 Euro pro Monat und Haushalt. Der durchschnittliche Mietzuschuss lag 2019 bei 149 Euro pro Monat, während der durchschnittliche Lastenzuschuss bei 205 Euro pro Monat lag (Deutscher Bundestag 2020). Im Jahr 2020 lag der durchschnittliche Anspruch bei 177 Euro pro Monat (Destatis, 2020). Dividiert man die Aufwendungen von 1,4 Mrd. Euro im Jahr 2022 (BMWSB und BBSR 2022) durch die Anzahl der Haushalte, ergibt sich ein durchschnittlicher Anspruch von 188 Euro pro Monat.

2.4 Prognosen

Die BBSR Raumordnungsprognose (2021) zur Entwicklung der Haushalte in Deutschland bis 2040 geht davon aus, dass die Anzahl der in Deutschland lebenden Personen erst bis 2024 ansteigen wird und dann bis 2040 auf 81,9 Millionen abnimmt. Während die durchschnittliche Haushaltsgröße abnimmt, steigt die Anzahl der Haushalte um 1,3% von rund 42 Millionen im Jahr 2017 auf 42,5 Millionen im Jahr 2040. Es wird prognostiziert, dass der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 2031 zunimmt, um dann bis 2040 wieder zu sinken, aber immer noch um ca. 0,6 Millionen (3,8%) höher liegen wird als aktuell. Die Zahl der Erwerbstätigen soll um 5,5 Millionen (11%) abnehmen bis zum Jahr 2040.

Die Zunahme an Kindern und Jugendlichen konzentriert sich vor allem auf zentrale und stark wachsende Regionen, in peripheren und schrumpfenden Regionen nimmt ihre Zahl ab. Dies deckt sich mit den allgemeinen Bevölkerungstrends: In zentralen und wachsenden Regionen zeigt sich

eine kaum alternde und wachsende Bevölkerung, während die Bevölkerung in peripheren und schrumpfenden Regionen abnimmt und von einer starken demografischen Alterung betroffen ist.

Die demografische Alterung wird sich auch insgesamt weiter fortsetzen, was zu einem weiteren Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung führt (von 44,3 Jahren im Jahr 2017 auf 45,9 Jahre im Jahr 2040). Zudem ist mit einer steigenden Zahl der Menschen im Rentenalter (65 Jahre und älter) zu rechnen. Das Wachstum dieser Gruppe wird auf 23% prognostiziert; dies entspricht einem Zuwachs von 4,1 Mio. Menschen im Rentenalter bis zum Jahr 2040.

3 Die Wohnsituation privater Haushalte in Deutschland

3.1 Wo wohnen Haushalte?

Laut Mikrozensus 2018 lebten die meisten der rund 40,7 Millionen Haushalte im Bundesland Nordrhein-Westfalen (8,4 Mio.), gefolgt von Bayern (6 Mio.) und Baden-Württemberg (5,1 Mio.). Dagegen wiesen Bremen und das Saarland mit 340.000 und 460.000 die geringste Anzahl an Haushalten auf (Destatis 2021a).

Rund 40-50% aller deutschen Haushalte leben in Agglomerationsräumen. Hier zeigt sich eine relativ gleichmäßige Verteilung über alle Einkommensgruppen, sozialen Stellungen und Haushaltstypen. Einzige Ausnahme bildet die Gruppe an Arbeiter*innen, welche zu lediglich 35% in Agglomerationsräumen vertreten ist (siehe Abbildung 37; Abbildung 38 - Abbildung 39 im Anhang).

Erkenntnissen des BBSR zeigen zudem, dass 2017 ein Großteil der Bevölkerung in sehr zentralen (39,1 Millionen Personen) und zentralen (24,6 Millionen Personen) Regionen Deutschlands lebte, während ein weitaus kleinerer Teil (16,8 Millionen Personen) periphere Regionen bewohnte. In sehr peripheren Gegenden lebten dahin nur 2,4 Millionen Menschen. Der größte Anteil der Bevölkerung lebte zudem in wachsenden oder stark wachsenden Regionen. Es wird erwartet, dass sich in diesen Regionen auch in Zukunft die Zahl der Bevölkerung erhöhen wird (vgl. Abschnitt 2.4 und BBSR 2021).

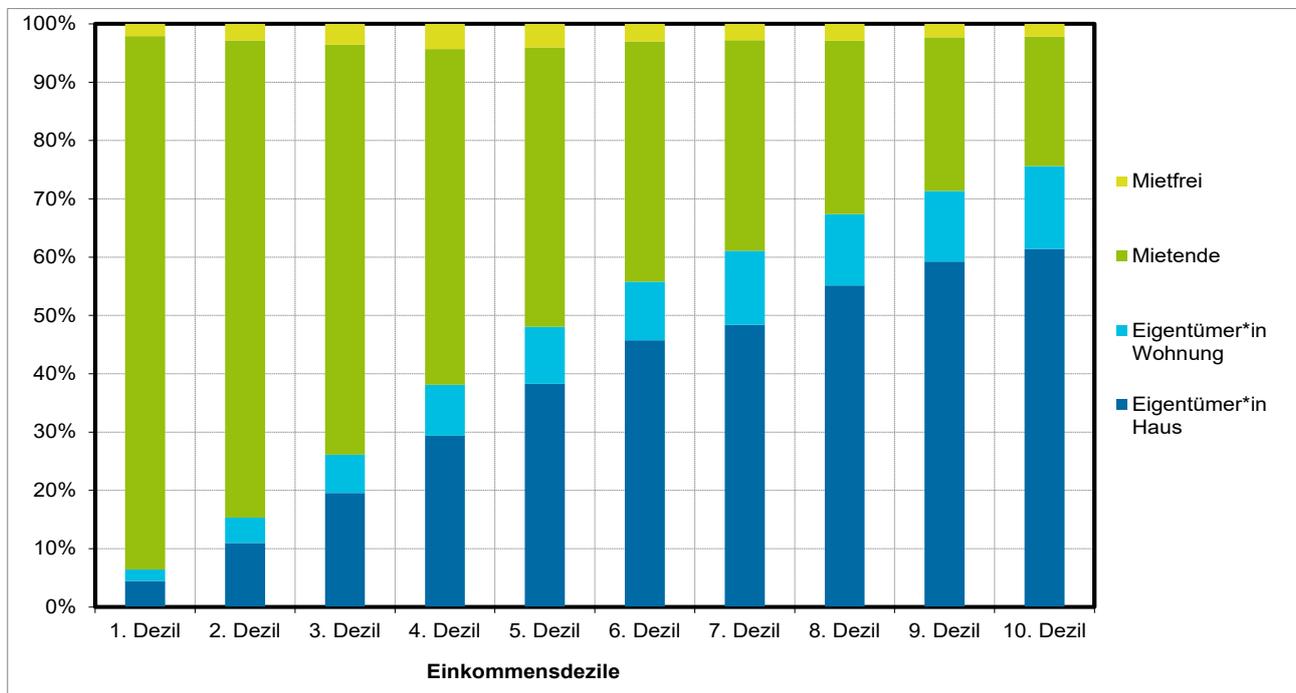
Menschen in zentralen bzw. sehr zentralen sowie wachsenden bzw. stark wachsenden Regionen waren 2017 im Durchschnitt jünger als Menschen in peripheren und schrumpfenden Gebieten. So lag das Durchschnittsalter der Bevölkerung in zentralen bzw. sehr zentralen sowie wachsenden bzw. stark wachsenden Regionen bei rund 43,1 – 44,5 Jahren. Dahingegen lag das Durchschnittsalter der Bevölkerung in peripheren bzw. sehr peripheren sowie schrumpfenden bzw. stark schrumpfenden Regionen bei 45,8 – 47,5 Jahren. Auch der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung ist in zentralen bzw. sehr zentralen und wachsenden bzw. stark wachsenden Regionen weitaus höher als in peripheren bzw. sehr peripheren und schrumpfenden bzw. stark schrumpfenden Gebieten (BBSR 2021).

3.2 Mietende und selbstnutzende Eigentümer*innen

Im europäischen Vergleich ist die Mietendenquote in Deutschland nach Ergebnissen von Eurostat mit 49% besonders hoch (BBSR 2020a). Auch in Abbildung 6 ist zu sehen, dass etwa die Hälfte der Haushalte zur Miete wohnt. Dabei nimmt der Anteil der Haushalte, die mieten mit zunehmendem Einkommen ab, während der Anteil der Wohnungs- und Hauseigentümer*innen über die Einkommensdezile signifikant ansteigt. Im zehnten Dezil wohnen 76% der Haushalte in den eigenen

vier Wänden, 80% von ihnen im eigenen Haus. In deutschen Großstädten wohnen mit 70% noch mehr Haushalte zur Miete als im deutschen Durchschnitt (Hans Böckler Stiftung 2021a).

Abbildung 6 Wohnverhältnis nach Einkommensdezilen



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

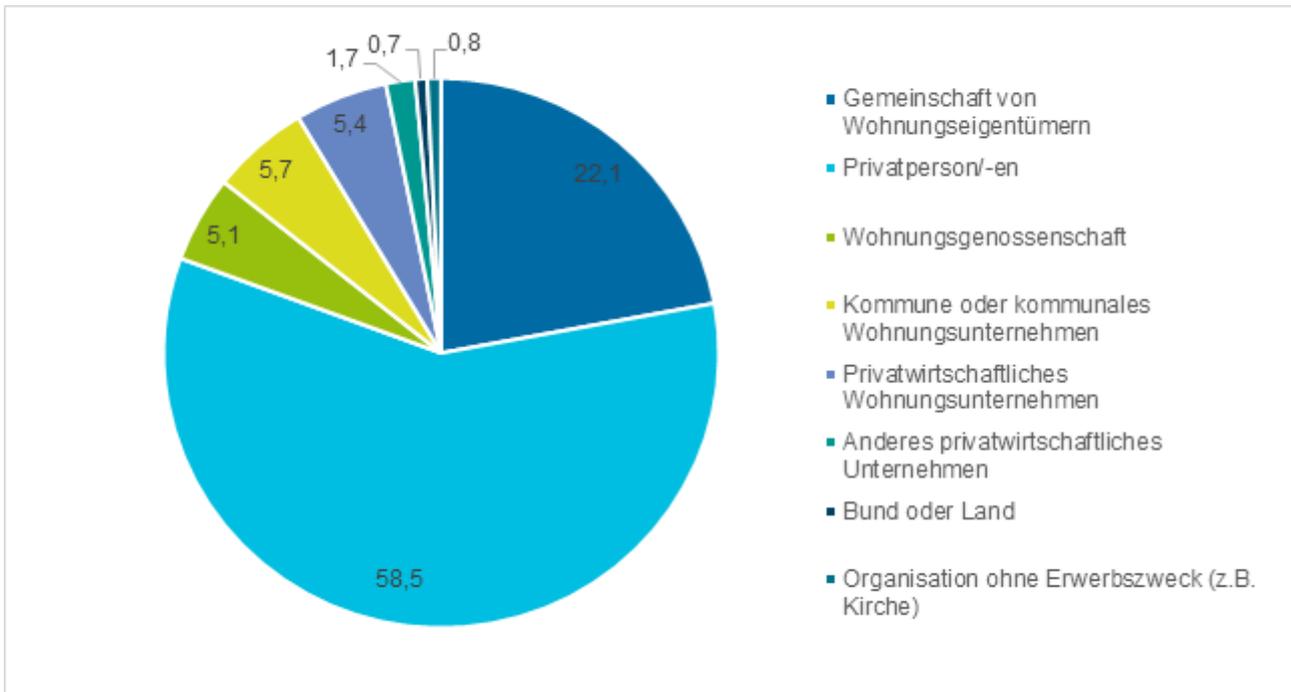
Alleinerziehende und Singles wohnen überwiegend zur Miete, während ca. 50% der Paare ohne oder mit einem Kind im Eigentum wohnen (siehe Abbildung 35 im Anhang). Bei Paaren mit mindestens zwei Kindern und sonstigen Haushalten wohnen sogar mehr als 50% in den eigenen vier Wänden. Besonders hoch ist der Anteil an Mietenden außerdem unter Arbeitslosen und Studierenden und anderen Nichterwerbstätigen (siehe Abbildung 36 im Anhang). In diesen beiden Gruppen lag der Anteil an Mietenden im Jahr 2018 bei 90%. Unter erwerbstätigen Haushalten, sowie Rentner*innen ist der Anteil an Mietenden und selbstnutzenden Eigentümer*innen relativ gleich verteilt. Knapp 75% der Pensionär*innen wohnen in den eigenen vier Wänden.

3.3 Vermietete Wohnungen und Vermietende

Laut dem Mikrozensus 2018 waren 53% aller bewohnten Wohnungen in Deutschland Mietwohnungen, während 47% der Wohnungen von Eigentümer*innen bewohnt wurden (Abbildung 8). Die Eigentümerquote steigt mit dem Einkommen des Haupteinkommensbeziehers und nimmt besonders im Alter zwischen 35 und 45 zu (BMI 2020). Die Entwicklung der Wohneigentumsquote lässt erkennen, dass 2018 mehr Haushalte (fast 50%) über eigen genutzten Wohnraum verfügten als noch 1995 (45%)⁷ (BMAS 2021).

⁷ Daten beziehen sich auf den Indikator G12 der SOEP Datenbank. Laut Mikrozensus (2018) sind rund 44 % der Haushalte in Deutschland Eigentümer*innen. In der EU-SILC (2018) werden 52 % der Einwohner als Wohneigentümer*innen erfasst, da Eigentümer*innenhaushalte durchschnittlich leicht größer sind als Haushalte von Mieterinnen und Mietern.

Abbildung 7 Eigentumsform von Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum laut Zensus 2011

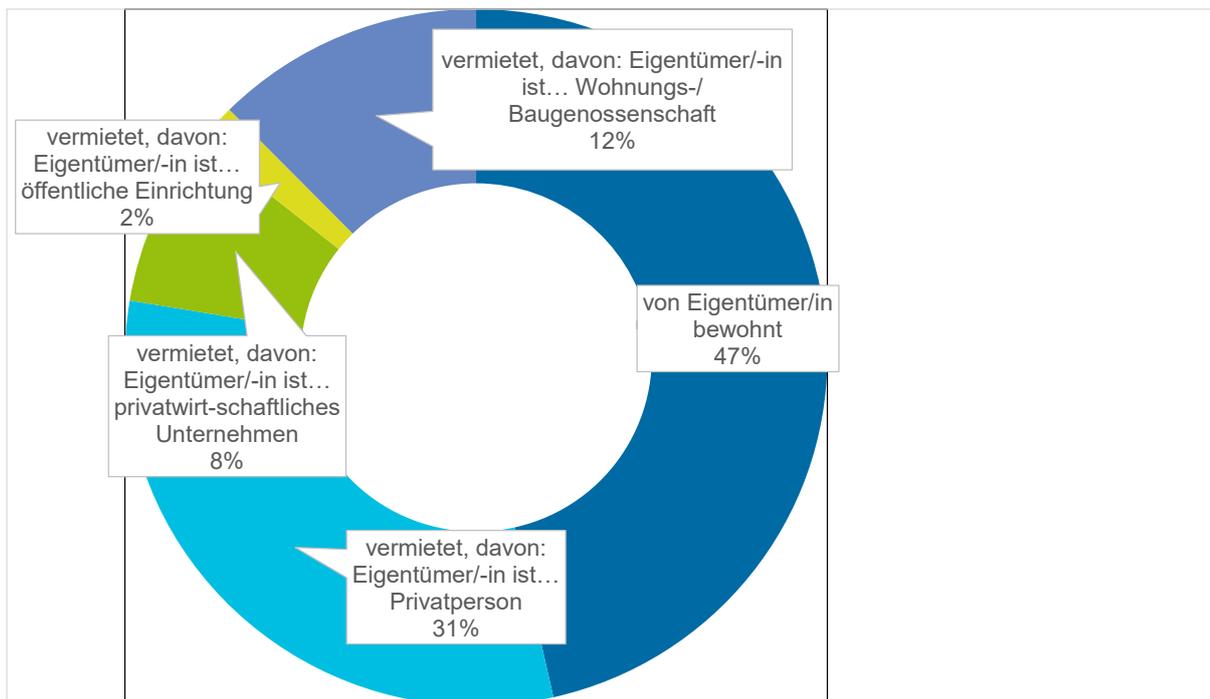


Quelle: Zensus 2011

Laut dem Zensus 2011, der auf Grund der hohen Fallzahlen eine zuverlässige Datenquelle darstellt, sind knapp 60% der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum Eigentum von Privatpersonen, weitere 22% entfallen auf Gemeinschaften von Wohnungseigentümer*innen, 6% auf Kommunen oder kommunale Unternehmen, jeweils 5% auf Wohnungsgenossenschaften und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen und kleinere Anteile auf andere privatwirtschaftliche Unternehmen, Bund und Länder oder Organisationen ohne Erwerbszweck (Abbildung 7).

Im internationalen Vergleich zeigt sich im deutschen Wohnungsmarkt eine hohe Vielfalt an Wohnungsanbietenden (BBSR 2020a). Der größte Teil der Wohnungen (31%) wurde 2018 von privaten Kleinanbieterinnen und Kleinanbietern vermietet. Die restlichen Wohnungen waren Eigentum von professionellen Anbietern und Anbieterinnen, darunter privatwirtschaftliche Unternehmen (8%), öffentliche Einrichtungen (2%) und Genossenschaften (12%) (BMI 2020). Besonders bei privatwirtschaftlichen Wohnungsanbietern zeigt sich eine hohe Streuung der Preisspanne von Wohnungen (BBSR 2020a). Daten des Statistischen Bundesamtes von 2011 zeigen, dass regionale Unterschiede bei den Anteilen verschiedener Arten von Vermietenden bestehen: Kommunale Anbieter und Genossenschaften finden sich v.a. in den östlichen Bundesländern und Stadtstaaten. Privatwirtschaftliche Unternehmen sind auch insbesondere in den Stadtstaaten, vor allem in Berlin, aktiv (BBSR 2020b).

Abbildung 8 Eigentümer*innen-Struktur und Nutzung von bewohnten Wohnungen in Deutschland laut Mikrozensus 2018



Quelle: Mikrozensus 2018

Durch eine Befragung von Kommunen und privatwirtschaftlichen Unternehmen zu ihren Wohnungsbeständen konnten weitere Trends identifiziert werden (BBSR 2020b; 2020c). Ein Viertel der erfassten kommunalen Wohnungen sind sozial gebunden, d.h. sie sind entweder auf rechtlicher Grundlage gefördert oder durch eine vertraglich vereinbarte Mietpreisbindung gebunden. Kommunale Wohnungsunternehmen bieten im Durchschnitt mit einer Nettokaltmiete von 5,00 € je m² günstigere Wohnungen an. Der Bundesdurchschnitt liegt laut Mikrozensus in 2018 im Median bei 6,30 € pro m² und damit über dem kommunaler Wohnungen (BBSR 2020a).

Die privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter in Deutschland sind vielfältig. In der Befragung gaben nur 10% der Unternehmen an, mehr als 1.000 Wohneinheiten zu besitzen. Der Großteil hatte einen Bestand von zwischen 20 bis 1.000 Wohnungen. Auch bei privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen wiesen rund 15% der Bestände Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen auf. Die Miethöhe lag im Median mit 6,65 € pro m² leicht über dem Bundesmedian. In rund 60% der Wohnungen wurde die Miete zwischen 2015 und 2017 erhöht. Dabei wird zum Großteil die Miete bis zur örtlichen Vergleichsmiete erhöht, aber auch Mieterhöhungen auf Grund einer Modernisierung wurden vorgenommen (BBSR 2020c).

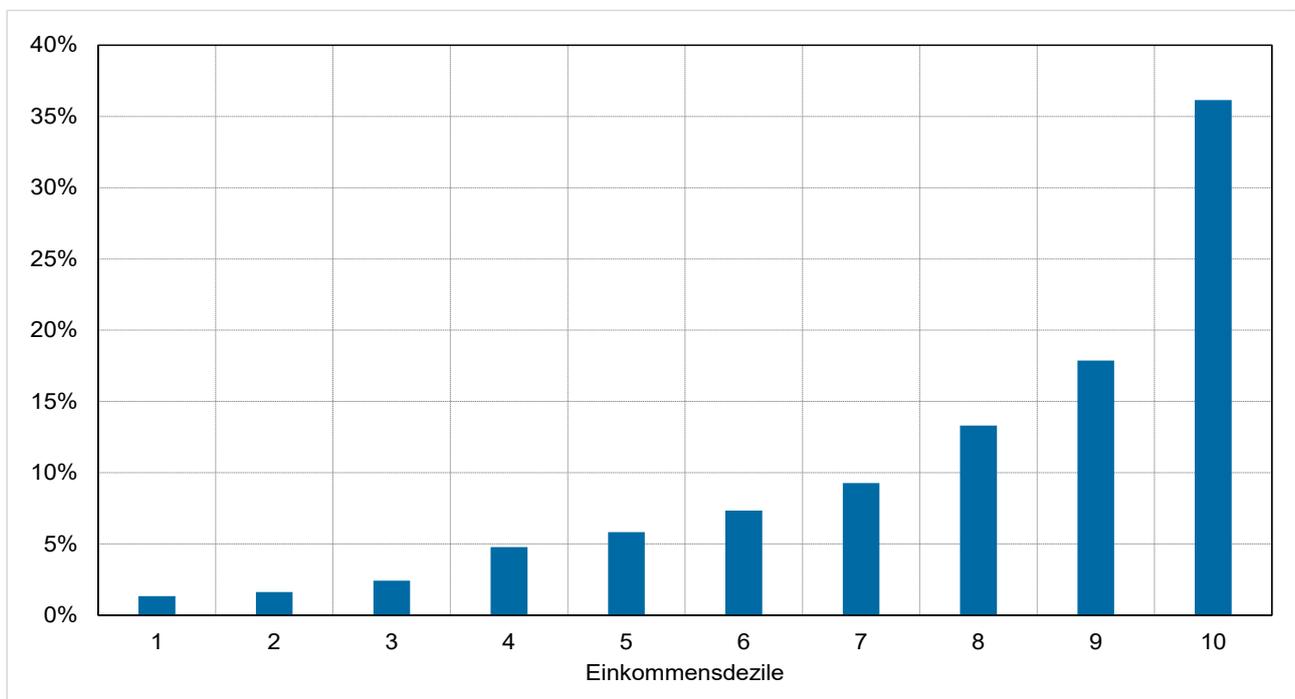
Wohnungsgenossenschaften stellen mit rund 2,1 Millionen Wohnungen auch einen relevanten Anteil an Mietwohnungen in Deutschland (BMI 2020). Ihre Mitglieder erwerben Geschäftsanteile an der genossenschaftlichen Immobilie, sind also sowohl Mietende als auch Anteilseigner*innen (Bundesregierung 2017).

Box 3 – Sozialwohnungen

In Deutschland gibt es 1,1 Millionen Sozialwohnungen (Stand 2021). Sozialwohnungen werden mit öffentlichen Mitteln gebaut, haben relativ geringe Mieten und werden explizit an Mieter*innen mit geringem Einkommen vergeben. Solche Wohnungen sollten vor allem Haushalten zukommen, die weniger als 80% des Medianeinkommens verdienen. Jedoch werden die Wohnungen nach den Einkommensgrenzen der Wohnberechtigungsscheine vergeben und damit liegen die Einkommen der Haushalte in Sozialwohnungen oft über der angedachten Grenze (Sagner et al. 2020). Die Förderung von sozialem Wohnraum liegt seit 2006 in der Zuständigkeit der Länder (BMWSB und BBSR 2022). Im Zeitraum von 2007 bis 2020 zeigt der Bestand und Neubau sozialer Mietwohnungen eine rückläufige Entwicklung.

Aus der EVS 2018 kann man anhand der Angaben zu Immobilieneigentum zumindest approximieren, welche Haushalte private Vermietende sind. Die Anzahl der Haushalte, die privat Wohnungen vermieten, steigt über die Einkommensdezile stark an (siehe Abbildung 9): Von etwa 2% im untersten Einkommensdezil auf etwa 36% im obersten Einkommensdezil. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass auch Unternehmen, die privatwirtschaftlich Wohnungen anbieten, letztlich im Besitz von Privatpersonen sind. Entweder, weil sie diesen direkt gehören oder über Anteile direkt am Unternehmen oder Anteile an anderen Unternehmen (z.B. Investment Fonds), die wiederum Anteile an den privaten Wohnungsunternehmen halten. Es ist davon auszugehen, dass auch diese Art von Eigentum eher bei Haushalten mit hohem Einkommen als bei denen mit niedrigem Einkommen zu finden ist.

Abbildung 9 Anteil Vermietende in den Einkommensdezilen



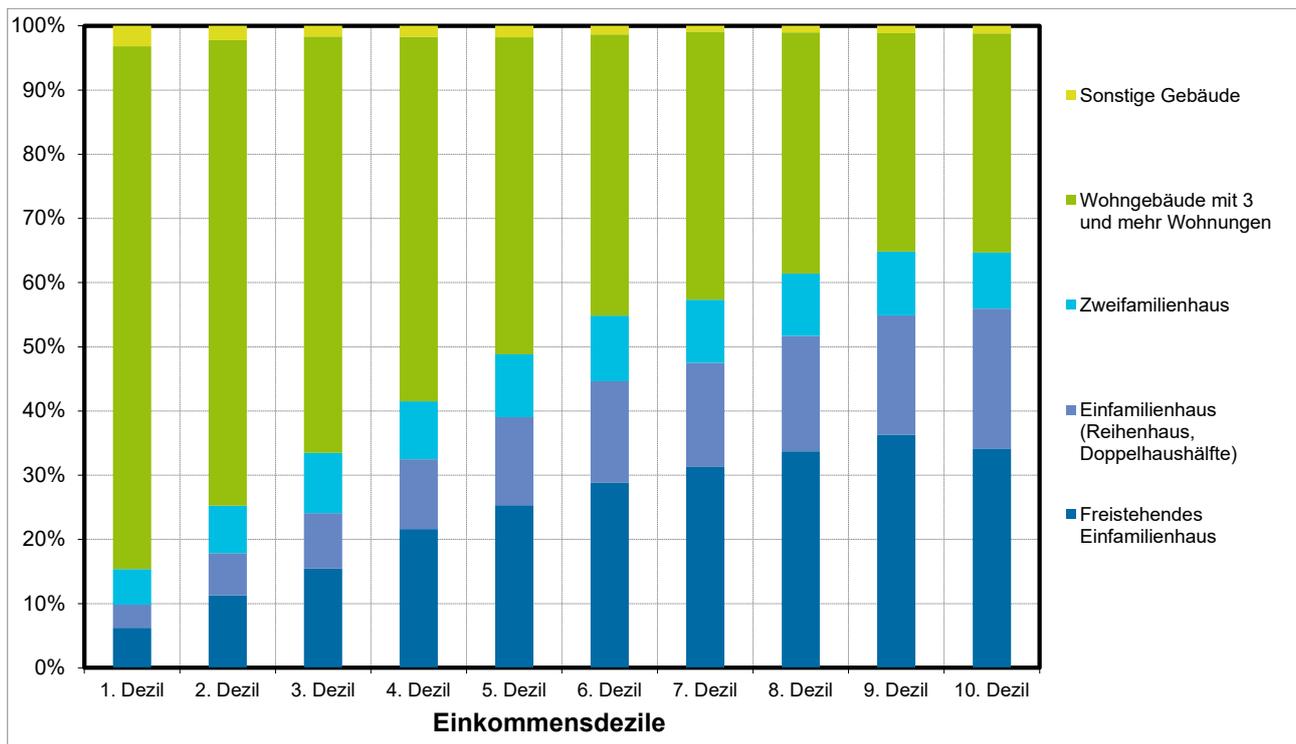
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

3.4 Gebäudearten und -bualtersklassen

Der überwiegende Teil in Deutschland lebender Haushalte wohnt in Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohnungen, gefolgt von freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften und Zweifamilienhäusern (Abbildung 10). In den unteren Einkommensdezilen wohnt der Großteil der Haushalte in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen. Mit dem Einkommen nimmt der Anteil der Haushalte, die in Ein- und Zweifamilienhäusern wohnen, stark zu und beträgt im zehnten Dezil 65%. Auch im Mikrozensus wird diese Verteilung zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern deutlich. Ab einem monatlichen Haushaltseinkommen von über 3.200 € wohnen deutlich mehr Haushalte in Einfamilienhäusern (knapp 60%). In den unteren Einkommensgruppen wohnen Haushalte überwiegend in Mehrfamilienhäusern.

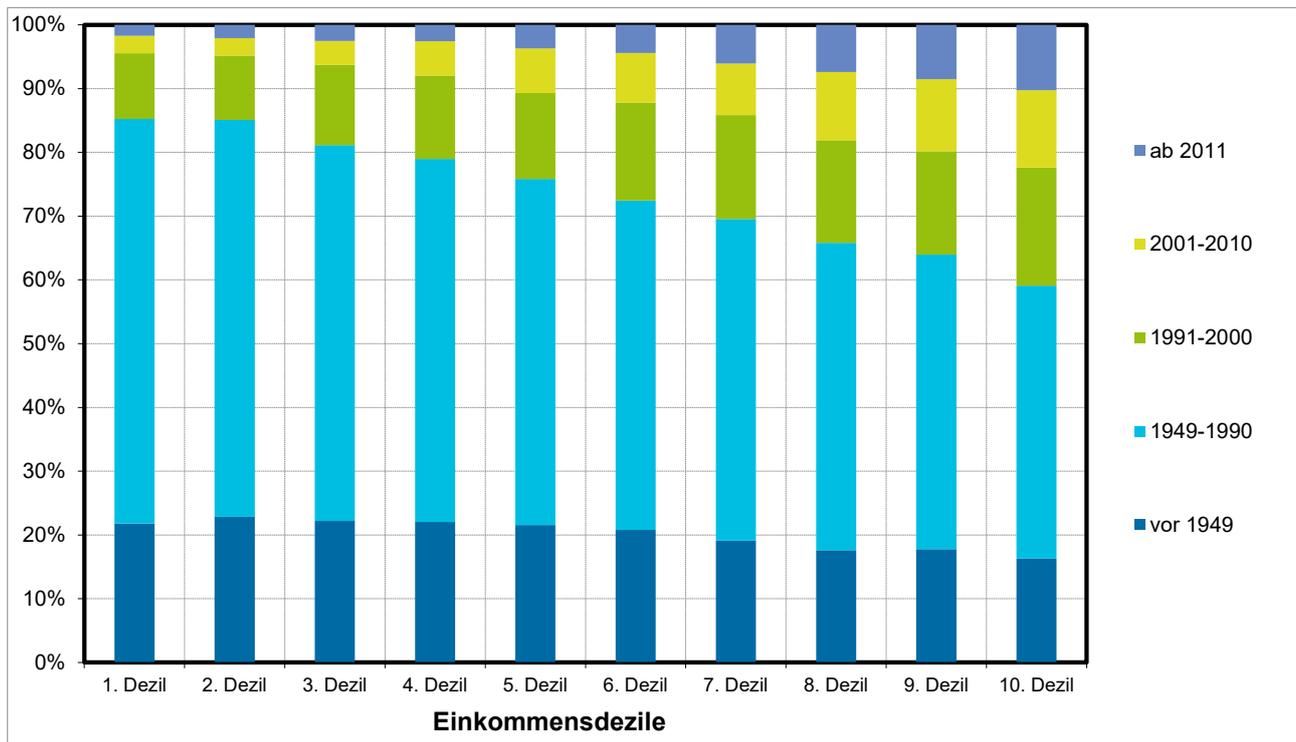
Unter Alleinstehenden und Alleinerziehenden gibt es besonders viele Haushalte, die in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen wohnen, bei Paaren ohne Kinder oder mit einem Kind beträgt der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern etwas mehr als 50%, bei Paaren mit mindestens zwei Kindern und den sonstigen Haushalten 70% bzw. 66% (Abbildung 40). Des Weiteren wohnen insbesondere Arbeitslose und Studierende / Nichterwerbstätige in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen, während der Anteil an Haushalten, die in Ein- und Zweifamilienhäusern wohnt, unter den Pensionär*innen besonders hoch ist (Abbildung 41).

Abbildung 10 Art des Wohngebäudes nach Einkommensdezilen



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 11 Baujahr des Wohngebäudes nach Einkommensdezilen

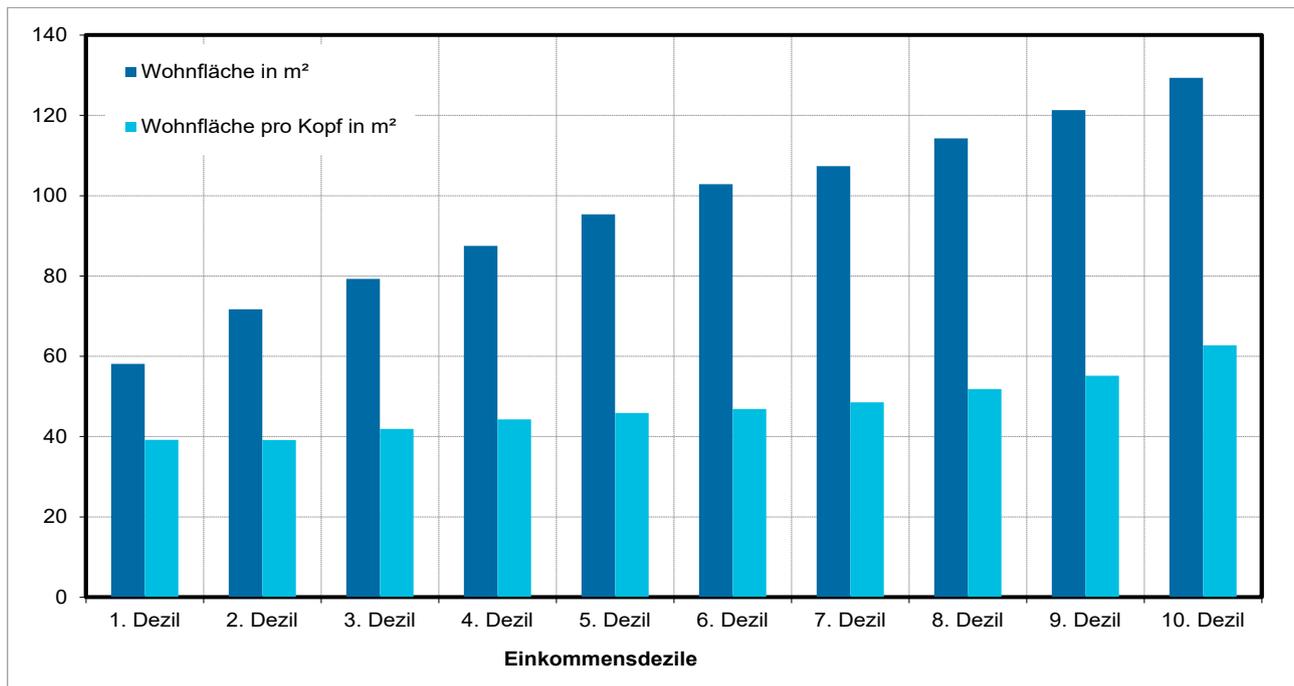


Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Die EVS differenziert zwischen den Baualtersklassen vor 1949, 1949-1990, 1991-2000, 2001-2010 und ab 2011. Dabei nimmt der Anteil der Haushalte, die in neueren Wohnungen und Häusern wohnen, insbesondere solchen, die nach 2001 gebaut wurden, mit dem Einkommen stark zu. So leben beispielsweise rund 40% an Haushalten im höchsten Einkommensdezil in Gebäuden, welche nach 1990 erbaut wurden (Abbildung 11). Betrachtet man die verschiedenen Haushaltstypen, ist der Anteil an Haushalten, die in neuen Gebäuden wohnen – insbesondere solchen, die ab 2011 erbaut wurden – unter den Paaren mit Kindern besonders hoch.

3.5 Wohnflächen

Insgesamt haben Haushalte mit geringem Einkommen eine kleinere Wohnfläche als Haushalte in den oberen Dezilen. Im ersten, zweiten und dritten Dezil liegt die Wohnfläche bei 60-80 m² und steigt dann kontinuierlich an auf 110-120 m² in den obersten drei Dezilen. Auch die Pro-Kopf Wohnfläche steigt von knapp 40 auf über 60 m² (Abbildung 12). Bei den Haushaltstypen ist deutlich zu erkennen, dass größere Haushalte eine größere Gesamtwohnfläche bewohnen. Pro-Kopf Wohnflächen sind dagegen besonders hoch bei Singles (ca. 70 m²), sowie Paaren ohne Kinder (53 m²). Mit 31 m² ist die Pro-Kopf-Wohnfläche bei Paaren mit mindestens zwei Kindern im Vergleich besonders klein (siehe Abbildung 44 im Anhang). Auch Arbeitslose, sowie Studierende und andere Nichterwerbstätige haben mit 38 m² im Vergleich eher kleine Pro-Kopf-Wohnflächen. Große Pro-Kopf-Wohnflächen sind besonders bei Pensionär*innen (66 m²) und Rentner*innen (60 m²) zu finden (siehe Abbildung 45 im Anhang).

Abbildung 12 Wohnfläche gesamt und pro Kopf in den Einkommensdezilen


Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

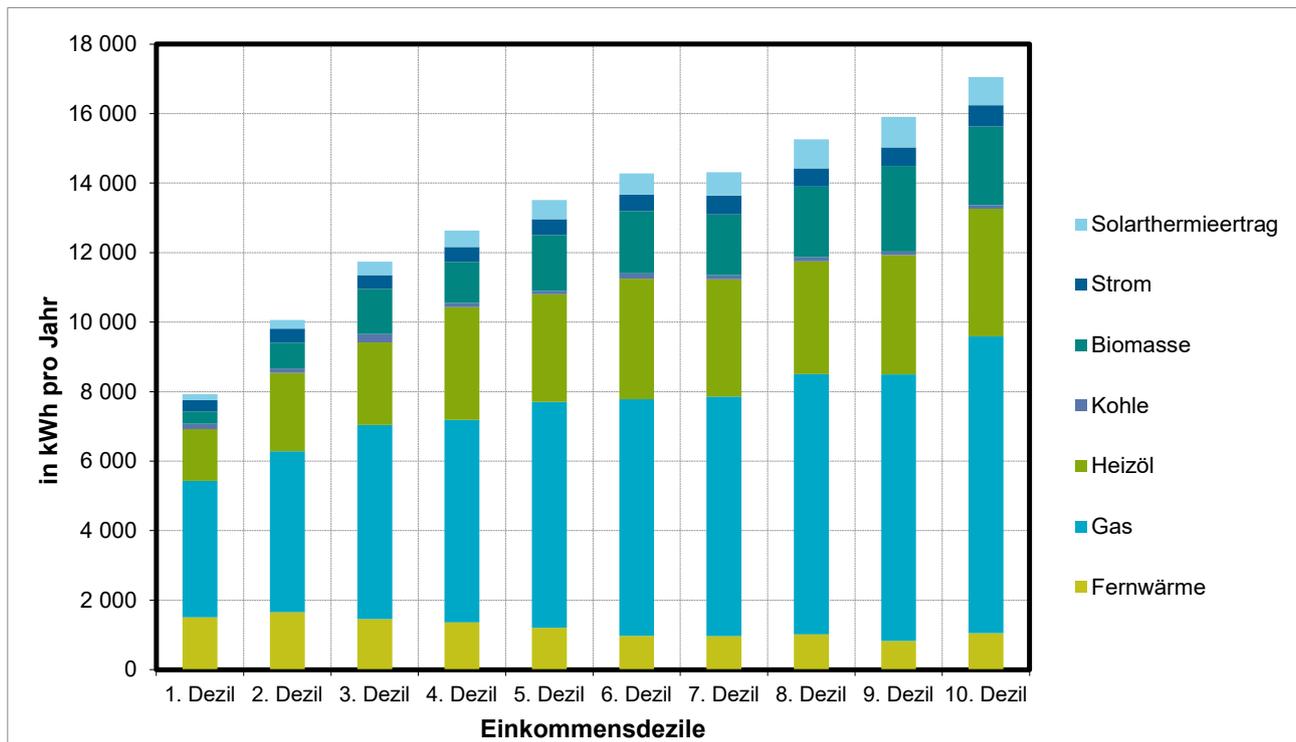
IW (2020) weisen außerdem darauf hin, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche von Neuvertragsmieter*innen mit ca. 46 m² etwas geringer ausfällt als in Bestandsmietverträgen (49,5 m²). Hans Böckler Stiftung (2021b) geben den Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch von Menschen in Großstädten für 2018 mit rund 45 m² an. Pro-Kopf-Wohnflächen von Eigentümerhaushalten in Großstädten sind mit durchschnittlich über 50 m² bedeutend höher als die Pro-Kopf-Wohnflächen von Mieterhaushalten, welche im Durchschnitt knapp unter 40 m² liegen (Hans Böckler Stiftung 2021).

3.6 Wärmeenergieverbrauch

Der Wärmeenergieverbrauch der Haushalte steigt über die Einkommensdezile stark an. Im obersten Einkommensdezil ist der Wärmeenergieverbrauch mit 17.000 kWh pro Jahr mehr als doppelt so hoch wie im untersten Einkommensdezil, wo dieser 8.000 kWh pro Jahr beträgt (Abbildung 13). Diesen Trend bestätigt auch des Armuts- und Reichtumsbericht (BMAS 2021). Der Wärmeenergieverbrauch steht dabei in direktem Zusammenhang mit der Größe der Wohnfläche (vgl. Abbildung 12 und Abbildung 46). Neben der Wohnfläche spielen auch der Effizienzstandard des Gebäudes, das Nutzendenverhalten sowie – für den Energieverbrauch zur Warmwasserbereitung – die Anzahl der Haushaltsmitglieder eine Rolle.

In Deutschland wird überwiegend mit Gas geheizt (rund 50%). Dies ist besonders relevant angesichts der steigenden Gaspreise (BDEW 2022). Der Anteil von Haushalten, die mit Fernwärme heizen, nimmt mit dem Einkommen ab, während der Anteil der Haushalte, die mit Heizöl heizen mit dem Einkommen zunimmt. Auch die Verwendung von Biomasse als Heizenergieträger nimmt mit dem Einkommen zu, wobei hier sowohl reine Holz- / Pellet- / Holzschneitzelheizungen, als auch zusätzliches Heizen mit einem Kamin berücksichtigt sind.

Abbildung 13 Wärmeenergieverbrauch nach Einkommensdezilen

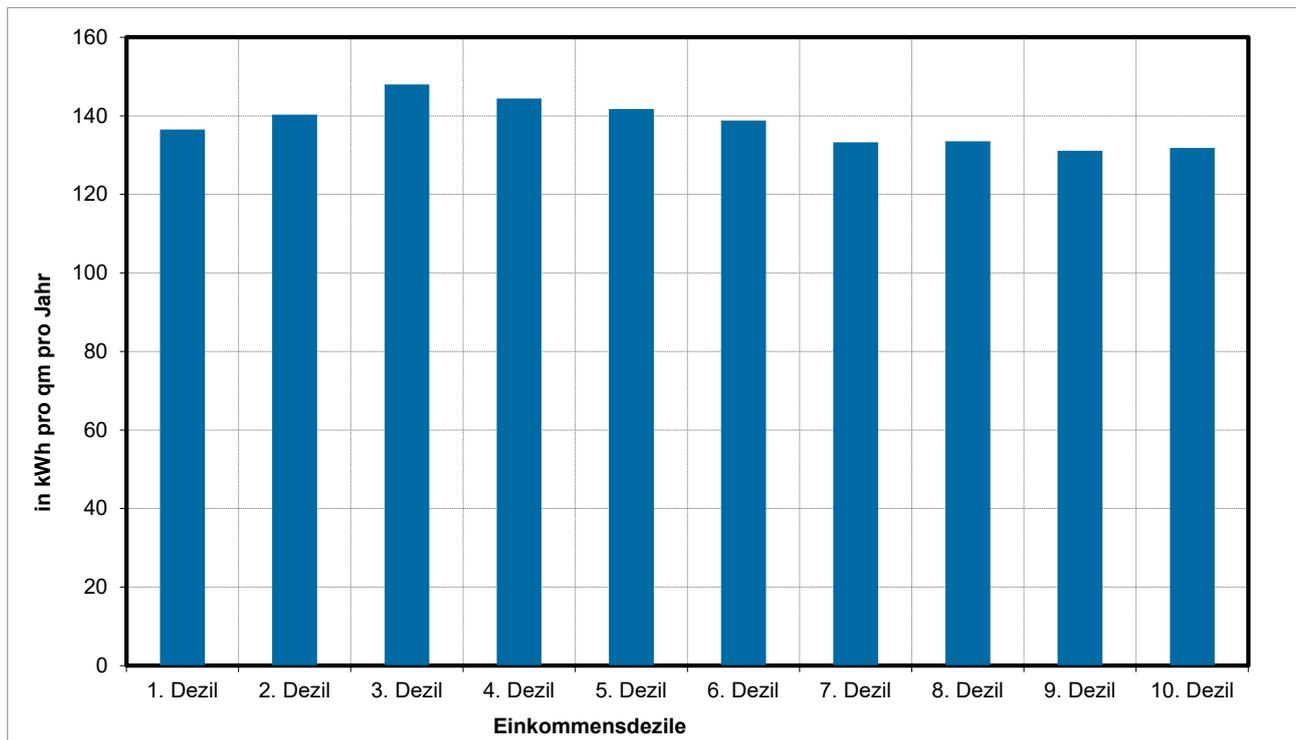


Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Da der Verbrauch für Warmwasser weniger mit der Wohnfläche und mehr mit der Anzahl der Haushaltsmitglieder zusammenhängt, ist er über die Einkommensdezile relativ ähnlich und nur im ersten Einkommensdezil – in dem sich überproportional viele Single-Haushalte befinden (vgl. Abbildung 1) - signifikant niedriger (siehe Abbildung 47 im Anhang). Auch für Haushaltstypen und die soziale Stellung der Haushalte gilt, dass Haushalte mit höheren Pro-Kopf-Wohnflächen mehr Energie für Raumwärme aufwenden, während der Energieverbrauch für Warmwasser besonders mit der Anzahl der Haushaltsmitglieder zusammenhängt (siehe Abbildung 48 bis Abbildung 51 im Anhang).

Laut dem Ariadne Wohn- und Wärmepanel nutzten befragte Mieter*innen öfter Elektrodurchlauferhitzer für die Warmwasserbereitung als Eigentümer*innen, machten allerdings auch häufiger keine Angabe bezüglich ihres Warmwasserbezugs. Zudem bezogen mehr Eigentümer*innen (69%) als Mieter*innen (50,2%) ihr Warmwasser über die Zentralheizung (Frondelet al. 2022).

In der EVS gibt es keine Informationen zum Effizienzstandard bewohnter Häuser. Auf den Effizienzstandard kann ggf. indirekt über verbrauchte Mengen pro m² geschlossen werden. Wobei auch hier berücksichtigt werden muss, dass sowohl die Effizienz des Gebäudes als auch das Verhalten der Nutzer*innen eine Rolle spielen.

Abbildung 14 Wärmeverbrauch pro m² pro Jahr nach Einkommensdezilen

Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Auch verbrauchte Mengen sind nicht direkt in der EVS verfügbar, denn sie enthält Informationen über Ausgaben, die für die verschiedenen Energieträger getätigt wurden. Mit Hilfe von relevanten Preis- und Tarifinformationen für das Jahr 2018 können diese Ausgaben in verbrauchte Mengen umgerechnet werden. Der Wärmeverbrauch pro m² ist über die Einkommensdezile relativ konstant und schwankt zwischen 130 und 140 kWh/m² und Jahr (Abbildung 14). Dabei ist der Verlauf geprägt von m²-Verbräuchen pro Gas in den verschiedenen Einkommensgruppen, sowie höheren pro-m² Verbräuchen von Öl, insbesondere in den Einkommensdezilen 2-4, sowie im höchsten Einkommensdezil (siehe Abbildung 52 im Anhang).

Über die Haushaltstypen ist die Schwankung etwas größer mit den kleinsten pro-m² Verbräuchen bei männlichen Singles und Paaren mit mindestens zwei Kindern und den größten Verbräuchen bei Alleinerziehenden, Paaren ohne Kinder und sonstigen Haushalten (siehe Abbildung 53 im Anhang). Auch bei der sozialen Stellung sind die Schwankungen etwas größer. Die niedrigsten pro-m² Verbräuche haben Beamt*innen, Angestellte und Studierende und andere Nichterwerbstätige. Die höchsten pro-m² Verbräuche können bei Arbeitslosen und Rentner*innen festgestellt werden (siehe Abbildung 54 im Anhang).

3.7 Prognosen

Es wird davon ausgegangen, dass der Anteil der Haushalte in Städten stark ansteigen wird. In sehr zentralen, stark wachsenden kreisfreien Großstädten wird eine positive Bevölkerungsentwicklung von + 3 bis 7% von 2017-2040 erwartet. Dazu gehören z.B. Städte wie Berlin, München und Hamburg. Schon in den letzten Jahren sind auch kreisfreie Städte mit einem Zuwachs von + 7,5% Einwohner*innen stark gewachsen (BBSR 2020a). Neben Regionen, deren Bevölkerungszahl bis

2040 teilweise noch erheblich wächst, gibt es zunehmend mehr schrumpfende Regionen, besonders in den östlichen Bundesländern. Es ist zu erwarten, dass besonders die Zuwanderung in Großstädte die Wohnungsknappheit dort weiter verstärken wird (BBSR 2020a), was auch Auswirkungen auf die Kauf- und Mietpreise haben wird.

Es ist zu erwarten, dass die Wohnfläche pro Kopf weiter ansteigen wird. Ein Grund dafür ist der Trend zum Wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie in großen Wohnungen in Kombination mit der sinkenden Anzahl an Haushaltsmitgliedern (vgl. Abschnitt 2.4 und UBA 2022).

Im Rahmen der Erreichung der Energie- und Klimaziele muss der Wärmeenergieverbrauch und die damit verbundenen CO₂-Emissionen in den kommenden Jahren stark sinken. Gemäß der Novelle des Klimaschutzgesetzes müssen die Emissionen des Gebäudebestandes (inkl. der Nichtwohngebäude) in Deutschland zwischen 2020 und 2030 um weitere 43% sinken, von (etwa) 118 Mio. t CO₂-äq auf 67 Mio. t CO₂-Äquivalente (BReg 2021). Wie dies sozialverträglich gelingen kann, ist Gegenstand aktueller Diskussion in der Wissenschaft.

4 Belastung durch Wohn-, Miet- und Heizkosten

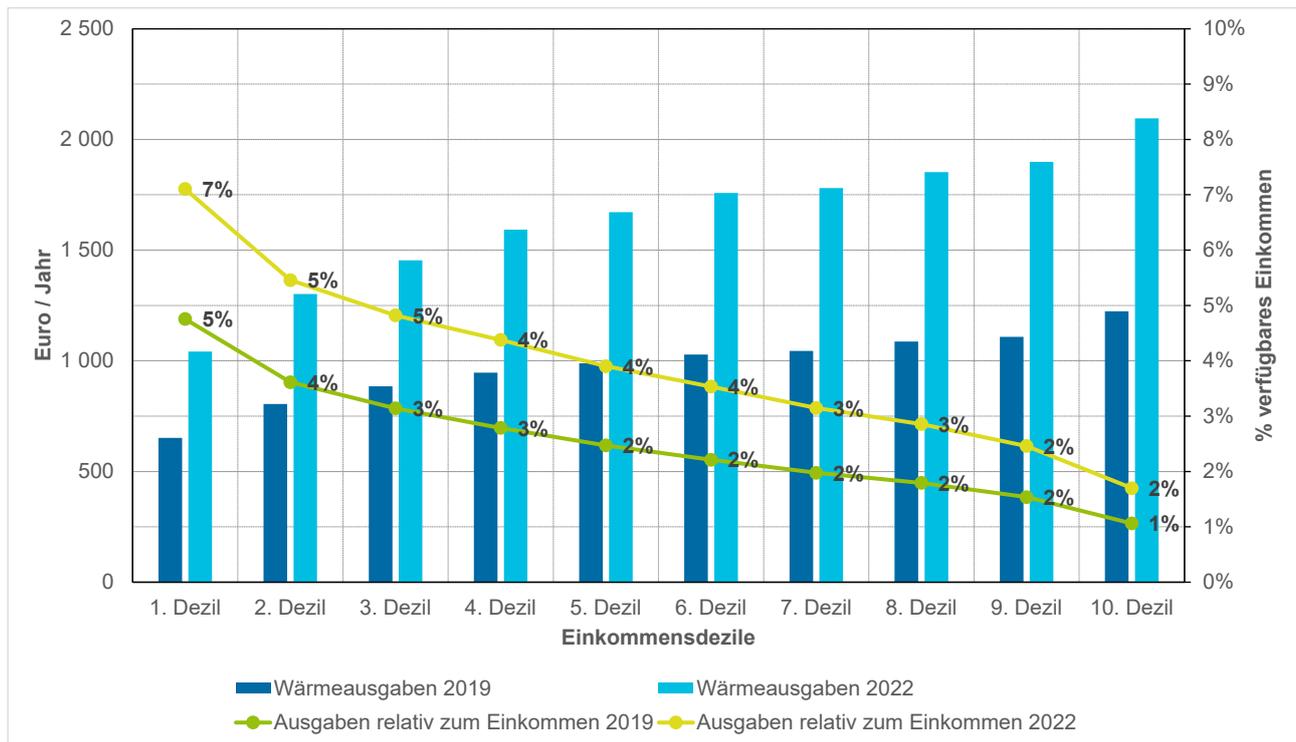
4.1 Heizkostenbelastung

In Folge der Invasion Russlands in der Ukraine und den damit verbundenen Verwerfungen an den Energiemärkten sind Energiepreise deutlich gestiegen. Zum Zeitpunkt des Verfassens dieses Berichts haben sich die Endverbrauchenden-Preise für Erdgas und Heizöl im Vergleich zum Jahr 2019 verdoppelt, der Strompreis stieg im gleichen Zeitraum um ein Drittel (DIW 2022). Dies bedeutet erhebliche zusätzliche Belastungen für Haushalte, insbesondere solche mit niedrigen Einkommen, bei denen im Bereich Wärme zusätzliche Ausgaben von im Mittel 2 bis 3 Prozent des verfügbaren Einkommens entstehen (Abbildung 15 sowie DIW 2022; Cludius et al. 2022).

Haushalte mit hohem Einkommen geben zwar absolut gesehen viel mehr für Heizenergie aus als Haushalte mit geringem Einkommen, gemessen am verfügbaren Einkommen sind ihre relativen Ausgaben für Wärme jedoch sehr viel geringer. Der Anteil am verfügbaren Einkommen, der für Heizkosten ausgegeben wird, liegt bei den obersten Einkommensgruppen bei 1-2% bei Vorkrisenpreisen bzw. 2-3% bei aktuellen Preisen, in den mittleren Dezilen bei 2-3% bzw. 3-4% und bei den Haushalten mit geringem Einkommen bei 3-5% bzw. aktuell 5-7% (Abbildung 15). Haushalte, die eine besonders hohe Heizkostenbelastung haben, werden oft als energiearm bezeichnet (siehe Box 4).

Besonders hoch ist die Heizkostenbelastung bei alleinlebenden und alleinerziehenden Haushalten (vgl. Abbildung 55 in Anhang), sowie bei Arbeitslosen, Rentner*innen und Studierenden und anderen Nichterwerbstätigen (vgl. Abbildung 56 im Anhang). Eine ähnliche Verteilung der Belastung ist auch in weiteren Studien zu erkennen, z.B. Schneller et al. (2020).

Abbildung 15 Wärmeausgaben 2019 vs. 2022 nach Einkommensdezilen



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts, Nettoeinkommen von 2018 auf 2019 mit 3,5% p.a. danach mit 2,6% p.a. (Institut Arbeit und Qualifikation der Universität Duisburg-Essen 2022) Preise für Strom, Erdgas und Heizöl von DIW (2022).

Laut dem Ariadne Wohn- und Wärmepanel sind Heizkosten pro qm generell bedeutend höher für Mietende als für selbstnutzende Eigentümer*innen, außerdem niedriger in Ein- und Zweifamilienhäusern als in Mehrfamilien- oder Hochhäusern. Laut Daten des Panels haben außerdem Haushalte mit niedrigem Einkommen eher höhere pro-qm-Heizkosten als Haushalte mit hohem Einkommen (Frondelet al. 2022).

Box 4 – Energiearmut

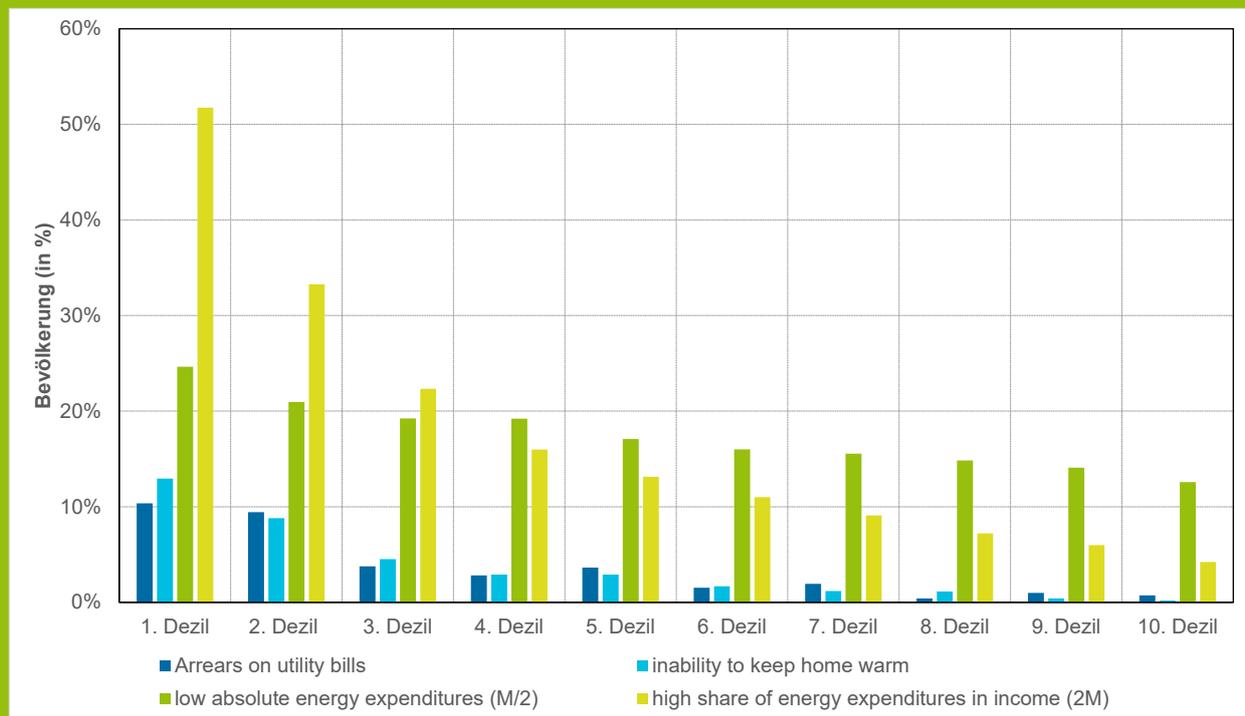
Als energiearm gelten Haushalte, die nicht in der Lage sind, ihre Heiz- und Stromkosten zu begleichen, ihre Wohnungen angemessen zu heizen oder zu kühlen und/oder Einschränkungen beim Strom für Grundbedürfnisse (Kochen, Waschen, Medien) vornehmen müssen. Besonders auf EU-Ebene aber auch in einzelnen Ländern wie Großbritannien und Frankreich wird Energiearmut als wichtiges Thema diskutiert (Noka und Cludius 2021).

Es gibt eine Reihe von Indikatoren mit denen Haushalte identifiziert werden können, die von Energiearmut betroffen sind. Dies sind meist besonders vulnerable Haushalte, die von steigenden Energiepreisen besonders betroffen sind, ein geringes Einkommen haben und/oder in ineffizientem Wohnraum wohnen. Im Wesentlichen unterscheiden sie sich darin, ob ein Haushalt

- hohe absolute Energieausgaben hat (bspw. 2 x der Medianwert)
- hohe Energieausgaben im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen hat (bspw. 10% oder mehr als doppelt so viel wie der Median oder der Mittelwert)

- wenn das verbleibende Einkommen nach Abzug der Ausgaben für Energie und Wohnen sehr gering ist (unter der dem Minimum oder unter Armutsgrenze, 60% des Medianeinkommens der Grundgesamtheit LIHC Ansatz)
- ob Wohnraum adäquat geheizt werden kann (Befragung der subjektiven Wahrnehmung durch die EU-SILC Befragung)
- ob Strom – oder Gassperren oder Zahlungsverzögerungen aufgetreten sind

Auf EU-Ebene wurden vier Indikatoren entwickelt, mit denen diese verschiedenen Aspekte von Energiearmut aufgeführt werden können. Dabei werden die hohen absoluten Ausgaben, die relative Kostenbelastung, die subjektive Wahrnehmung und die Zahlungsverzögerungen berücksichtigt. In der Abbildung sind diese vier Indikatoren für die Einkommensdezile in Deutschland dargestellt. Es wird deutlich, dass verschiedene Indikatoren, verschiedene Teilaspekte der Energiearmut darstellen. Um vulnerable Haushalte zu identifizieren, sollten diese berücksichtigt werden.



Quelle: EU Energy Poverty Observatory (2021)

Zur Abmilderung der gestiegenen Energiepreise hat die Bundesregierung seit Beginn des Jahres 2022 drei Entlastungspakete verabschiedet. In Bezug auf Heizkosten sind insbesondere das Energiegeld für Arbeitnehmende und Selbstständige, sowie für Rentner*innen und Studierende, der Heizkostenzuschuss im Wohngeld und für Bafög-Empfangende und die Mehrwertsteuersenkung auf Erdgas relevant. Außerdem hat die von der Bundesregierung eingesetzte Gaskommission die Übernahme einer Abschlagszahlung aller Gas- und Fernwärmekund*innen im Dezember 2022 vorgeschlagen und arbeitet einen Gaspreisdeckel für das Jahr 2023 aus. Diese Maßnahmen müssen noch beschlossen werden.

Die Entlastungspakete weisen außerdem auf wichtige Maßnahmen hin, die auf die Senkung des Energieverbrauchs privater Haushalte abzielen, um sie so nachhaltig vor hohen Energiekosten zu schützen. Allerdings ist nicht klar, inwieweit diese Maßnahmen zusätzlich zu bereits bestehenden

Initiativen wirken. Des Weiteren ziehen die Entlastungspakete einige Maßnahmen vor, die bereits im Koalitionsvertrag vorgesehen waren. Dazu gehört u.a. die Einführung eines Bürgergeldes, die Wohngeldreform und die Erhöhung von Kindergeld und Kinderzuschlag.

4.2 Wohnkostenbelastung von Mietenden

4.2.1 Mietkosten und -belastung

Zwischen 2015 und 2020 sind Verbrauchendenpreise, Mieten und kalte Nebenkosten um 7 bis 8% gestiegen. Lediglich die warmen Nebenkosten sind 2015 um 4% gesunken, um danach jedoch bis 2020 auf ein ähnliches Niveau wie in 2015 zurückzukehren (BMI 2020). Für den Zeitraum 2020 bis 2022 gibt das Statistische Bundesamt (Destatis 2022) eine jährliche Steigerung der Wohnmieten von 1,6% (2021) und bis zu 1,8% (Juli 2022) an. Die (kalten) Nebenkosten stiegen um jährlich 2,2-2,3% (2022). Gleichzeitig sind auch die Nettoeinkommen zwischen 2018 und 2019 um 3,5% und ab 2019 jährlich um durchschnittlich 2,6% gestiegen (Institut Arbeit und Qualifikation der Universität Duisburg-Essen 2022).

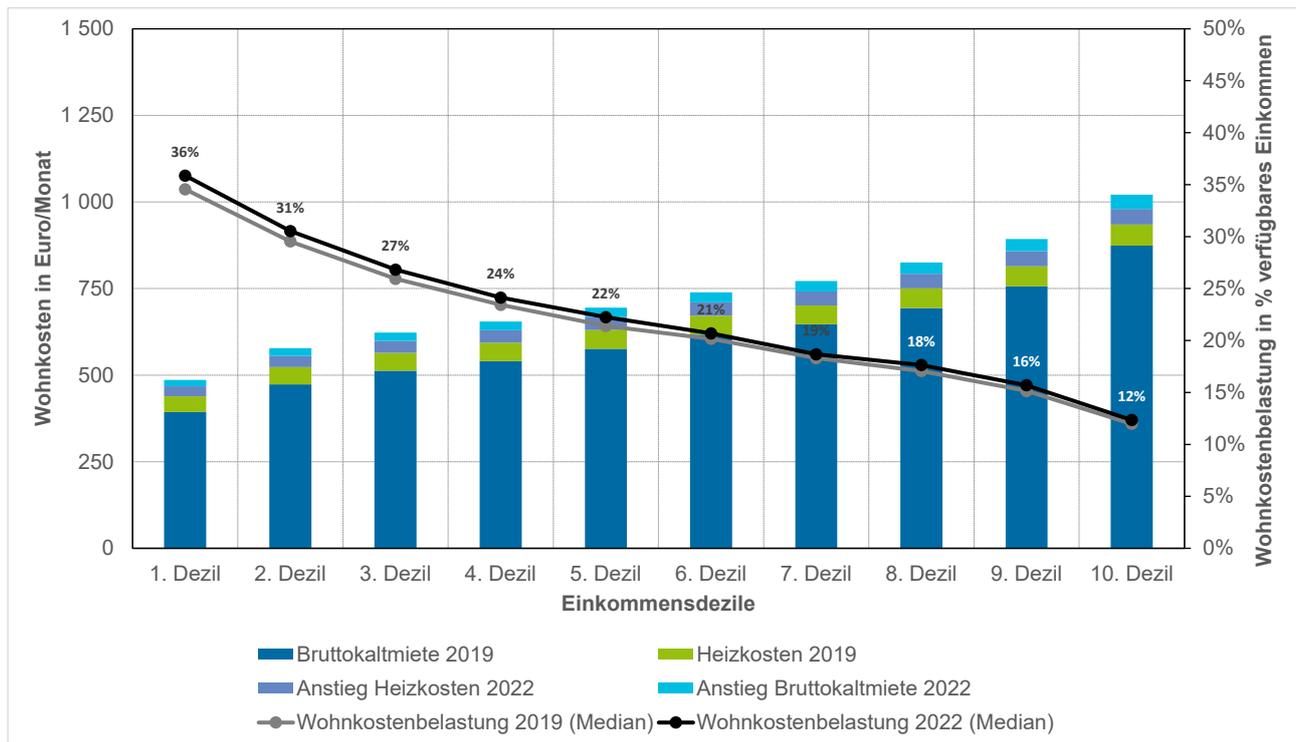
Dabei stiegen im Zeitraum 2015 bis 2020 die Mieten in den kreisfreien Städten mit jährlich 1,6% etwas stärker an als in den städtischen und ländlichen Kreisen mit 1,3 bzw. 1,2% (AK OGA 2021). Dies deckt sich mit den Daten von Hans Böckler Stiftung (2021a), die einen besonders hohen Anstieg der Nettokaltmieten von 2006 bis 2018 in Großstädten (10,9%), Millionenstädten (18,6%) und wachsenden Regionen (10,2-15,7%) an Hand Daten des Mikrozensus feststellen. In stark schrumpfenden Regionen stiegen die Mieten dagegen zwischen 2006 und 2018 lediglich um 8,2%.

Auch regionale Trends lassen sich in Bezug auf Wohnflächenpreise erkennen: Am teuersten waren die Wohnflächenpreise 2020 im Süden (besonders in Bayern). Für kleine Mehrfamilienhäuser zeichnete sich auch ein Ost-West Gefälle ab (Preise im Westen waren höher). Zudem waren die Preise in den (größeren) Städten höher als auf dem Land (AK OGA 2021).

Im vorliegenden Bericht wird die Mietbelastungsquote analog zum Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung (BMI 2020, S. 216) berechnet, d.h. sie errechnet sich aus der Division der bruttowarmen Wohnkosten durch das Nettoeinkommen eines Haushalts. Dabei werden Sozialleistungen, welche auf die Reduzierung der Wohnkosten abzielen (Wohngeld, KdU/KdH in der Grundsicherung), von der Höhe der bruttowarmen Wohnkosten im Zähler abgezogen und nicht als Einkommen der Haushalte berücksichtigt.

Die so errechneten Wohnkosten und Wohnkostenbelastungen von Mietenden sind stark vom Einkommen abhängig. Während die Wohnkosten von Mietenden von rund 500 Euro/Monat im ersten Dezil auf 1.000 Euro/Monat im zehnten Dezil ansteigen, sinkt die Wohnkostenbelastung mit dem Einkommen. Im ersten Dezil beträgt die Belastung laut unseren Berechnungen mit der EVS 2018 im Median 35% (2019) bzw. 36% (2022) und fällt dann auf 12% im zehnten Dezil ab. Im zweiten Dezil beträgt die Belastung im Median 30-31%, im dritten Dezil im Median 26-27% (Abbildung 16).

Abbildung 16 Wohnkosten und -belastung von Mietenden nach Einkommensdeziilen



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Anmerkung für diese und folgende Abbildungen: Bruttowarmmieten anhand Destatis (2022) mit 1,5% p.a. fortgeschrieben; Nettoeinkommen von 2018 auf 2019 mit 3,5% p.a. danach mit 2,6% p.a. (Institut Arbeit und Qualifikation der Universität Duisburg-Essen 2022), Preise für Strom, Erdgas und Heizöl von DIW (2022). Es wird außerdem angenommen, dass Wohngeld und KdU/KdH den gleichen Anstieg wie die Bruttokaltmiete aufweisen.

Insgesamt liegen die mit der EVS 2018 errechneten (und fortgeschriebenen) Bruttokaltmieten unter denjenigen laut Mikrozensus 2018 (Tabelle 3, Sonderauswertung für das BBSR). Gleiches gilt für den Median der Kostenbelastung der in der EVS mit 24% geringer ist als im Wohngeld- und Mietenbericht 2020 mit im Median 28% (BMI 2020, Anlage 4). Dies kann mehrere Gründe haben und mit der Größe der Stichprobe oder der Struktur der Befragung zusammenhängen. Diese Diskrepanz muss bei der Bewertung der folgenden Abbildungen berücksichtigt werden. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass Ergebnisse zur Verteilung der Mietbelastung in der Bevölkerung unabhängig von der genauen Höhe der Mietbelastungsquote Gültigkeit haben. So fällt auch laut Wohngeld- und Mietenbericht (2020) die Mietbelastungsquote mit dem Einkommen deutlich ab. Dort werden Haushalte nicht anhand ihres Nettoäquivalenzeinkommens in Einkommensgruppen eingeteilt, sondern anhand absoluter Einkommensgrenzen. In diesem Fall liegt der Median der Mietbelastungsquote bei Einkommen von unter 1.300 Euro/Monat bei 46% Belastung bei und sinkt auf 18% bei Einkommen von 4.500 Euro und mehr im Monat.

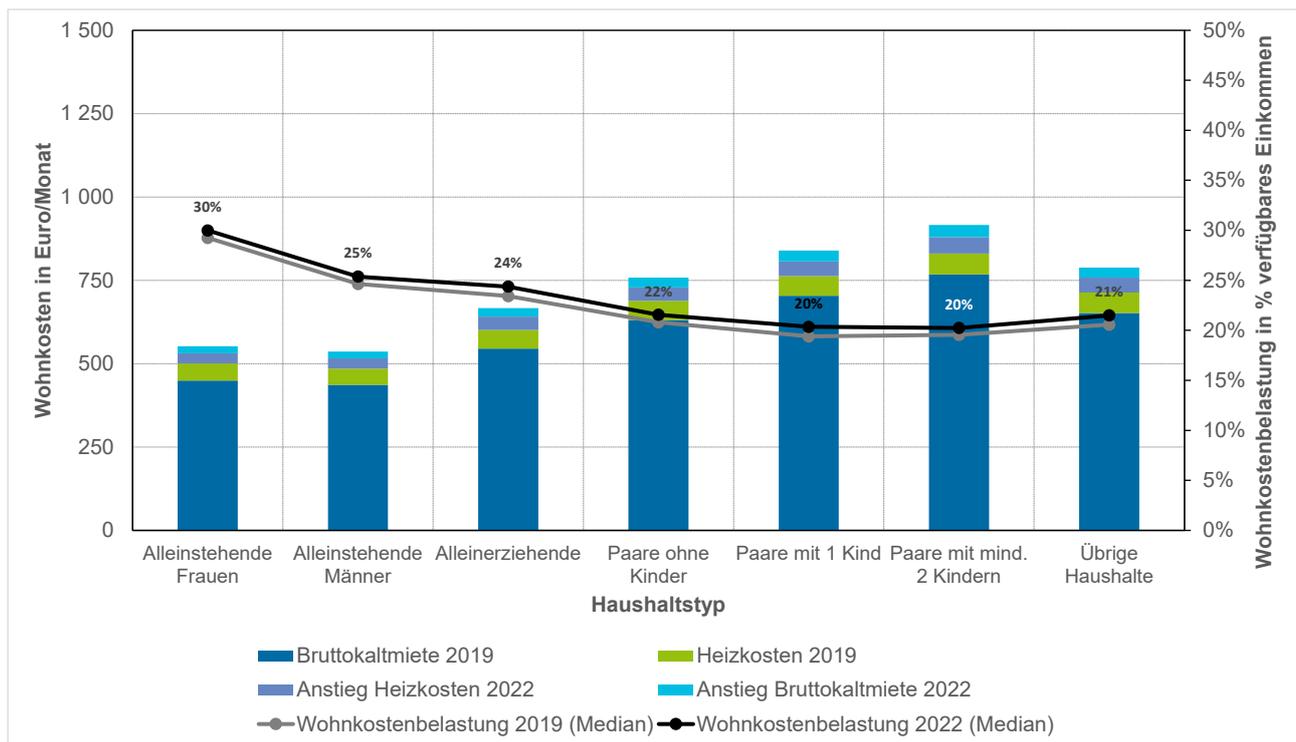
Wie im Wohngeld- und Mietenbericht (2020), ist auch laut Auswertung der EVS bei Alleinstehenden und Alleinerziehenden die Wohnkostenbelastung höher (24 bis 30%) als bei anderen Haushaltstypen (Abbildung 17). Auch der Armuts- und Reichtumsbericht bestätigt diese Trends in Bezug auf die Bruttowarmmiete. Er bezieht sich auf Daten aus der EU-SILC⁸ Befragung. Paarhaushalte mit Kindern waren laut dem Armuts- und Reichtumsbericht mit 19-20% weniger stark belastet als andere Haushaltstypen. Deutlich stärker belastet sind Alleinerziehende mit 28% und

⁸ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/microdata/european-union-statistics-on-income-and-living-conditions>

Alleinlebende mit 30%. Auch Personen über 65 waren mit knapp 24% überdurchschnittlich belastet (BMAS 2021).

Laut EVS-Auswertung sind des Weiteren Rentner*innen (33%) sowie Studierende und andere Nichterwerbstätige (33%, Abbildung 18) besonders belastet. Für Arbeitslose liegt die Mietbelastungsquote im Vergleich der sozialen Stellungen am niedrigsten, was auf die Transferleistungen mit Bezug zu Wohnkosten zurückzuführen ist.⁹ Diese Trends sind auch in einer Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft wiederzuerkennen, die sich auf Haushalte konzentriert, die lediglich die Bruttokaltmiete in den Blick nimmt (IW 2020).

Abbildung 17 Wohnkosten und -belastung von Mietenden nach Haushaltstyp

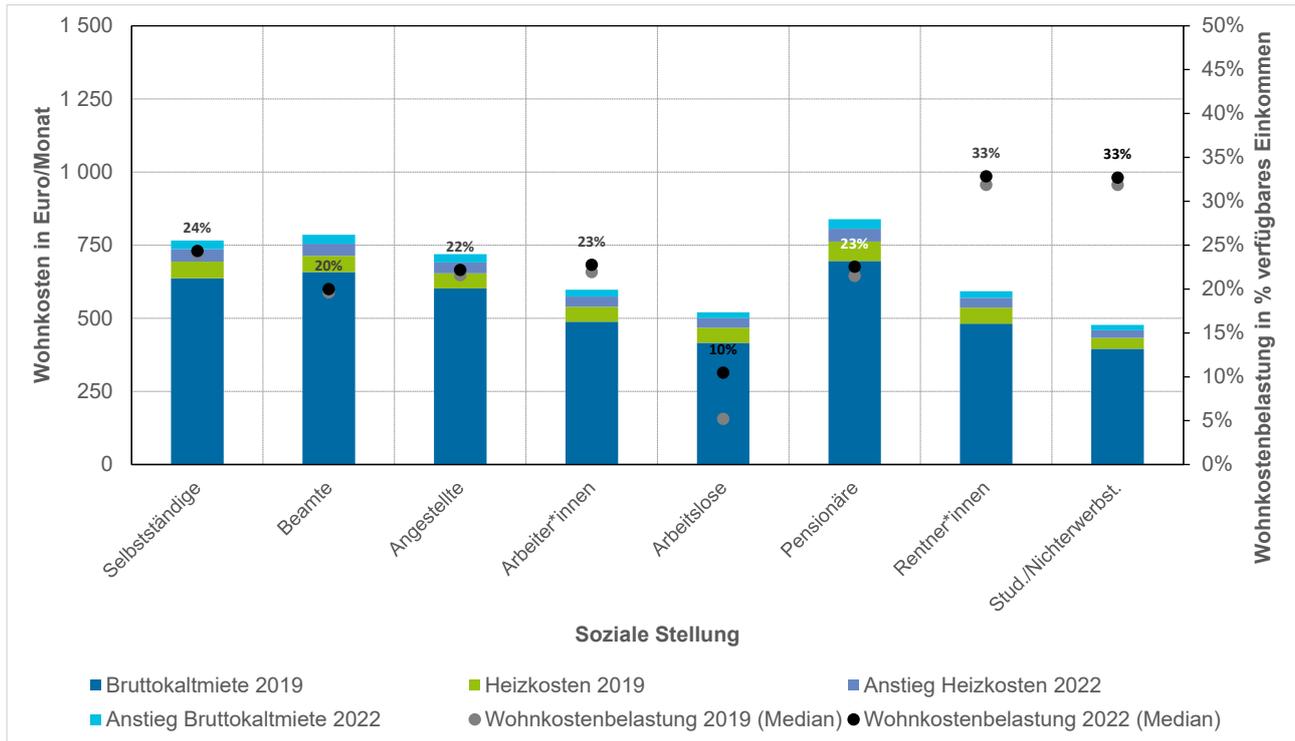


Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Der Median der Mietbelastungsquote in den drei siedlungsstrukturellen Regionstypen ist sehr ähnlich. Gleichzeitig sind die Kosten in Agglomerationsräumen und verstärkten Räumen höher als in ländlichen Räumen (Abbildung 19). Dies deckt sich mit den Ergebnissen des Wohngeld- und Mietenberichts (2020, Anlage 5). Dieses Ergebnis hängt damit zusammen, dass sowohl Wohnkosten als auch Einkommen in ländlichen Regionen geringer sind als in städtischen Regionen.

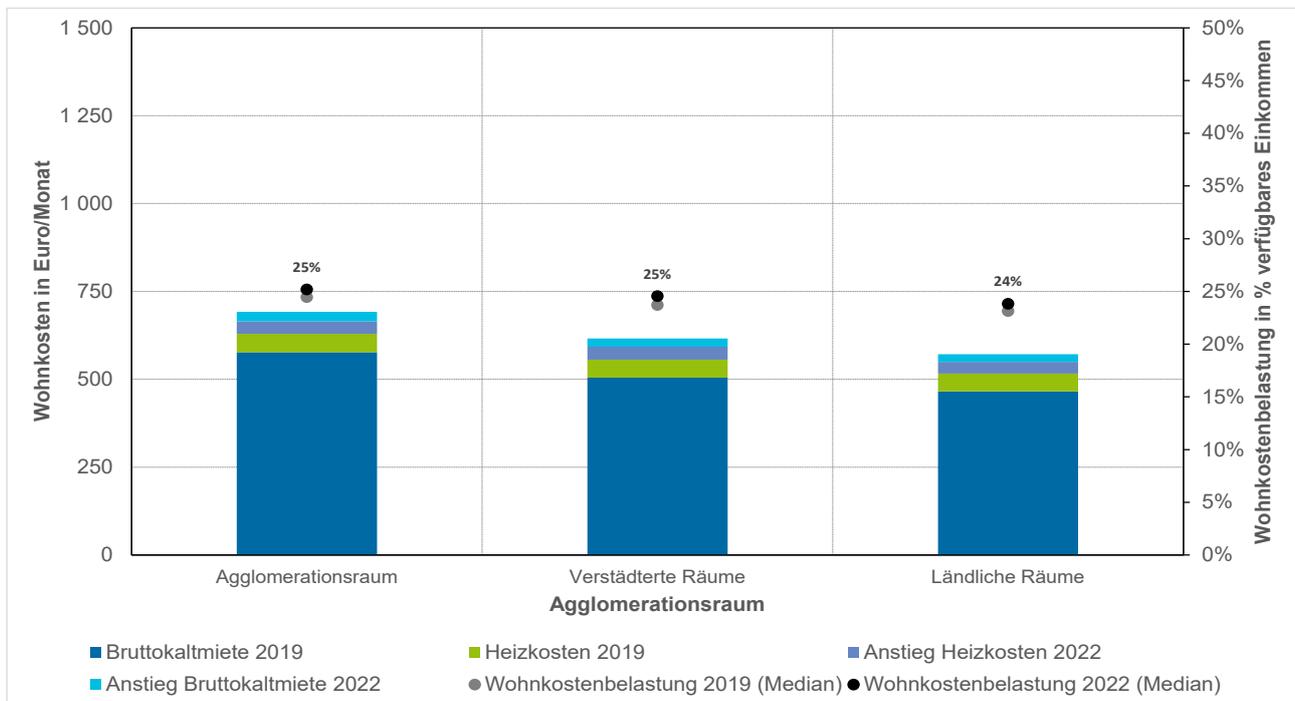
⁹ In Abbildung 18 steigt der Median der Mietbelastungsquote für Arbeitslose stärker als für alle anderen Gruppen zwischen 2019 und 2022 an. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich die Lage und Reihung der Haushalte durch den Kostenanstieg stark verändert. Der Mittelwert der Mietbelastungsquote für Arbeitslose steigt zwischen 2019 und 2022 von 14% auf 17%.

Abbildung 18 Wohnkosten und -belastung von Mietenden nach sozialer Stellung



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 19 Wohnkosten und -belastung von Mietenden nach siedlungsstrukturellen Regionstypen

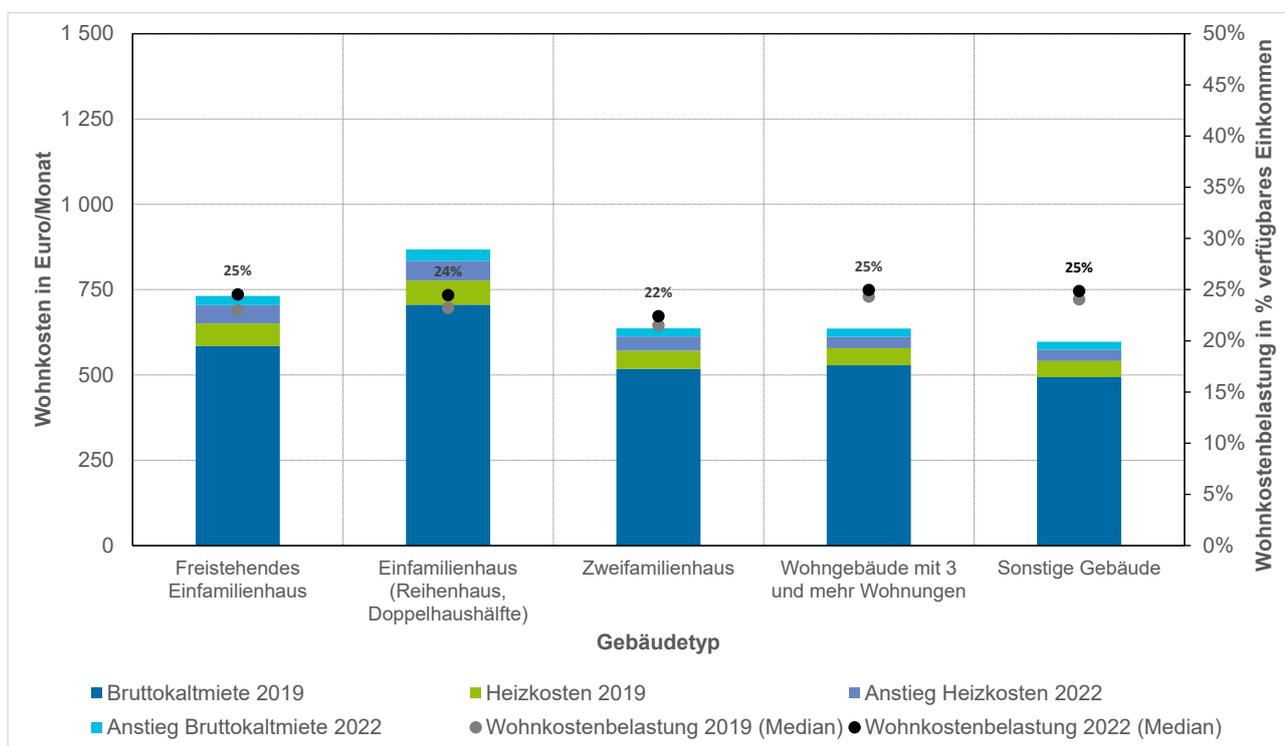


Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Ähnlich verhält es sich bei der Betrachtung nach Gebäudetyp (Abbildung 20). Generell ist der Median der Belastung mit 24-25% über die Gebäudetypen relativ konstant (mit Ausnahme beim Zweifamilienhaus bei 22%). Gleichzeitig sind die monatlichen Wohnkosten in Einfamilienhäusern im Durchschnitt höher als in Zweifamilienhäusern oder in Häusern mit 3 oder mehr Wohnungen. Grund hierfür ist, dass in Einfamilienhäusern eher Haushalte mit höheren Einkommen wohnen (vgl. Abbildung 10).

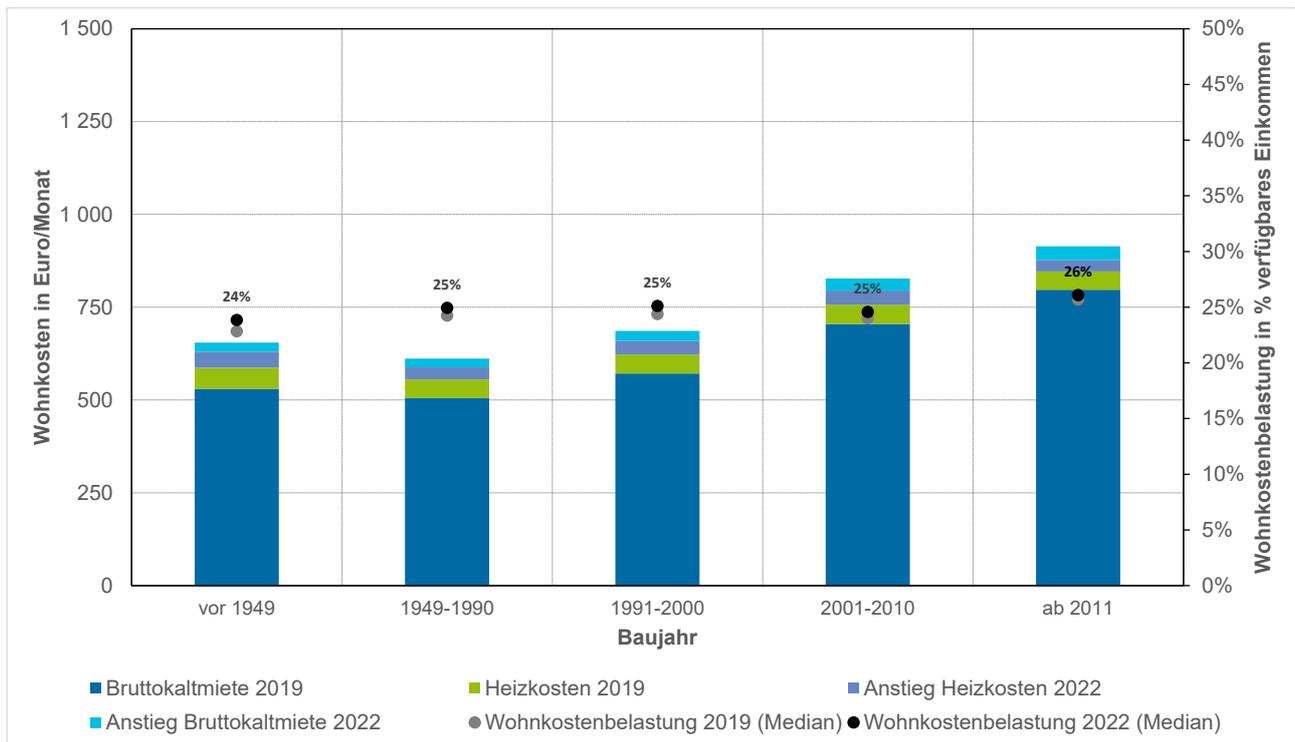
Auch in Bezug auf die Baualtersklasse ist der Median der Kostenbelastung mit ca. 25% über die Altersklassen sehr ähnlich. Die monatlichen Wohnkosten, sowie die Einkommen deren Bewohner sind aber im Median bei neueren Häusern höher als bei älteren (vgl. Abbildung 21 und Abbildung 11).

Abbildung 20 Wohnkosten und -belastung von Mietenden nach Gebäudetyp



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 21 Wohnkosten und -belastung von Mietenden nach Baujahrsklasse



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Im Vergleich zu 2006 nahm die Mietkostenbelastung 2018 in den meisten Regionen im Durchschnitt ab (Großstädte, schrumpfend, stagnierend, wachsend, stark wachsend, sehr stark wachsend, Millionenstädte¹⁰, andere Großstädte). Die einzige Ausnahme sind stark schrumpfende Regionen, in denen die Belastung leicht zunahm, was insbesondere in der relativen Entwicklung von Mieten und Einkommen begründet ist. Am meisten nahm die Mietkostenbelastung in sehr stark wachsenden Regionen ab (Hans Böckler Stiftung 2021a). Dies ist unter anderem damit zu erklären, dass die Zuwanderung in diese Regionen stattfindet, da es sich um wirtschaftliche stärkere Gebiete handelt. Mit steigendem Einkommen in den stark wachsenden Regionen geht auch eine Senkung der Mietkostenbelastung einher. Trotz der leichten Abnahme der Mietkostenbelastung in den meisten Regionen, bleibt die Belastung allerdings auf einem relativ hohen Niveau. Es ist auch zu beachten, dass es innerhalb der Regionen zu großen Unterschieden zwischen Einkommensdezilen und Haushaltstypen kommt. Zudem bezieht sich der Mikrozensus, welcher diesen Daten zu Grunde liegt, auf in häufigen Fällen mietrechtlich regulierte Bestandsmieten. Deutlich höhere Angebotsmieten, die nur einen kleinen Teil des Mietmarktes abdecken, dafür aber die aktuelle Marktsituation gut widerspiegeln, würden eine angespanntere Situation des Wohnungsmarktes und der Mietkostenbelastung abbilden. Auch für den Zeitraum 2018 bis 2022 stiegen laut Daten des Statistischen Bundesamtes die Nettoeinkommen stärker als die Bruttokaltmieten (Destatis 2022; Institut Arbeit und Qualifikation der Universität Duisburg-Essen 2022). Dies spricht dafür, dass die Mietbelastungsquote im Mittel weiter rückläufig ist. Allerdings gilt, dass die Preise vieler Güter sehr viel schneller wachsen als die Einkommen, auch und insbesondere für Energie. Deshalb – und auch weil die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die deutsche Wirtschaft und die Entwicklung

¹⁰ Berlin, Hamburg, München und Köln.

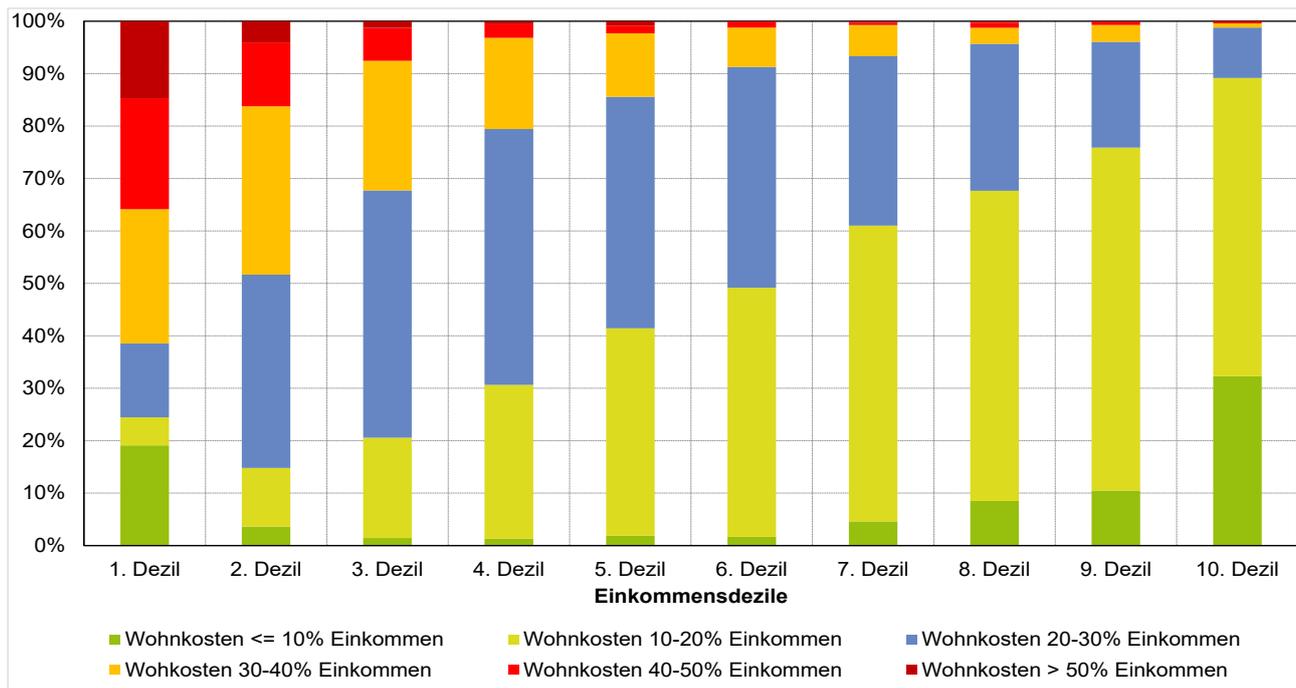
der Einkommen noch unsicher sind – ist es möglich, dass sich dieser Abwärtstrend nicht weiter fortsetzt.

4.2.2 Mietkostenbelastungskategorien

Teilt man die Mietbelastungsquote in Spannen zu je 10-Prozentpunkten, wird noch einmal deutlich, dass Haushalte mit besonders geringem Einkommen besonders belastet sind. Mehr als 60% der Haushalte im ersten Dezil haben eine hohe Belastung von mehr als 30%. Dieser Anteil sinkt schon im zweiten Dezil auf ca. 50%. Mit einer Mietbelastungsquote von über 40% des Nettoeinkommens gelten 37% der Haushalte im ersten Dezil als überbelastet. Dies deutet darauf hin, dass es trotz umfangreichen Sozialleistungen weiterhin Haushalte mit einem geringen Einkommen gibt, die keine staatliche Unterstützung in Anspruch nehmen und hohe Wohnkosten selbst tragen (müssen).

Im Vergleich zum Jahr 2019 ist im Jahr 2022 der Anteil der Haushalte, die mehr als 30% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete ausgeben, nach Abschätzungen des Öko-Instituts angestiegen. Dieser Anstieg ist in den unteren Einkommensdezilen höher als in den oberen Dezilen (Abbildung 23).

Abbildung 22 Wohnkostenbelastungskategorien von Mietenden nach Einkommensdezilen



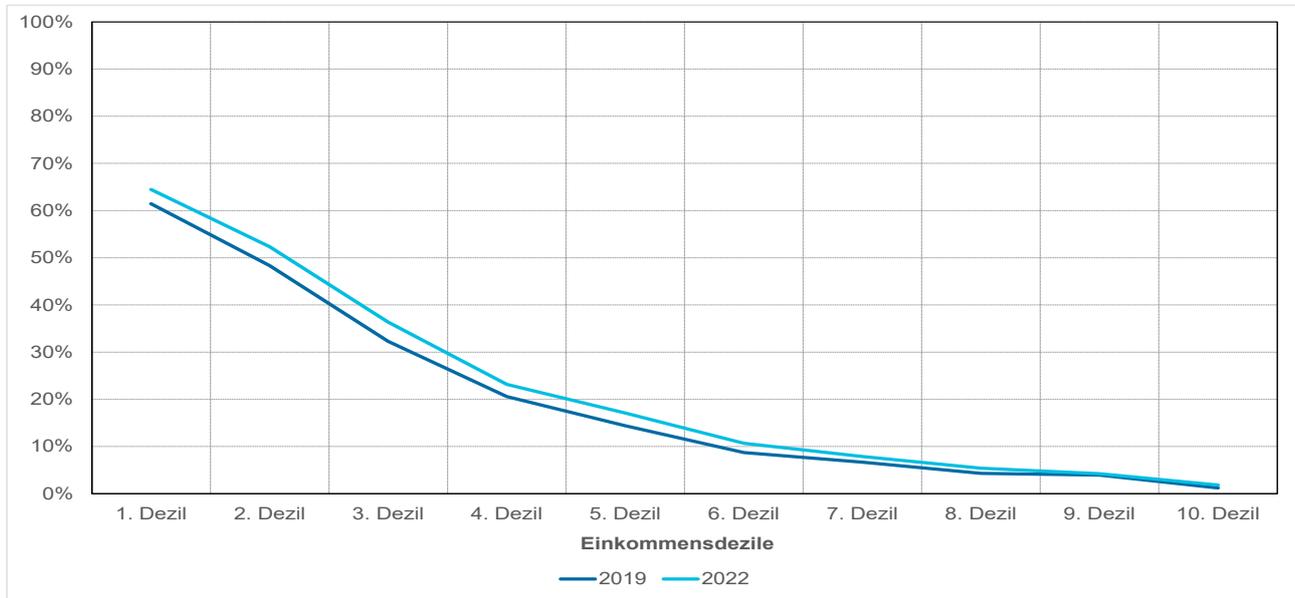
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Anmerkung für diese und folgende Abbildungen: Bruttowarmmieten anhand Destatis (2022) mit 1,5% p.a. fortgeschrieben; Nettoeinkommen von 2018 auf 2019 mit 3,5% p.a. danach mit 2,6% p.a. (Institut Arbeit und Qualifikation der Universität Duisburg-Essen 2022), Preise für Strom, Erdgas und Heizöl von DIW (2022). Es wird außerdem angenommen, dass Wohngeld und KdU/KdH den gleichen Anstieg wie die Bruttokaltmiete aufweisen.

Wie sich schon in Abbildung 17 und Abbildung 18 angedeutet hat, sind besonders hohe Belastungen bei Alleinstehenden (20% der Haushalte überbelastet) und Alleinerziehenden (10% der Haushalte überbelastet) zu finden (Abbildung 24), sowie bei Rentner*innen (27% der Haushalte überbelastet)

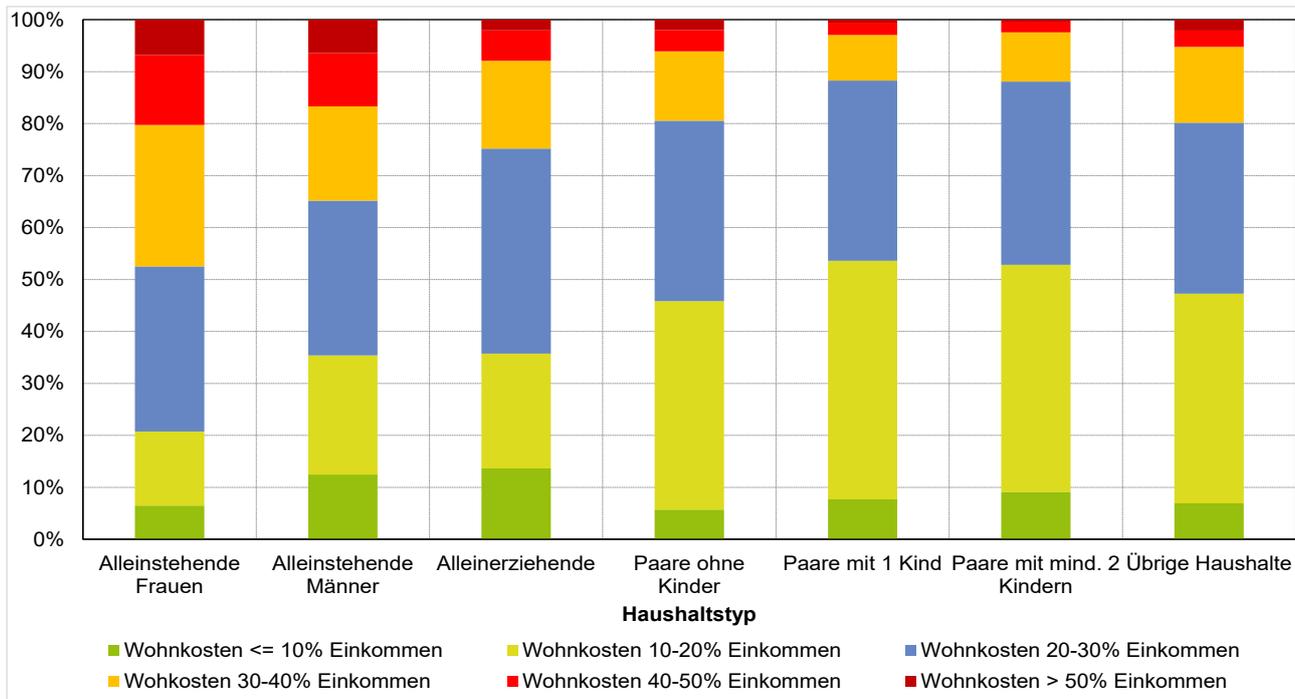
und teilweise auch Selbstständigen (19% der Haushalte überbelastet, Abbildung 25). Bei Arbeitslosen ist wieder deutlich der Effekt staatlicher Leistungen, die auf Unterstützung bei den Wohnkosten abzielen, erkennbar.

Abbildung 23 Anteil der mietenden Haushalte, die mehr als 30% ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben, 2019 vs. Abschätzung 2022



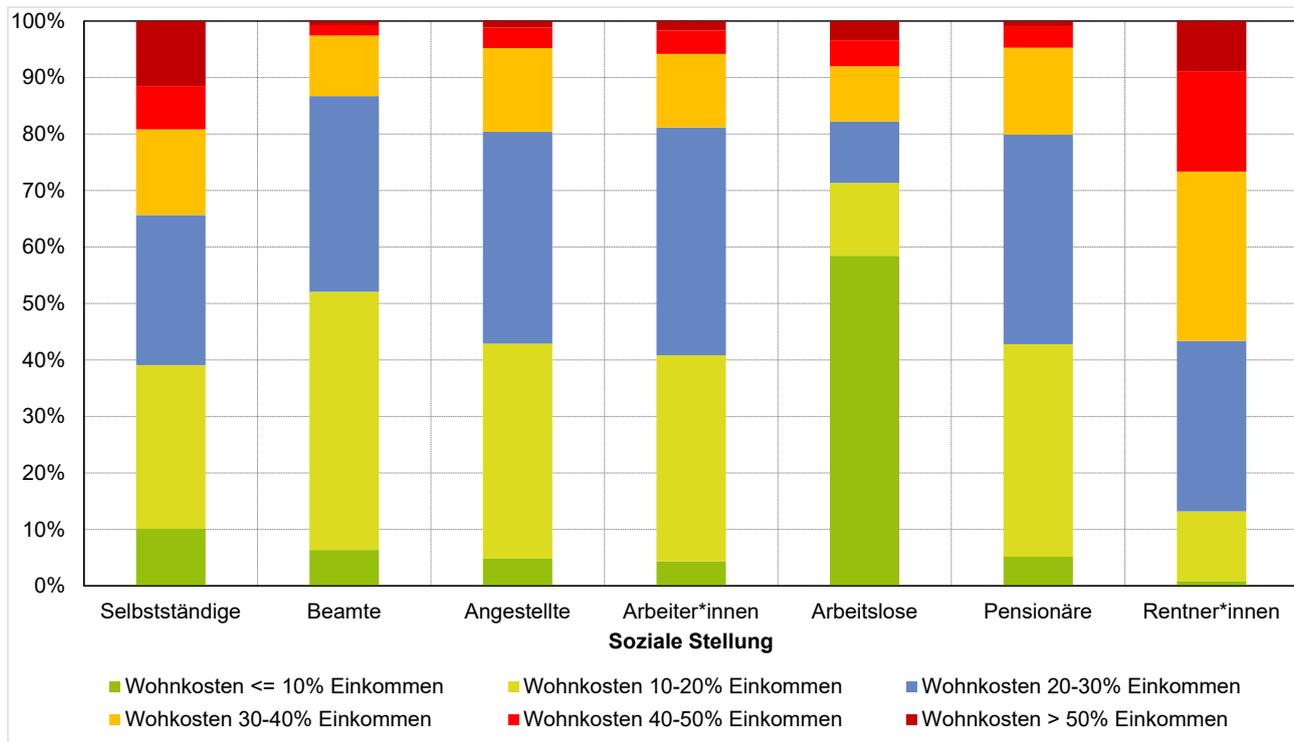
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 24 Wohnkostenbelastungskategorien von Mietenden nach Haushaltstyp 2019



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 25 Wohnkostenbelastungskategorien von Mietenden nach sozialer Stellung 2019



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

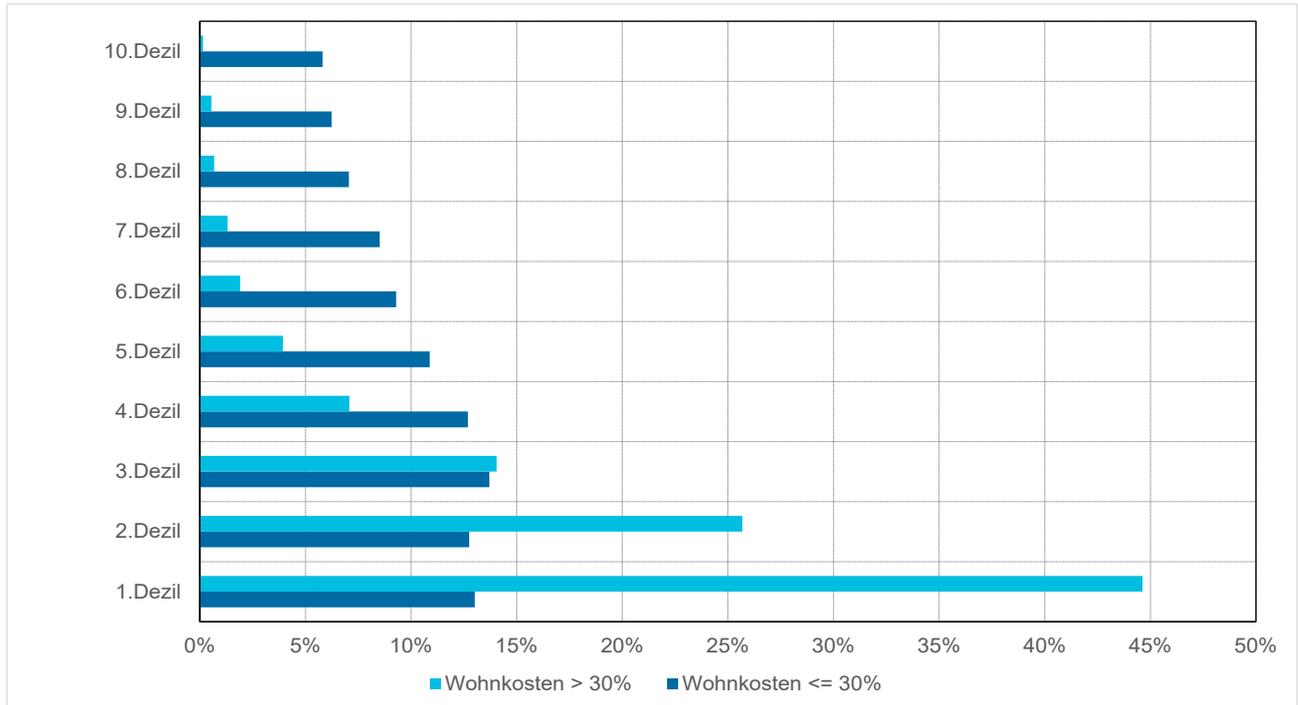
Die Auswertung nach siedlungsstrukturellen Regionstypen, Gebäudetyp und Baujahr zeigt im Vergleich über die Kategorien sehr ähnlich verteilte Belastungskategorien (vgl. auch Abbildung 19 bis Abbildung 21), weshalb die Abbildungen an dieser Stelle nicht gezeigt werden.

4.2.3 Haushalte mit einer Mietkostenbelastung von über 30% verf. Einkommen

In einem letzten Schritt sollen nun nochmals besonders diejenigen Haushalte beleuchtet werden, deren Mietbelastungsquote über 30% des verfügbaren Einkommens liegt. Insbesondere innerhalb der unteren drei Einkommensdezile (Abbildung 26), unter Alleinstehenden (Abbildung 27), Rentner*innen, sowie Studierenden und weiteren Nichterwerbstätigen (Abbildung 28) findet sich ein großer Anteil von Haushalten, deren Mietbelastungsquote über 30% liegt.

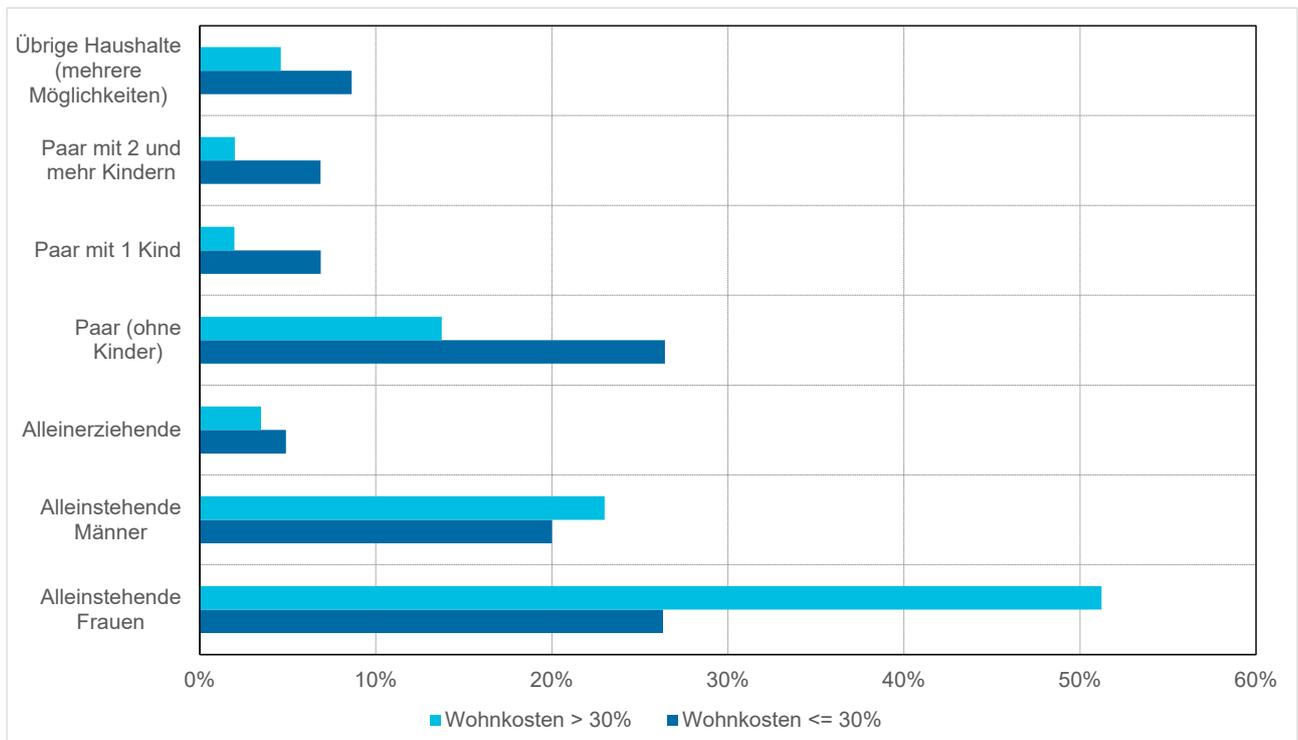
Die betroffenen Haushalte weisen außerdem eine eher hohe Wohnfläche pro Kopf auf (Abbildung 29), sowie einen hohen Wärmeenergieverbrauch pro qm (Abbildung 30). Die Kombination dieser Merkmale spricht dafür, dass sich unter den genannten Haushalten eine relativ große Anzahl alleinstehender Rentner*innen und Rentner befindet, welche auf großer Wohnfläche in energetisch mäßig ertüchtigten Gebäuden leben.

Abbildung 26 Haushalte mit/ohne hoher Wohnkostenbelastung nach Einkommensdezilen



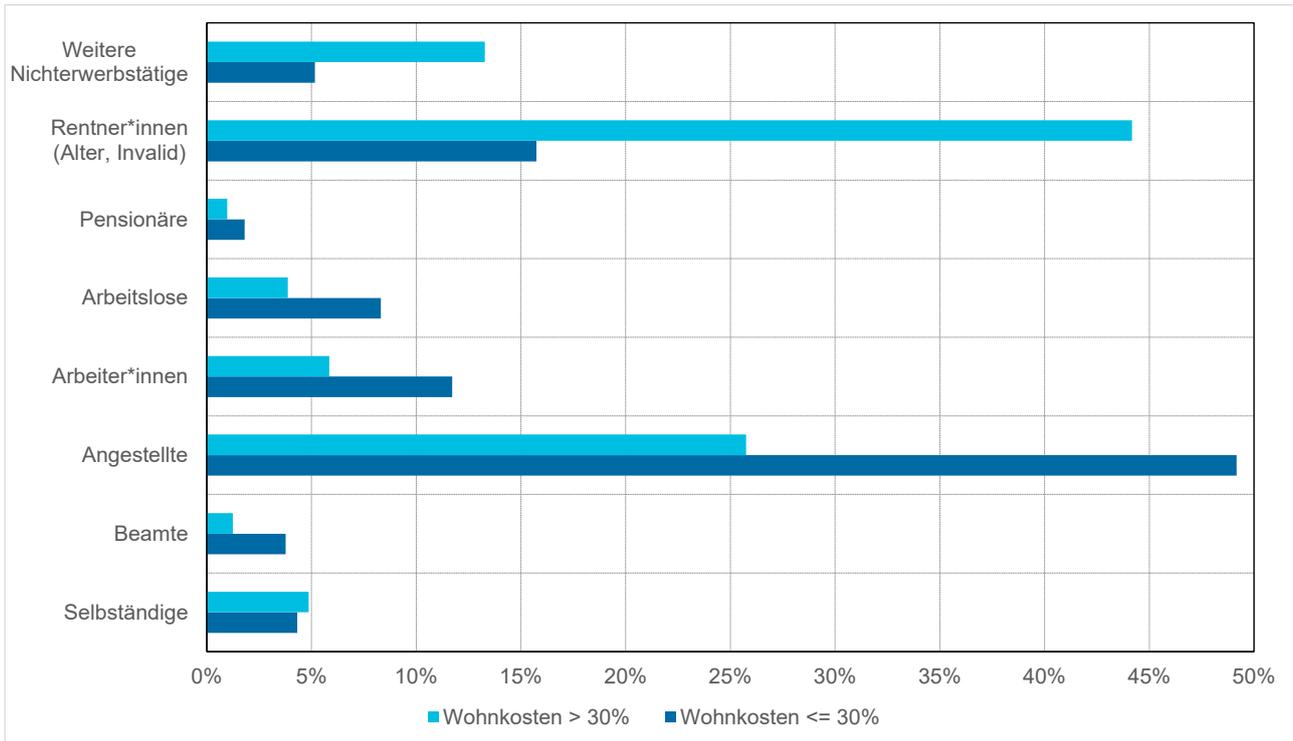
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 27 Haushalte mit/ohne hoher Wohnkostenbelastung nach Haushaltstyp



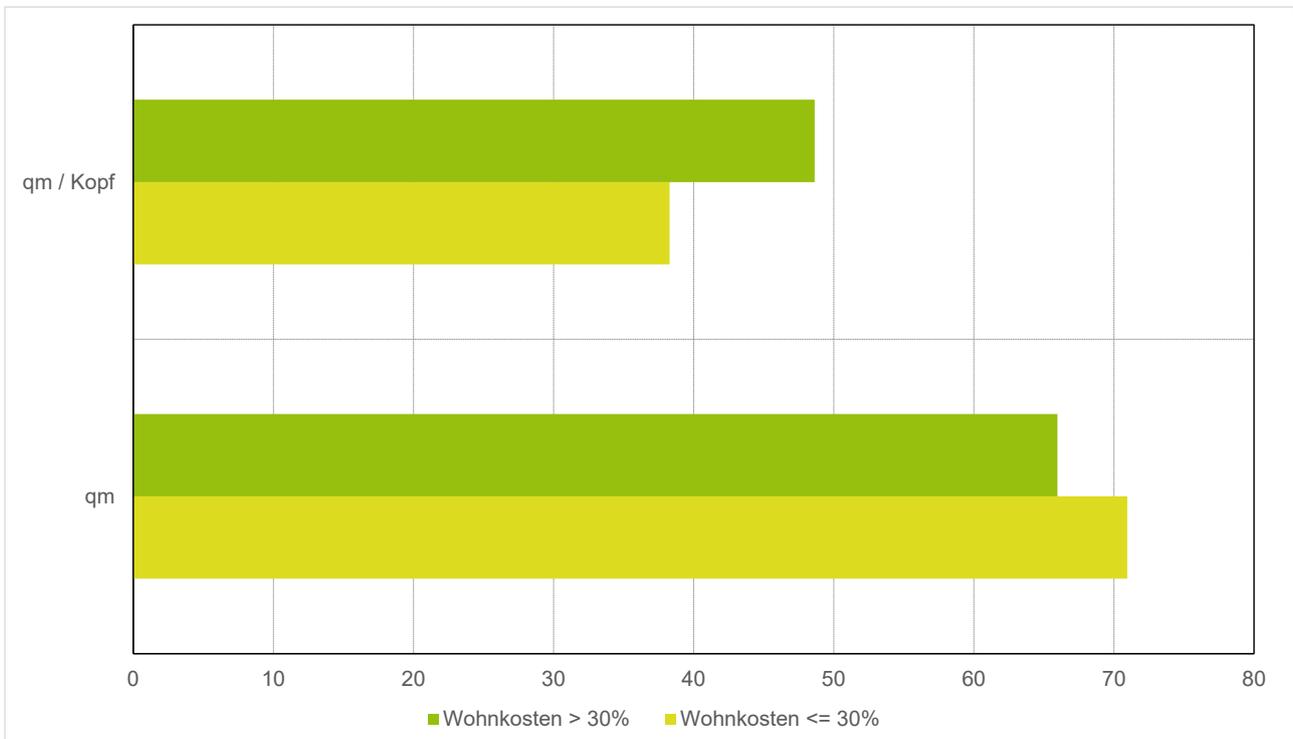
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 28 Haushalte mit/ohne hoher Wohnkostenbelastung nach sozialer Stellung



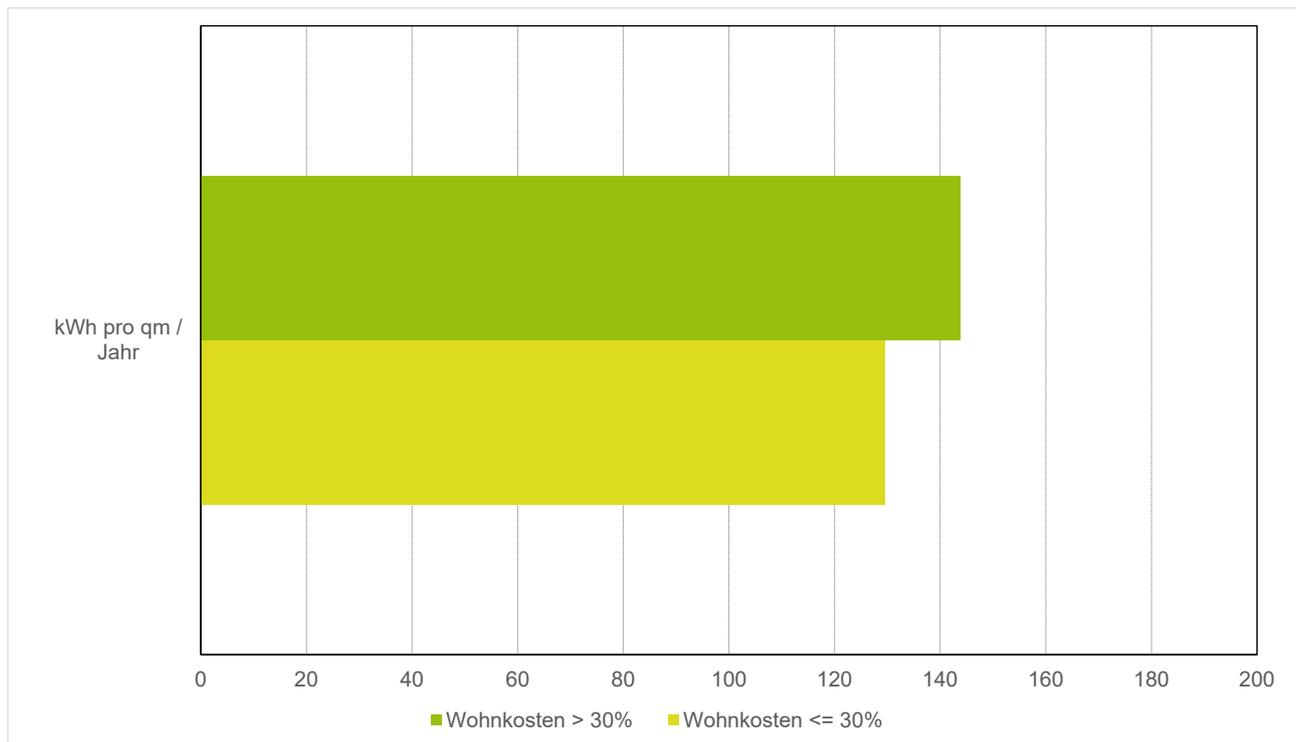
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 29 Haushalte mit/ohne hoher Wohnkostenbelastung nach Wohnfläche



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 30 Haushalte mit/ohne hoher Wohnkostenbelastung nach qm-Verbrauch



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Box 5 – Versorgung mit Wohnraum in deutschen Großstädten

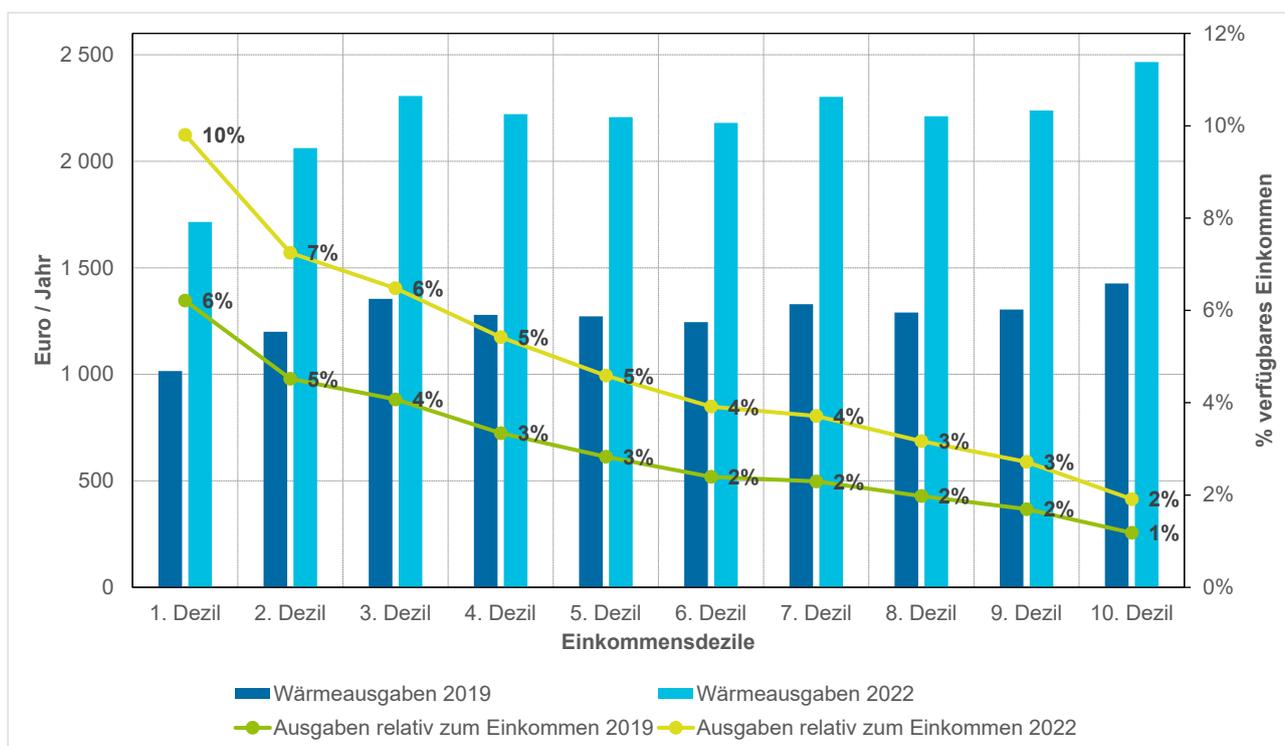
In zwei Berichten werden die aktuelle Wohnversorgungslage sowie die Entwicklung der Wohnverhältnisse in Großstädten in Bezug auf soziale Ungleichheiten untersucht (Hans Böckler Stiftung 2021a; 2021b). Dabei verbinden sie die Mietkostenbelastung mit der Fläche des Wohnraums. So lässt sich sowohl die Leistbarkeit des Wohnraums gemessen am Haushaltseinkommen als auch dessen Angemessenheit gemessen an der Haushaltsgröße darstellen. Die Datengrundlage der Berichte sind die Erhebungen des Mikrozensus.

Die Ergebnisse beider Berichte zeigen starke soziale Ungleichheiten im Bereich der Versorgung mit Wohnraum in deutschen Großstädten. So lebten 2018 beispielsweise beinahe die Hälfte aller Haushalte in Wohnungen, welche entweder – gemessen am Haushaltseinkommen – zu teuer oder – gemessen an der Haushaltsgröße - zu klein waren. Auch unter der Bedingung, dass Wohnungen optimal verteilt wären, ergibt sich daraus eine Versorgungslücke von über 1,5 Millionen Wohnungen (Hans Böckler Stiftung 2021b). Nur 47,4% der Haushalte in deutschen Großstädten waren demnach im Jahr 2018 mit angemessen großen und bezahlbaren Wohnungen versorgt waren (Hans Böckler Stiftung 2021a). Als angemessen und bezahlbar gelten dabei Wohnungen, welche eine gewisse Mindestgröße für eine entsprechende Personenanzahl im Haushalt aufweisen und deren Bruttowarmmiete nicht über 30% des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens liegt. Die Unterversorgung von 34,5% der Haushalte ist auf eine nicht optimale Verteilung der bereits vorhandenen Wohnungen zurückzuführen. Bei den restlichen 18,2% kann die Unterversorgung an Wohnungen nur durch strukturelle Veränderungen wie beispielsweise Einkommenssteigerungen oder niedrigere Mietpreise behoben werden. Die strukturell bedingte Unterversorgung war 2018 am höchsten für Einpersonenhaushalte (33,1%). Es fehlten also angemessene und bezahlbare kleine Wohnungen für diese Personengruppe. Bei Mehrpersonenhaushalten (5 oder 6 Personen) war 2018 die Unterversorgung durch eine nicht optimale Verteilung an Wohnungen am höchsten. Dies deutet darauf hin, dass die Haushalte durch eine bessere Verteilung des Wohnraumes mit Wohnungen versorgt werden könnten.

4.3 Kostenbelastung für selbstnutzende Eigentümer*innen und Vermietende

Selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer sind eher in den oberen Einkommensdezilen zu finden (vgl. Abbildung 6). Das Gleiche gilt in noch höherem Maße für Vermietende (Abbildung 9). Neben steigenden Energiekosten sind Haushalte mit Wohneigentum dadurch belastet, dass Kosten, die im Zusammenhang mit der Instandhaltung oder Sanierung von Wohngebäuden stehen, stark gestiegen sind. So sind die Preise für Instandhaltung und Reparatur von Wohnungen und Häusern seit dem Jahr 2020 zum Jahr 2021 um 4,4% gestiegen und bis zum Juli 2022 um weitere 14,4% (Destatis 2022). Diese Werte umfassen Materialien und Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Instandhaltung und Reparatur. Auch der Baupreisindex, welcher als guter Indikator für die Kostensteigerung in Bezug auf Neubau und Sanierung von Wohngebäuden herangezogen werden kann, ist gegenüber dem Jahr 2015 um fast 50% und allein in den letzten zwei Jahren um 25% gestiegen.¹¹ Hinzu kommen lange Wartezeiten für Material und Fachkräfte.

Abbildung 31 Heizkosten und -belastung selbstnutzender Eigentümer*innen im Haus nach Einkommensdezilen



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Diese Kostensteigerungen, welche insbesondere für Eigentümer*innen mit geringem Einkommen problematisch sein können, sind besonders relevant, da eine Verstärkung der Sanierungen und des Einsatzes Erneuerbarer im Bestand unabdingbar für das Erreichen der CO₂-Ziele im Jahr 2030 ist (vgl. Abschnitt 3.7).

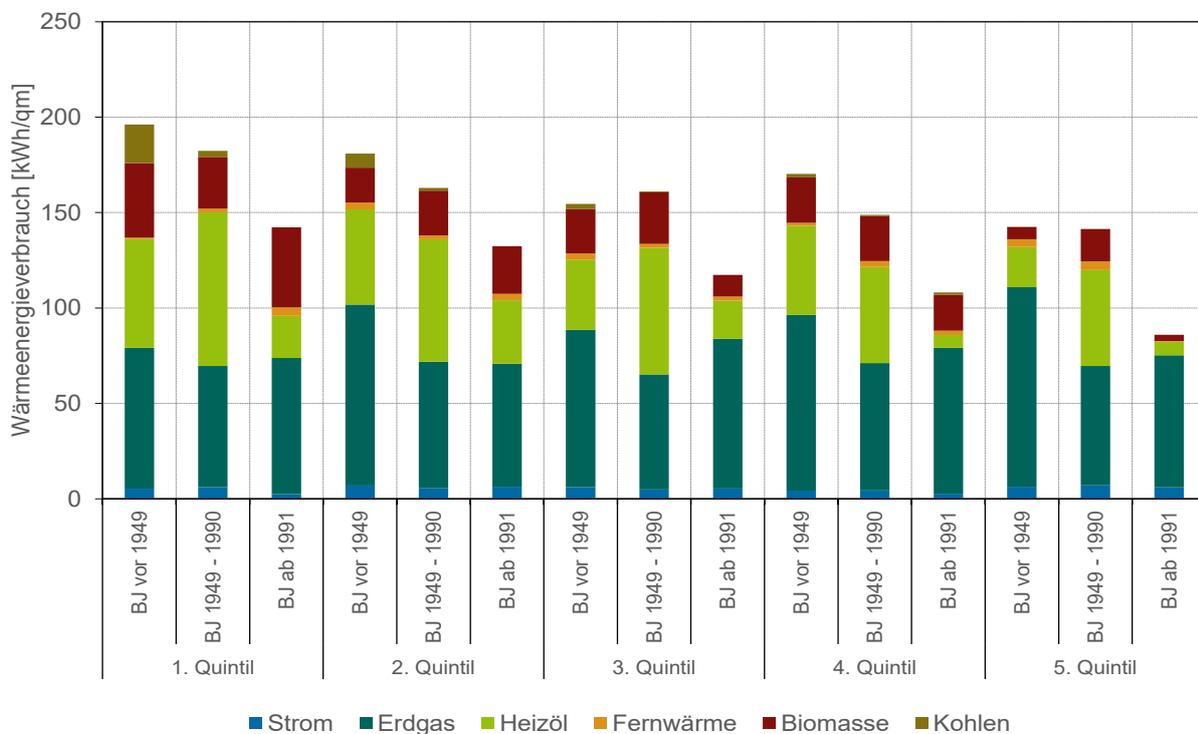
Dabei sind insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen, die im eigenen Ein- oder Zweifamilienhaus wohnen, besonders belastet durch die gestiegenen Energiekosten (Abbildung 31). Sie weisen außerdem besonders hohe pro-qm Verbräuche auf (Abbildung 32). Genau sie könnten

¹¹ <https://bki.de/baupreisindex.html>

also von Sanierung oder dem Einbau erneuerbarer Wärmeerzeuger profitieren. Ganz besonders ist hier auf die Gruppe von selbstnutzenden Rentner*innen zu verweisen, welche die höchste Belastung aller Gruppen aufweist (Abbildung 33).

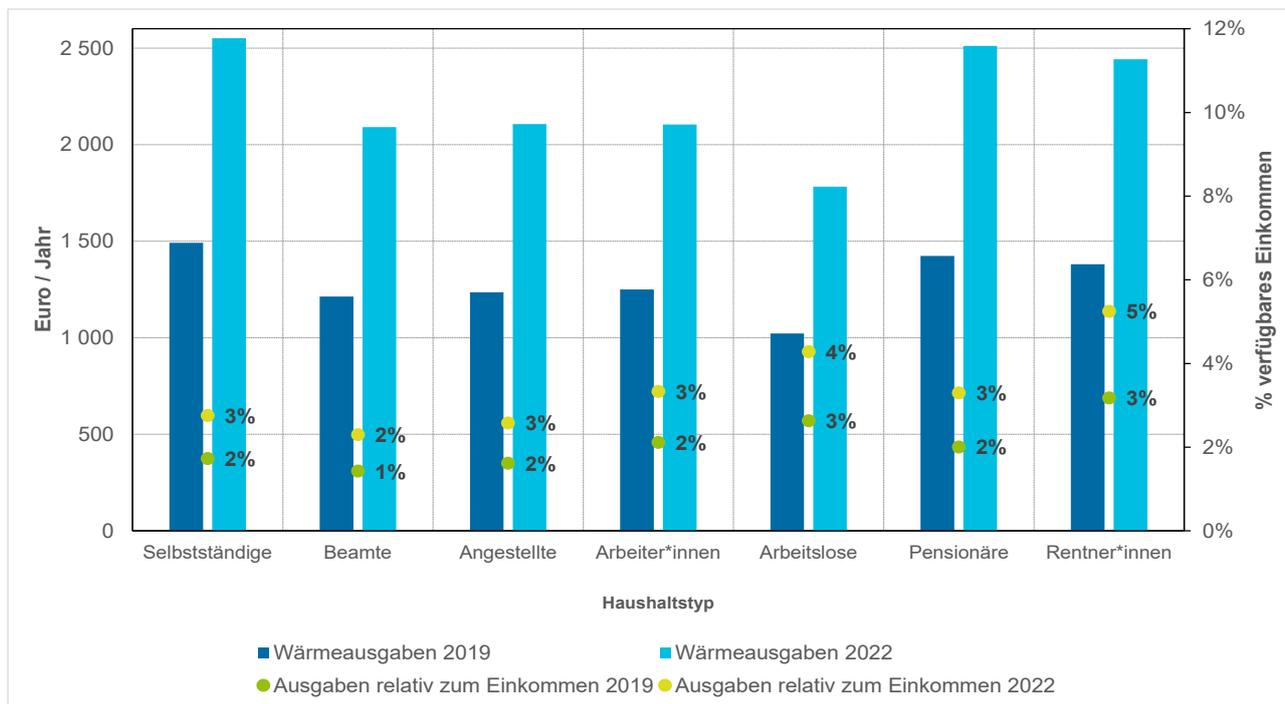
Auch für Vermietende mit geringem Einkommen können steigende Preise für Sanierungen diese komplizierter machen, obwohl es staatliche Unterstützungsleistungen (insbesondere Bundesförderung für effiziente Gebäude, BEG) und die Möglichkeit der Umlage der Sanierungskosten auf die Kaltmiete gibt (§559 BGB). Allerdings stehen in diesem Zusammenhang für Vermietende oftmals auch andere nicht-finanzielle Hemmnisse im Vordergrund (siehe z.B. IÖW; Forschungsverbund Ecornet Berlin (2021) zu Vermietenden in Berlin).

Abbildung 32 Spezifischer Wärmeenergieverbrauch (pro Quadratmeter) in Ein- und Zweifamilienhäusern selbstnutzender Eigentümer*innen nach Baualtersklasse und Quintil



Quelle: Öko-Institut (2022)

Abbildung 33 Heizkosten und -belastung selbstnutzender Eigentümer*innen nach sozialer Stellung



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

4.4 Kostenbelastung für Eigentum erwerbende Haushalte

Seit 2010 stiegen die Kaufpreise von Immobilien in Deutschland stark an (Destatis 2021b). Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen erhöhten sich beispielsweise zwischen 2009 und 2019 um 55%. Diese Entwicklung, welche auf eine steigende Nachfrage an Immobilien zurückzuführen ist, lässt sich unter anderem durch eine wachsende Bevölkerungszahl, ein knapper werdendes Angebot an Immobilien, sowie lange Zeit niedrige Zinsen und die Erwartung steigender Mietpreise erklären. Besonders erhöhten sich dabei die Immobilienpreise in den sieben größten Städten Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf). So stiegen im Zeitraum zwischen 2016 und 2019 die Preise für Eigentumswohnungen in diesen Städten um 33% und die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 29%. Auch in anderen Großstädten sowie in Umlandgemeinden und ländlichen Gegenden ist ein starker Anstieg der Immobilienpreise zu beobachten. Auch der Besitz von Wohneigentum ist mit steigenden Kosten verbunden, welche sich unter anderem auf erhöhte Kosten für die Instandhaltung sowie Versicherung zurückführen lassen (Krieger et al., 2021).

Wie beschrieben lassen sich steigende Immobilienpreise auf eine erhöhte Nachfrage zurückführen. Gleichzeitig gibt es in Deutschland allerdings ein – gemessen an der Nachfrage – knapperes Angebot an Immobilien (Krieger et al., 2021). Dies liegt zum Teil auch an Bauentwicklungen in Deutschland. Einerseits gibt es eine deutliche Steigerung von Baufertigstellungen von Mehrfamilienhäusern in großen kreisfreien Großstädten seit 2011 (BBSR 2020a). Andererseits gibt es jedoch einen relativ großen Bauüberhang in Deutschland, weil mehr Wohnungen genehmigt als realisiert wurden. Das resultiert unter anderem von einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft, Fach- und Hilfskräftemangel und Engpässen bei der Beschaffung von Roh- und Baustoffen. Außerdem

werden mehr Bauprojekte von Mehrfamilienhäusern realisiert; dies ist verbunden mit längeren Projektlaufzeiten bis zur Fertigstellung (AK OGA 2021).

Durch ein Zusammenspiel dieser Faktoren verzögern und verteuern sich Bauprojekte. So erhöhten sich die Preise für Bauland sowie den Bau von Wohneigentum in den letzten Jahren; dabei war zwischen 2009 und 2019 bundesweit ein weitaus stärkerer Anstieg für Bauland (87%) als für den Neubau von Wohngebäuden (29%) zu beobachten (Krieger et al., 2021). Wie in Abschnitt 4.3 beschrieben, steigt auch der Baupreisindex an, was die Kosten für die Realisierung von Neubau und die Umsetzung von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen weiter erhöht.

Nach einer Phase extrem niedriger Zinsen, steigen seit Anfang des Jahres 2022 die Immobilienkreditzinsen für private Haushalte wieder deutlich an (Janson 2022). So lag der effektive Jahreszinssatz für Wohnbaukredite an private Haushalte laut der Zinsstatistik der deutschen Bundesbank im Juni 2022 bei 2,62% (Deutsche Bundesbank 2022). Im Vergleich dazu lag der Zinssatz im Januar 2022 noch bei 1,28%. In Folge der Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) im Juli 2022 von 0% auf 0,5% und im September 2022 auf 1,25% kann ein weiterer Anstieg der Privatkreditzinsen erwartet werden (Europäische Zentralbank 2022).

5 Fazit

Bei in Deutschland lebenden Haushalten ist ein starker Unterschied der Wohnkostenbelastungen zwischen den verschiedenen Einkommensgruppen zu beobachten. Während Haushalte mit höheren Einkommen insgesamt (viel) höhere Konsumausgaben haben, auf größeren Wohnflächen wohnen und damit höhere Kaltmieten und Heizkosten bezahlen, ist die Belastung, bzw. der Anteil des verfügbaren Einkommens, den sie dafür aufwenden, sehr viel geringer als bei Haushalten mit geringen Einkommen.

Auch die Art und Weise wie und wo Menschen leben, ist (im Mittel) stark mit dem Einkommen korreliert: Haushalte mit geringen Einkommen wohnen eher zur Miete, eher in Mehrfamilienhäusern und eher in älteren Gebäuden als solche mit hohem Einkommen. In diesen Betrachtungen sticht auch immer wieder die relative große Gruppe der Rentner*innen (ca. 16 Millionen Personen) hervor, welche auf relativ großen Wohnflächen und in Gebäuden mit eher schlechtem energetischen Standard wohnen und eine hohe Belastung durch Heizkosten haben.

Die Belastung durch Wohnkosten für Mietende ist mit im Median 24-28% (je nach Datenquelle) auf relativ hohem Niveau. Besonders hoch ist die Belastung für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, Alleinlebende und Alleinerziehende, sowie – abermals – Rentnerinnen und Rentner. Dabei gibt es eine große Schnittmenge zwischen Alleinlebenden und Rentner*innen-Haushalten.

Staatliche Unterstützungsleistungen mit Bezug zu den Wohnkosten (KdU/KdH, sowie Wohngeld) führen dazu, dass die Mietbelastungsquote für diejenigen Haushalte, welche Anspruch auf diese Leistungen haben – und diese auch in Anspruch nehmen – gering ist.

Auch wenn Bruttokaltmieten in stark wachsenden Regionen, Großstädten und insbesondere in Millionenstädten in den letzten zehn Jahren stark angestiegen sind, ist die Mietbelastungsquote in diesen Regionen eher gesunken, da der Anstieg der Nettoeinkommen noch stärker ausgefallen ist (Hans Böckler Stiftung 2021a). Lediglich in stark schrumpfenden Regionen steigt die Mietbelastungsquote. Es ist allerdings anzunehmen, dass die Mietbelastungsquote eine große Bandbreite aufweist und insbesondere für Neuvermietungen deutlich höher ausfällt.

Preise für fossile Energieträger, insbesondere für Erdgas und Heizöl, sind in Folge des Krieges in der Ukraine rasant angestiegen. Dies führt zu deutlichen zusätzlichen Belastungen, insbesondere bei Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen, die in fossil beheizten ineffizienten Gebäuden wohnen (und deren Heizkosten nicht oder nicht komplett übernommen werden). Die Bundesregierung hat mit zwei Entlastungspaketen gegengesteuert, ein drittes Paket ist in Planung.

Preissteigerungen bei Material und Dienstleistungen für die Instandhaltung, den Neubau oder die Sanierung von Gebäuden sind problematisch in Bezug auf die großen Sanierungsanstrengungen, die zur Erreichung der Klimaschutzziele 2030 nötig sind und stellen eine große Belastung insbesondere für Eigentümerinnen und Eigentümer mit geringem Einkommen dar. Es handelt sich dabei auch häufig um Rentnerinnen und Rentner, die zusätzlich zu eher großen Wohnflächen eher hohe qm-Verbräuche aufweisen. Auch Haushalte, die Wohneigentum erwerben wollen, sind von Preissteigerungen sowie den seit Anfang des Jahres 2022 stark gestiegenen Kreditzinsen betroffen.

Während Prognosen zur weiteren Entwicklung der Preise für Energie, Material und Dienstleistungen schwierig sind, weisen Prognosen in Bezug auf die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung darauf hin, dass sich einige Trends weiter verschärfen werden. So wird erwartet, dass die Zahl der in Deutschland lebenden Menschen zwar mittelfristig abnimmt, gleichzeitig aber die Zahl der Haushalte steigt (weniger Mitglieder pro Haushalt). Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass sich das Ungleichgewicht zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen verschärft und ein größerer Anteil der Bevölkerung im Rentenalter sein wird.

6 Literaturverzeichnis

- AK OGA - Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (Hg.) (2021). Immobilienmarktbericht Deutschland 2021, der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland. Oldenburg, 2021, zuletzt geprüft am 04.05.2022.
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020a): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020. Unter Mitarbeit von Ammann, I.; Brack, N.; Claßen, G.; Degener, E.; Duvernet, C. et al. (Stand: November 2020). Bonn, 2020. Online verfügbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/wim-2020-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2, zuletzt geprüft am 12.04.2022.
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2020b). Kommunale Wohnungsbestände, Mietengestaltung - Ausweitung - Investitionen : Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2018. Unter Mitarbeit von Claßen, G.; Lorenz-Hennig, K.; Görgen, N.; Ostermann, F.; Trinks, J. et al. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn, 2020. Online verfügbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/kommunale-wohnungsbestaende-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2, zuletzt geprüft am 04.05.2022.
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2020c). Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland, Ergebnisse einer BBSR-Befragung ((Keine Angabe)). Bonn, 2020. Online verfügbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/privatwirtschaftliche-unternehmen-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2, zuletzt geprüft am 04.05.2022.
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2021): Marezke, S.; Hoymann, J.; Schlömer, C.; Stelzer, A. Raumordnungsprognose 2040, BBSR-Analysen Kompakt 04/2021. Bonn, Februar 2021. Online verfügbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2021/ak-04-2021-dl.pdf;jsessionid=D8171F8EBE15139AFF433355402094A5.live11312?__blob=publicationFile&v=2, zuletzt geprüft am 26.10.2021.
- BDEW (2022): BDEW-Gaspreisanalyse September 2022. Online verfügbar unter <https://www.bdew.de/service/daten-und-grafiken/bdew-gaspreisanalyse/>, zuletzt aktualisiert am 05.10.2022, zuletzt geprüft am 05.10.2022.
- BMAS - Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2021): Lebenslagen in Deutschland, Sechster Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung, 2021, zuletzt geprüft am 04.05.2022.
- BMI - Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2020): Deutscher Bundestag. Vierter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2020, 2020. Online verfügbar unter <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2021/06/bericht-bauwirtschaft.html>, zuletzt geprüft am 12.04.2022.

- BMWSB; BBSR (2022): Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2022, 2022. Online verfügbar unter https://www.die-wohnraumoffensive.de/fileadmin/user_upload/aktivitaeten/veroeffentlichungen/Faktenblaetter_2022_barrierefrei.pdf, zuletzt geprüft am 16.06.2022.
- BReg - Bundesregierung (2021): Bundesregierung. Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes, 11.05.2021. Online verfügbar unter https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Glaeserne_Gesetze/19._Lp/ksg_aendg/Entwurf/ksg_aendg_bf.pdf, zuletzt geprüft am 31.05.2021.
- Bundesregierung (2017): Wohnungsgenossenschaften: Für bezahlbare Mieten unverzichtbar. Online verfügbar unter <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/fuer-bezahlbare-mieten-unverzichtbar-430250>, zuletzt aktualisiert am 04.05.2022, zuletzt geprüft am 04.05.2022.
- Cludius, J.; Schumacher, K.; Kreye, K. (2022): Energiepreiskrise: Wie sozialverträglich ist das Entlastungspaket der Bundesregierung? - Öko-Institut e.V.: Blog. Online verfügbar unter <https://blog.oeko.de/energiepreiskrise-wie-sozialvertraeglich-ist-das-entlastungspaket-der-bundesregierung/>, zuletzt aktualisiert am 05.04.2022, zuletzt geprüft am 11.05.2022.
- Destatis - Statistisches Bundesamt (2022): Preise - Verbraucherpreisindizes für Deutschland - Monatsbericht - Fachserie 17 Reihe 7 - Juli 2022, 2022. Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publikationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreise-m-2170700221074.pdf?__blob=publicationFile, zuletzt geprüft am 25.08.2022.
- Destatis - Statistisches Bundesamt (Hg.) (2021a). Haushalte und Familien - Ergebnisse des Mikrozensus, Erstergebnisse 2021 (Fachserie 1 Reihe 3), 2021, zuletzt geprüft am 02.05.2022.
- Destatis - Statistisches Bundesamt (Hg.) (2021b): Krieger, S.; Kortmann, K.; Kott, K.; Schöneich, Cordula. Datenreport 2021, Kap. 7 Wohnen, 2021. Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-7.pdf?__blob=publicationFile, zuletzt geprüft am 14.03.2022.
- Deutsche Bundesbank (2022): Wohnungsbaukredite an private Haushalte / Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke, Deutsche Bundesbank. Online verfügbar unter <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/wohnungsbaukredite-an-private-haushalte-hypothekarkredite-auf-wohngrundstuecke-615036>, zuletzt aktualisiert am 31.08.2022, zuletzt geprüft am 31.08.2022.
- DIW (2022): Bach, S.; Knautz, J. Hohe Energiepreise: Ärmere Haushalte werden trotz Entlastungspaketen stärker belastet als reichere Haushalte (DIW Wochenbericht, 17), 2022. Online verfügbar unter https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.840036.de/22-17-1.pdf, zuletzt geprüft am 11.05.2022.
- EU Energy Poverty Observatory (2021): Indicators & Data. Online verfügbar unter <https://www.energypoverty.eu/indicators-data>, zuletzt aktualisiert am 22.07.2020, zuletzt geprüft am 01.02.2021.

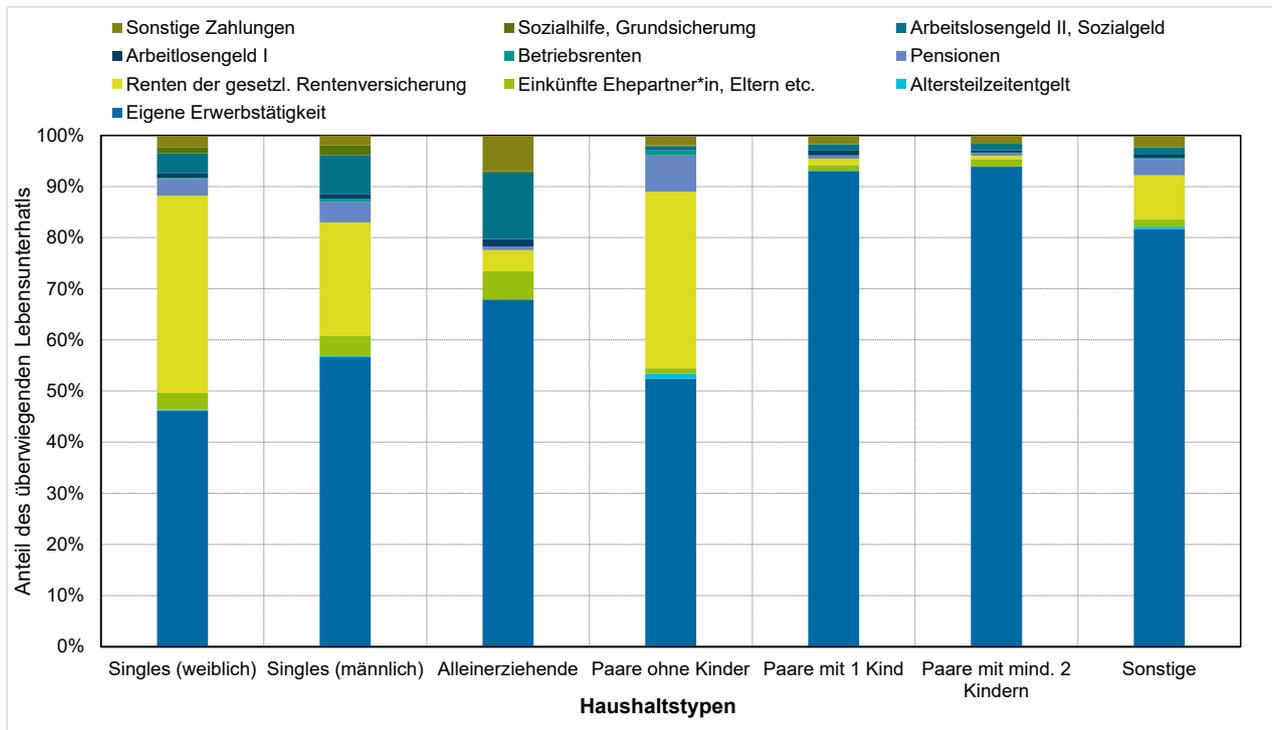
- Europäische Zentralbank (2022): Monetary policy decisions, Europäische Zentralbank. Online verfügbar unter <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220721~53e5bdd317.en.html>, zuletzt aktualisiert am 21.07.2022.
- Fronde, M.; Gerster, A.; Kaestner, K.; Pahle, M.; Schwarz, A.; Sommer, S. (2022): So wird geheizt: Ergebnisse des Wärme- und Wohnen-Panels 2021. Kopernikus-Projekt Ariadne, 2022. Online verfügbar unter <https://ariadneprojekt.de/publikation/waermepanel21/>, zuletzt geprüft am 13.05.2022.
- GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2021): GdW Jahresstatistik 2020 Ausgewählte Ergebnisse, 2021. Online verfügbar unter <https://www.gdw.de/media/2021/07/gdw-kompakt-gdw-jahresstatistik-2020.pdf>, zuletzt geprüft am 11.05.2022.
- Hans Böckler Stiftung (2021a): Holm, A.; Ragnault, V.; Sprengholz, M.; Stephan, M. Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme, Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten (Working Paper Forschungsförderung, 217), 2021, zuletzt geprüft am 07.08.2021.
- Hans Böckler Stiftung (Hg.) (2021b): Holm, A.; Regnault, V.; Sprengholz, M.; Stephan, M. Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten (Working Paper Forschungsförderung, 222), 2021, zuletzt geprüft am 07.08.2021.
- Institut Arbeit und Qualifikation der Universität Duisburg-Essen (2022): Entwicklung der durchschnittlichen Löhne/Gehälter 1995 – 2021, 2022. Online verfügbar unter https://www.sozialpolitik-aktuell.de/files/sozialpolitik-aktuell/_Politikfelder/Einkommen-Armut/Datensammlung/PDF-Dateien/tabIII1.pdf.
- IÖW - Institut für ökologische Wirtschaftsforschung; Forschungsverbund Ecornet Berlin (Hg.) (2021): Bergmann, J.; Salecki, S.; Weiß, J.; Dunkelberg, E. Energetische Sanierungen in Berlin, Wie sich Kosten und Nutzen ambitionierter Klimaschutzmaßnahmen zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen verteilen (Wissen. Wandel. Berlin. Report, 9), 2021, zuletzt geprüft am 25.11.2021.
- IW - Institut der Deutschen Wirtschaft (2020): Sagner, P.; Stockhausen, M.; Voigtländer, M. Wohnen - die neue soziale Frage? (IW-Analysen, 136), 2020. Online verfügbar unter file:///C:/Users/j.cludius/Downloads/IW-Analyse_136_Wohnen_die_neue_soziale_Frage.pdf, zuletzt geprüft am 23.09.2021.
- Janson, M. (2022): Bauzinsen steigen kräftig, Statista. Online verfügbar unter <https://de.statista.com/infografik/27277/entwicklung-der-zinssaetze-fuer-baufinanzierungen-in-deutschland/>, zuletzt aktualisiert am 21.04.2022, zuletzt geprüft am 31.08.2022.
- Noka, V.; Cludius, J. (2021): Vulnerability, Energy Poverty and Affordability for EU Households (Öko-Institut Working Paper, 9/2021), 2021. Online verfügbar unter https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/WP-EnergyVulnerability_EnergyPoverty.pdf, zuletzt geprüft am 17.12.2021.

Öko-Institut (2022): Energetische Sanierung schützt Verbraucher*innen vor hohen Energiepreisen – Vorschläge für eine soziale Ausrichtung der Förderung. Unter Mitarbeit von Schumacher, K.; Nissen, C. und Braungardt, S., 2022. Online verfügbar unter <https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/Kurzstudie-Sanierung-Ein--und-Zweifamilienhaeuser.pdf>, zuletzt geprüft am 25.08.2022.

UBA - Umweltbundesamt (2022): Wohnfläche. Online verfügbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#wohnflache-pro-kopf-gestiegen>, zuletzt aktualisiert am 11.05.2022, zuletzt geprüft am 11.05.2022.

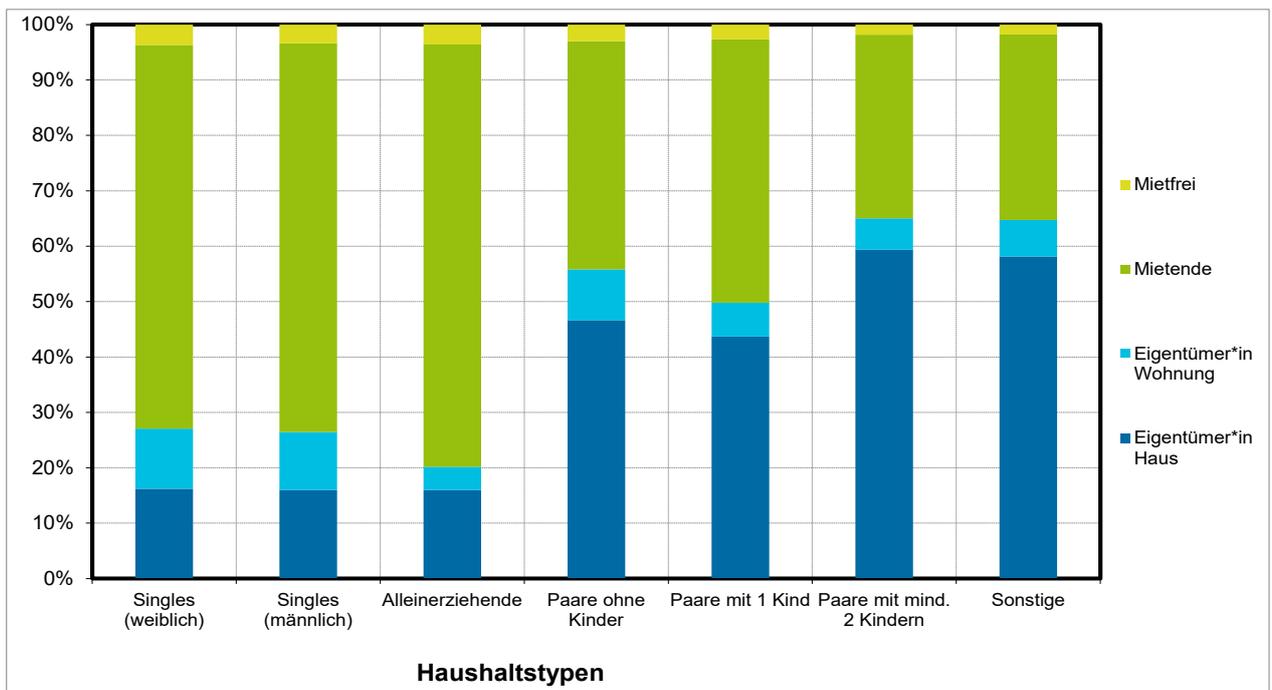
Anhang – Weitere informative Abbildungen

Abbildung 34 Überwiegender Lebensunterhalt nach Haushaltstyp



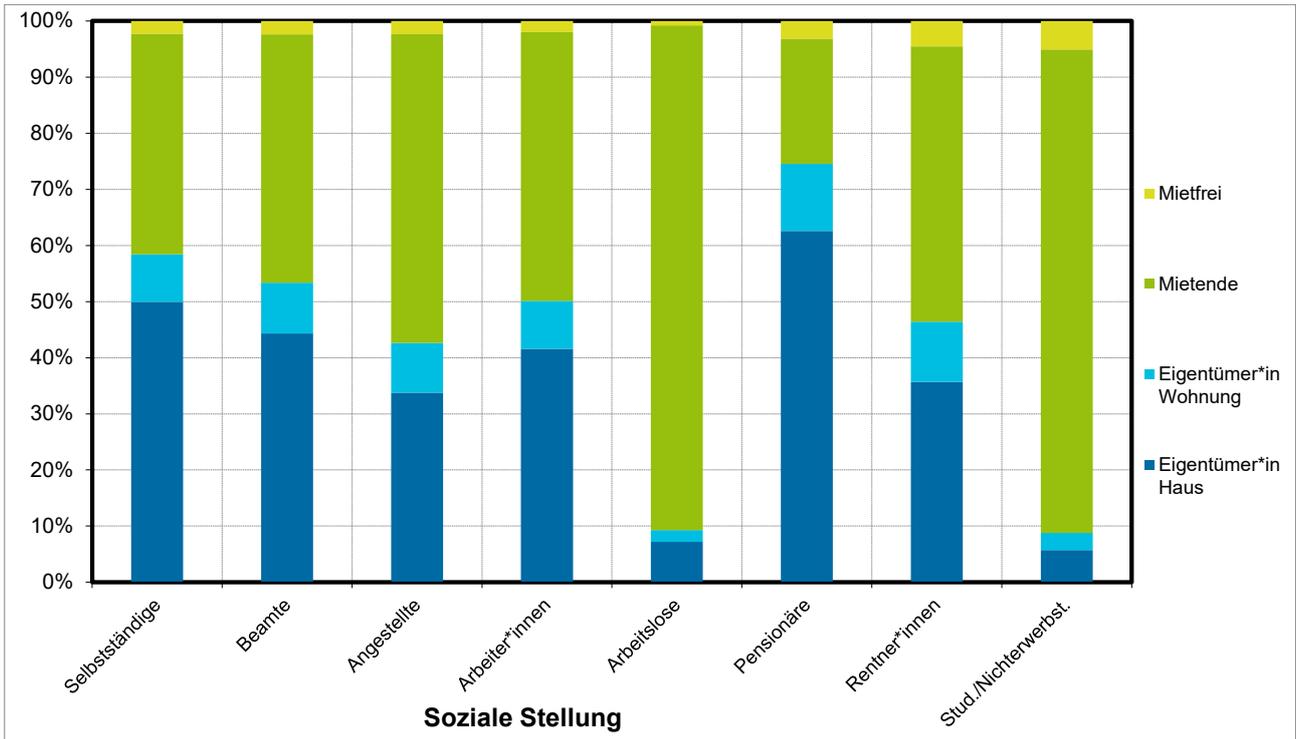
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 35 Wohnverhältnis nach Haushaltstyp



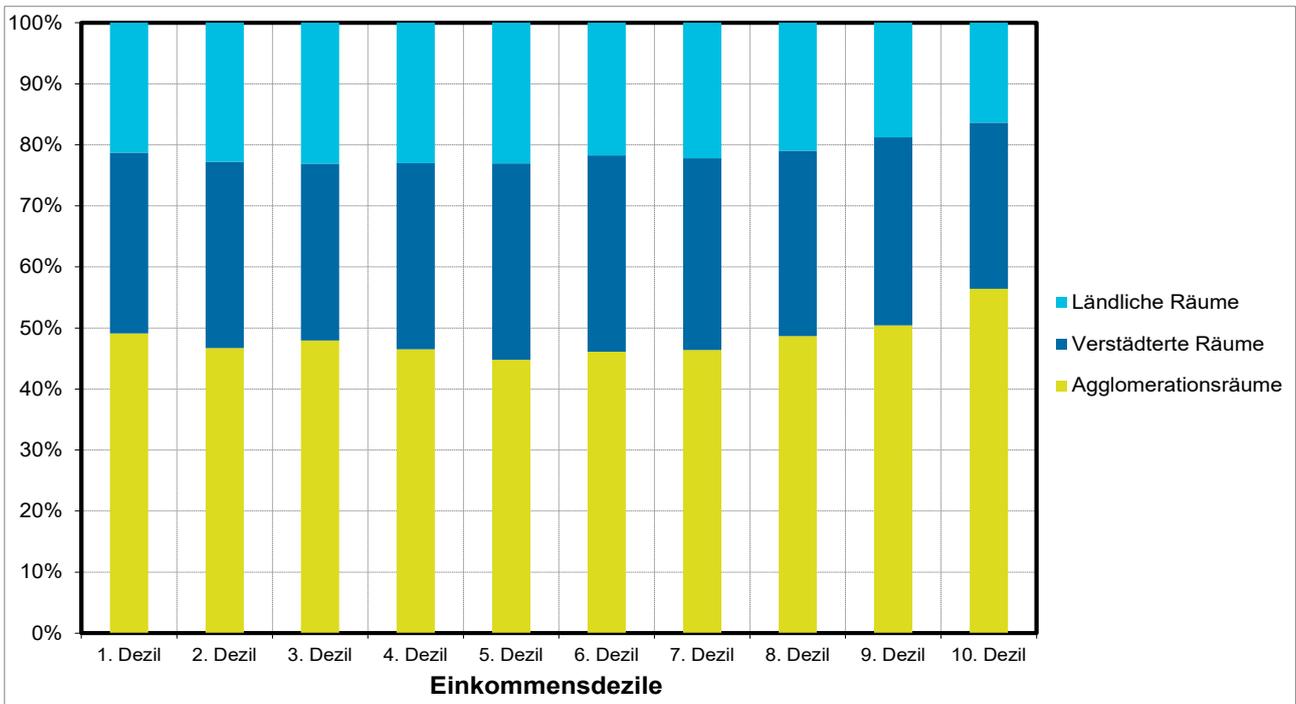
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 36 Wohnverhältnis nach sozialer Stellung



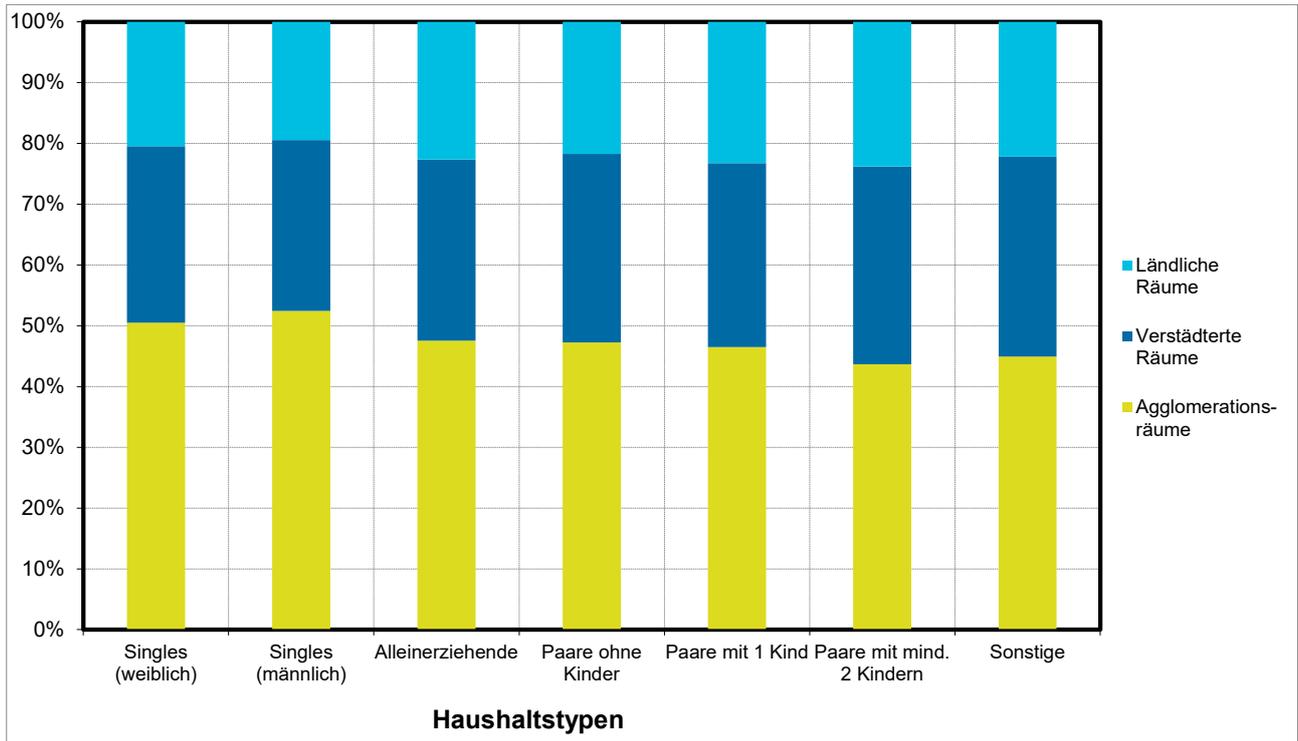
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 37 Wohnort nach siedlungsstrukturellen Regionstypen nach Einkommensdezilen



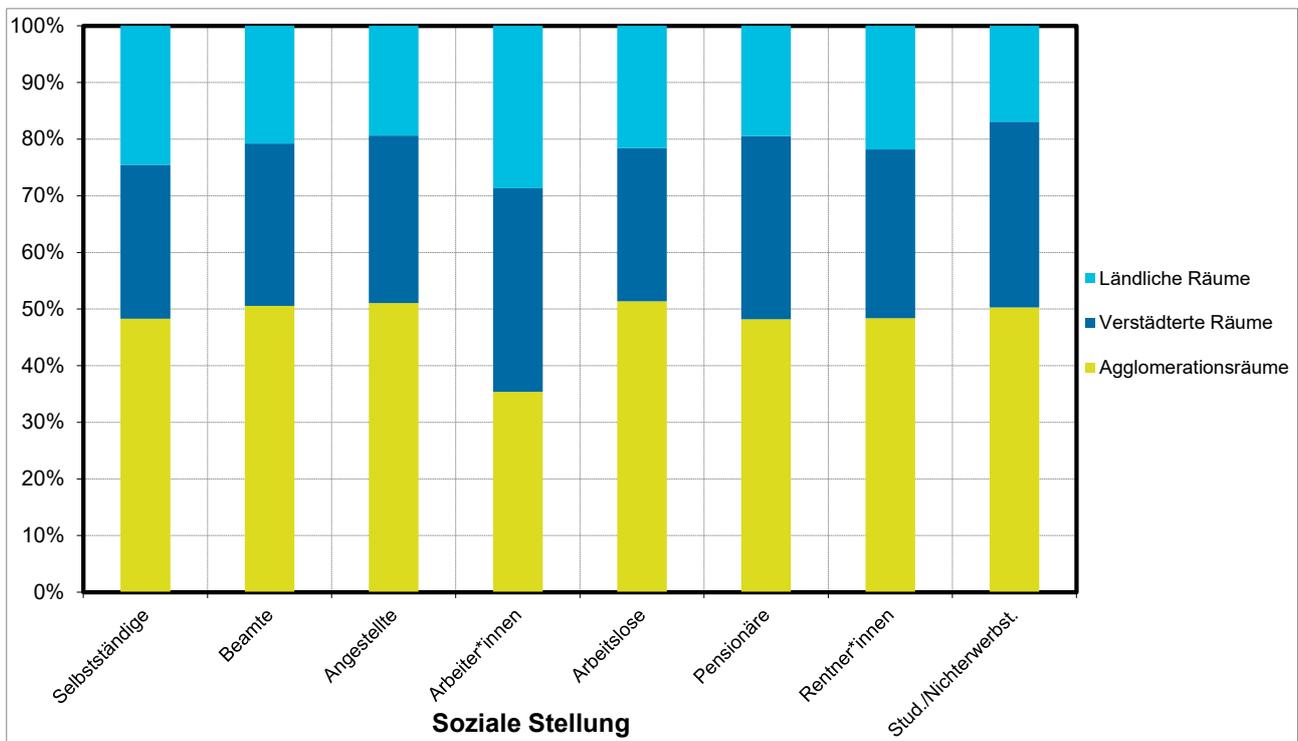
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 38 Wohnort nach siedlungsstrukturellen Regionstypen nach Haushaltstyp



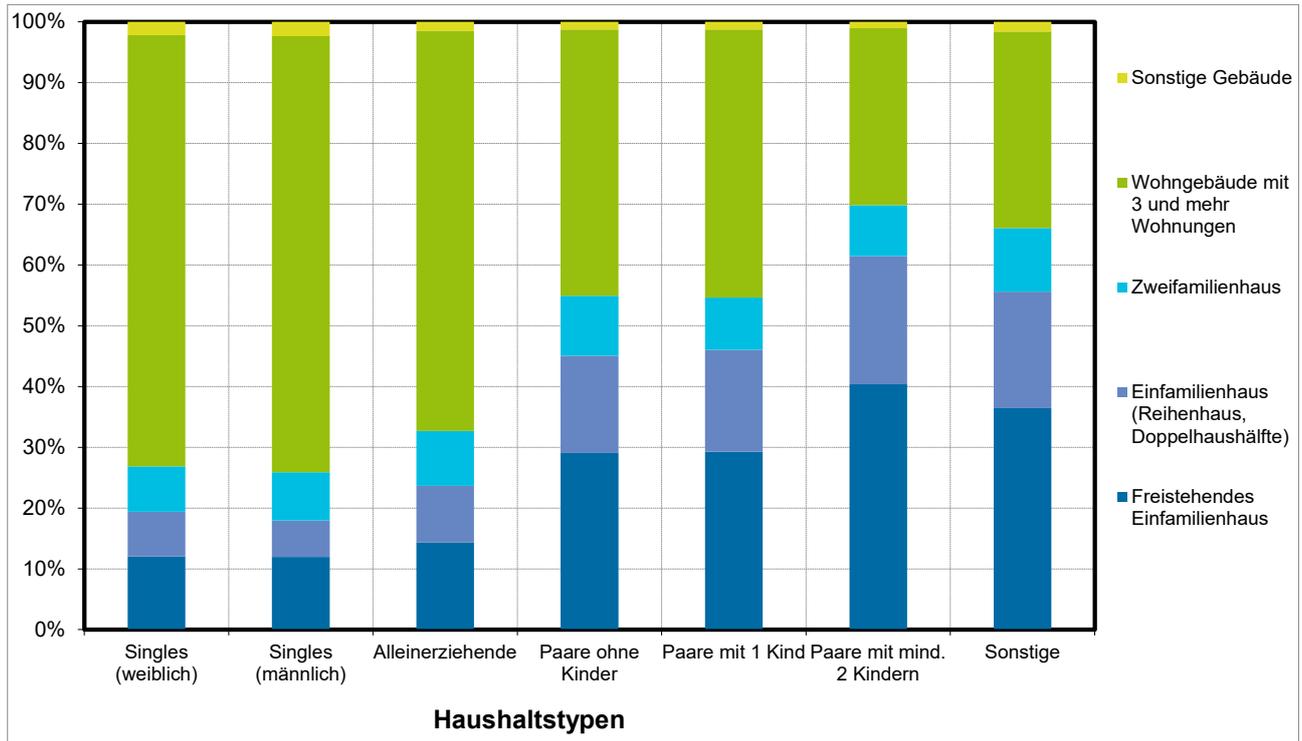
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 39 Wohnort nach siedlungsstrukturellen Regionstypen nach sozialer Stellung



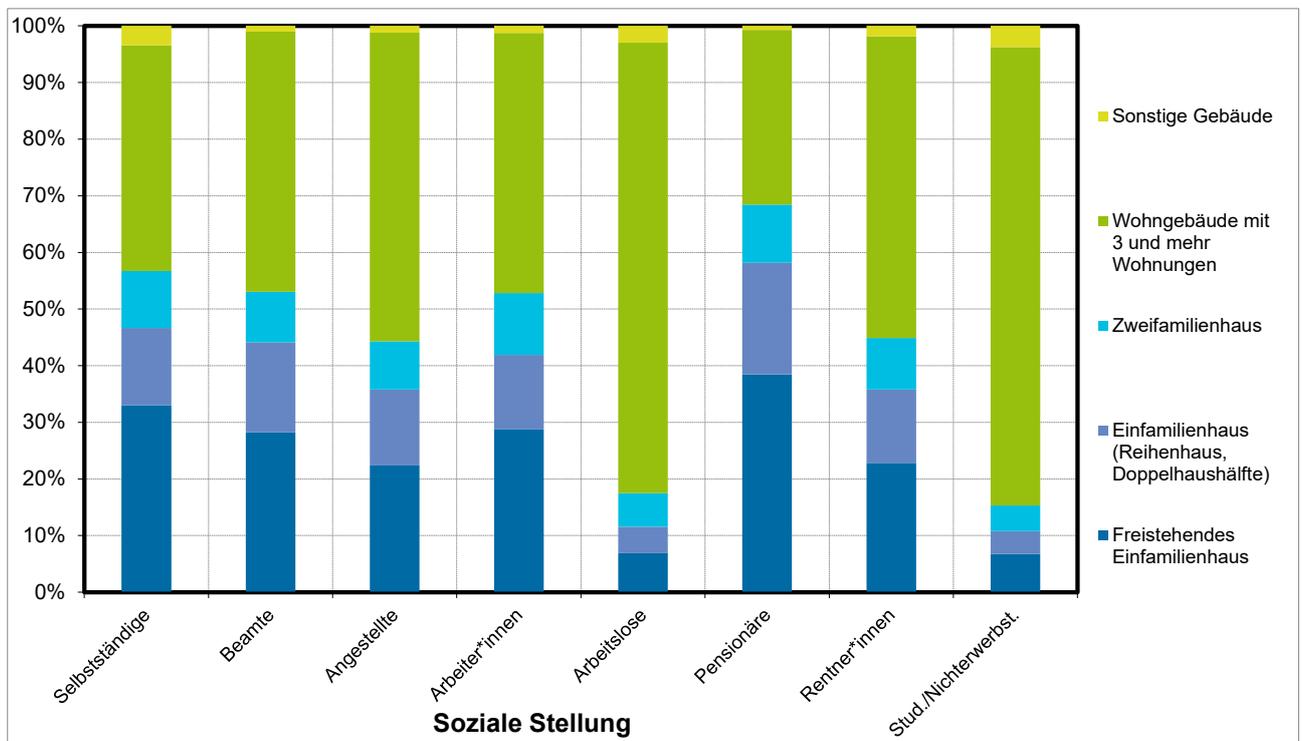
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 40 Art des Wohngebäudes nach Haushaltstyp



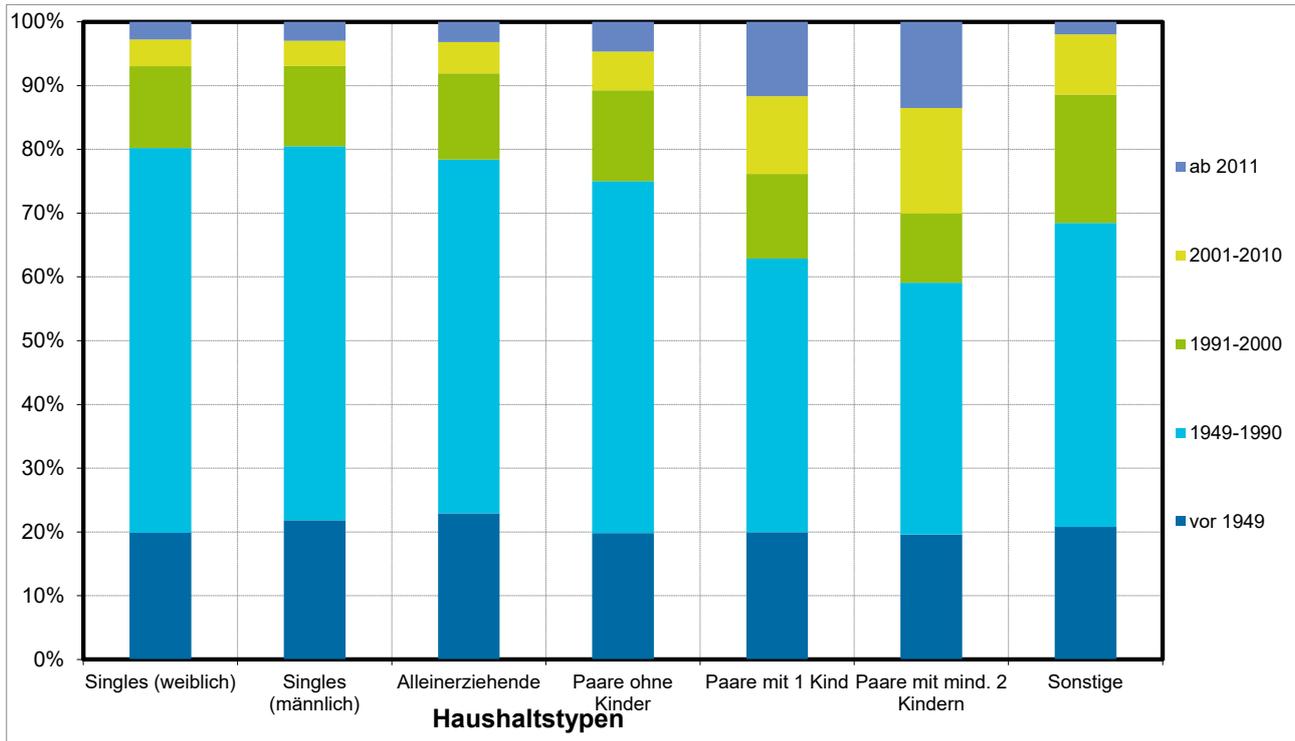
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 41 Art des Wohngebäudes nach sozialer Stellung



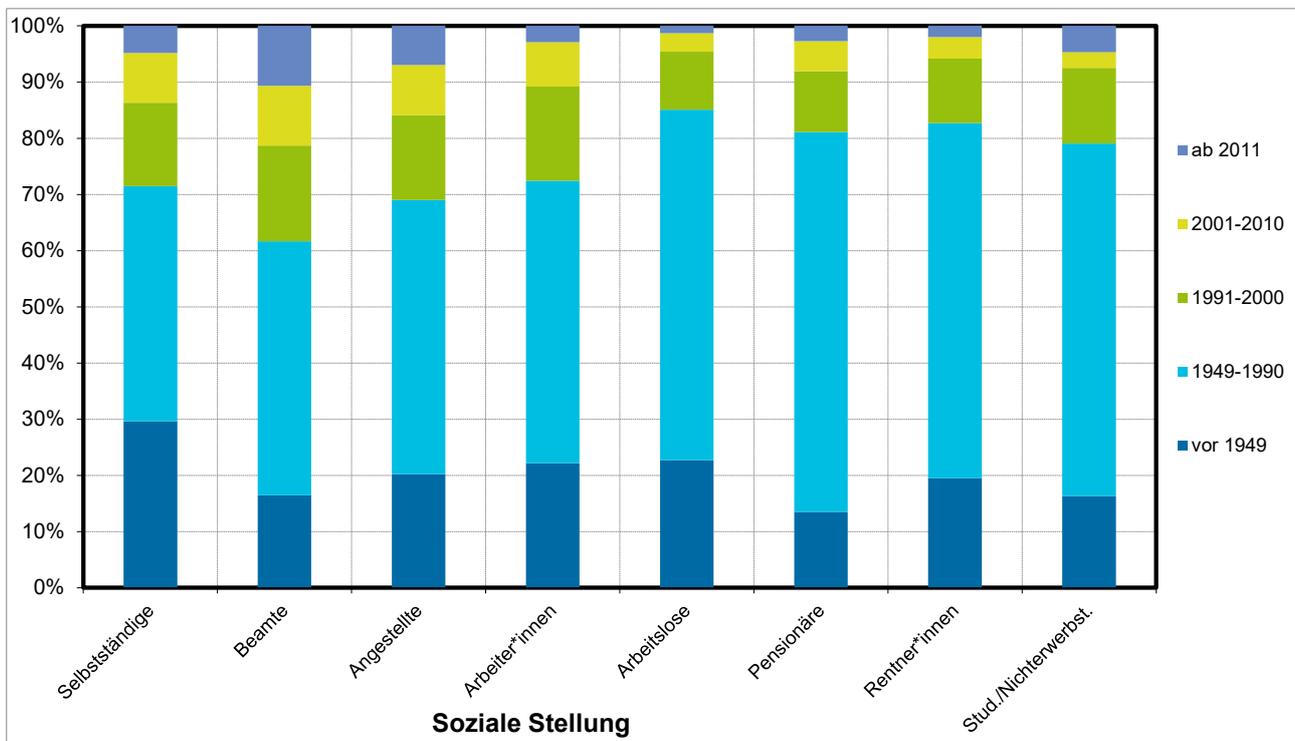
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 42 Baujahr des Wohngebäudes nach Haushaltstyp



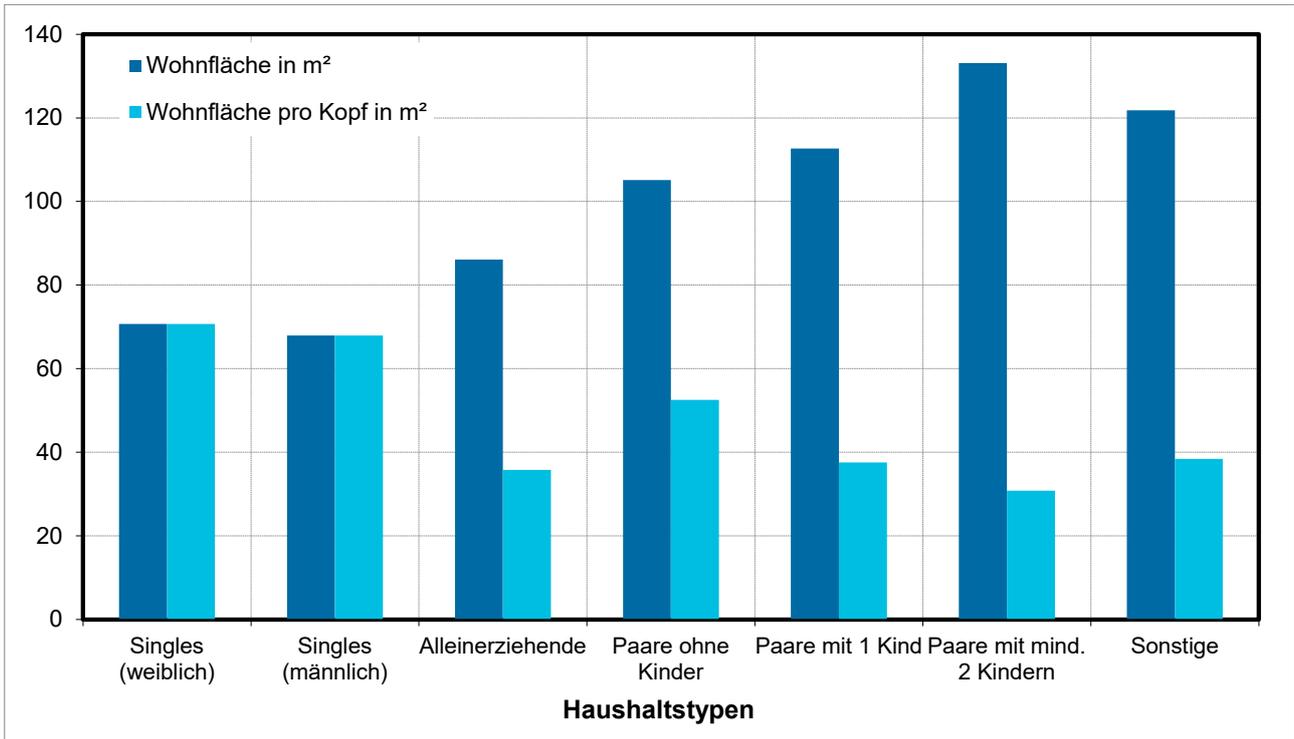
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 43 Baujahr des Wohngebäudes nach sozialer Stellung



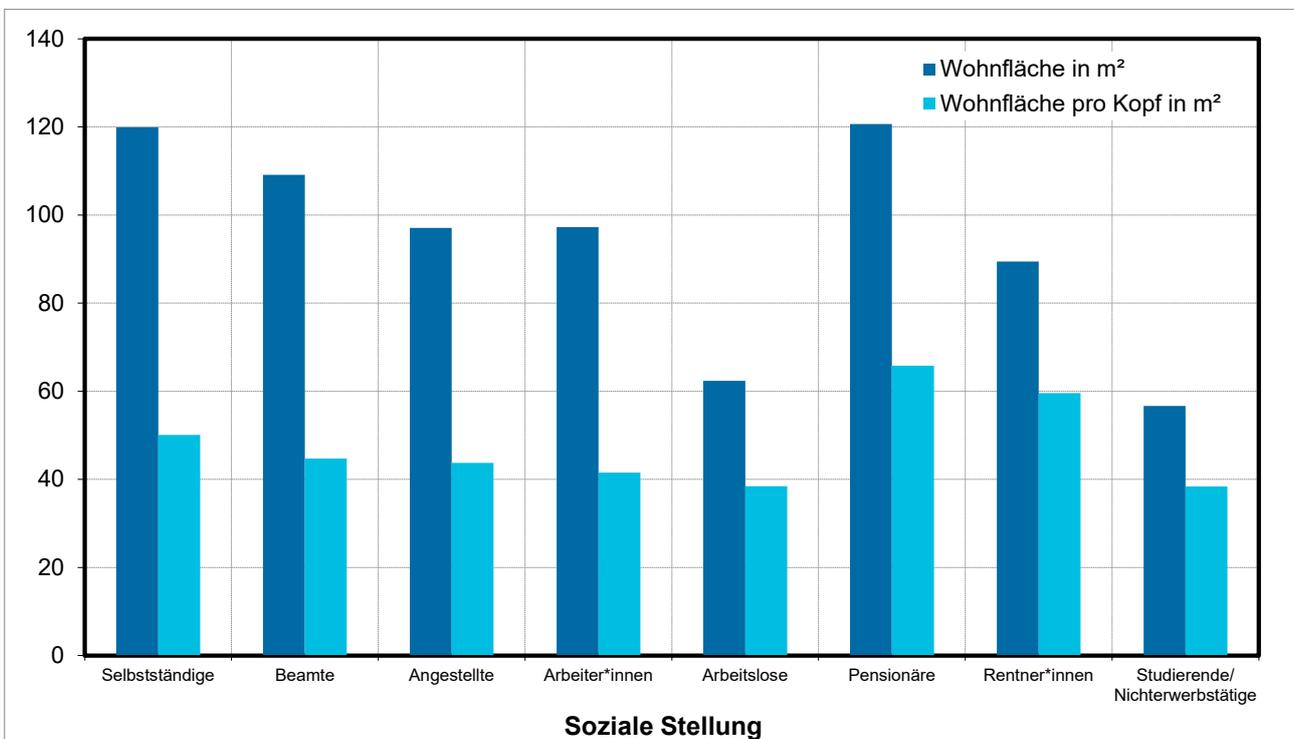
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 44 Wohnfläche gesamt und pro Kopf der Haushaltstypen



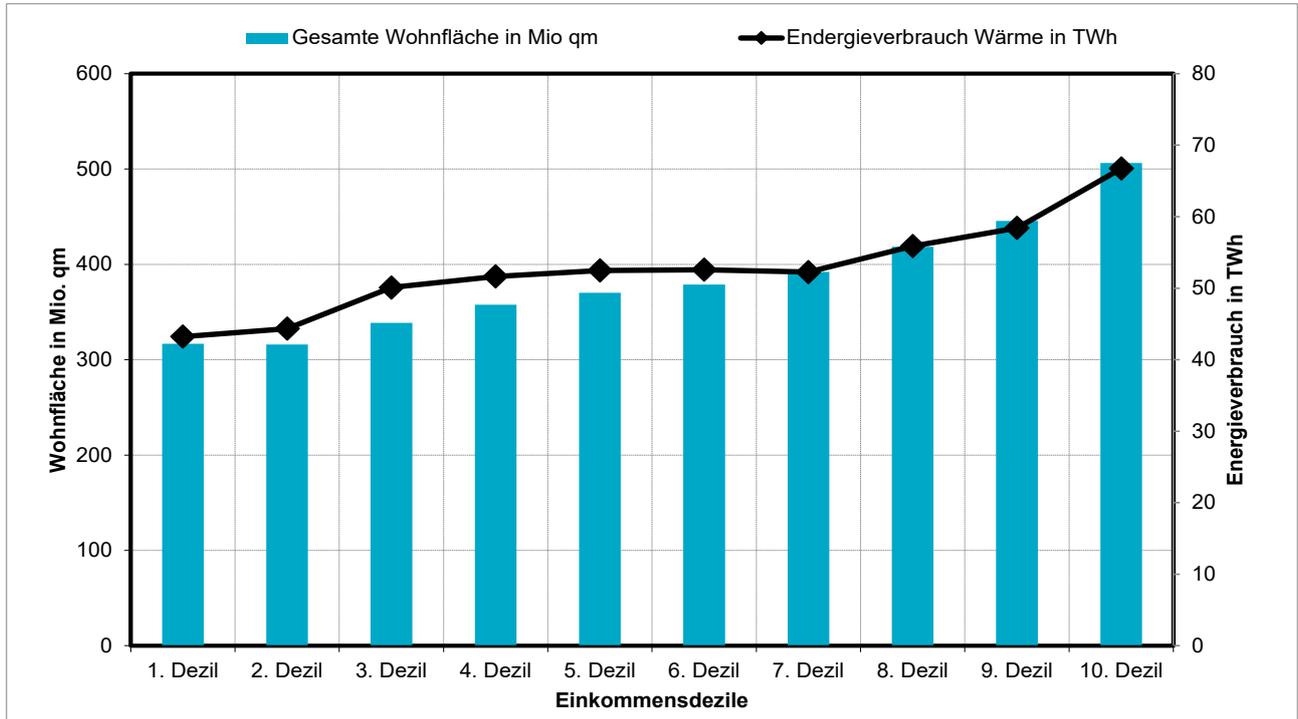
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 45 Wohnfläche gesamt und pro Kopf nach sozialer Stellung



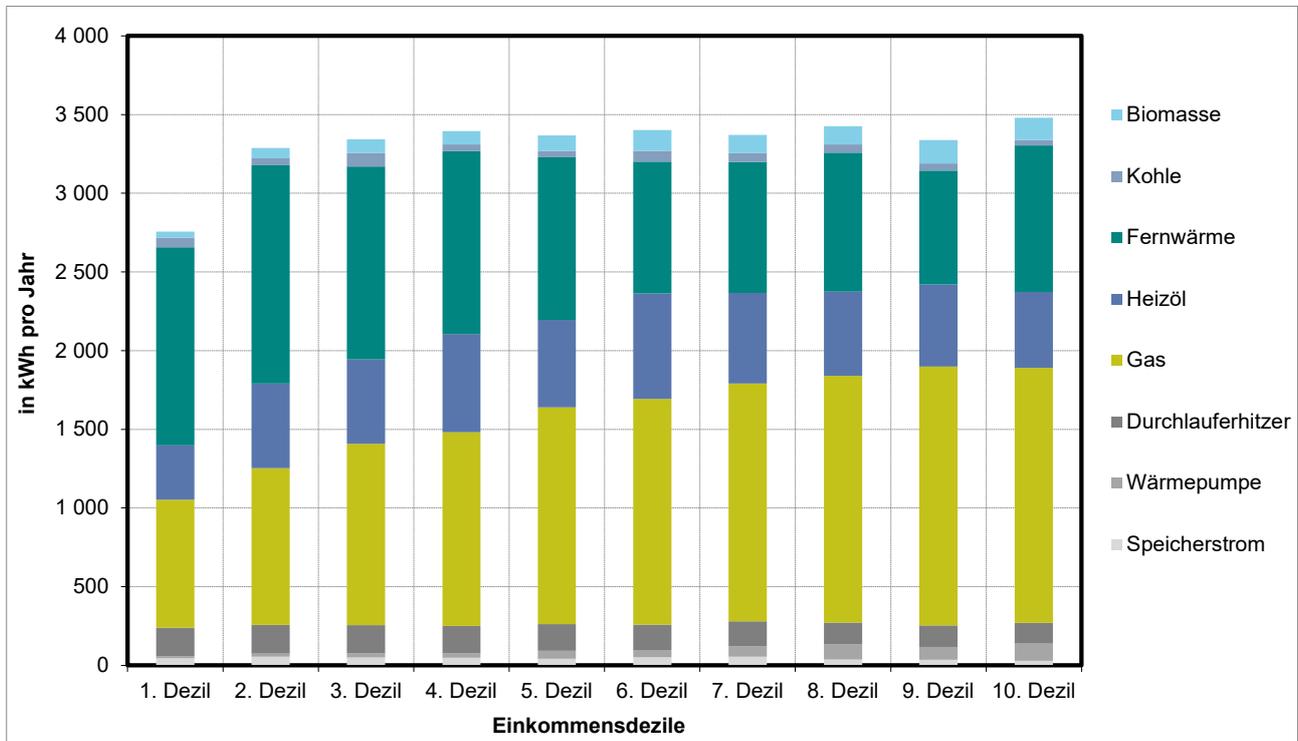
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 46 Aggregierte Wohnflächen und Wärmeenergieverbräuche nach Einkommensdezilen



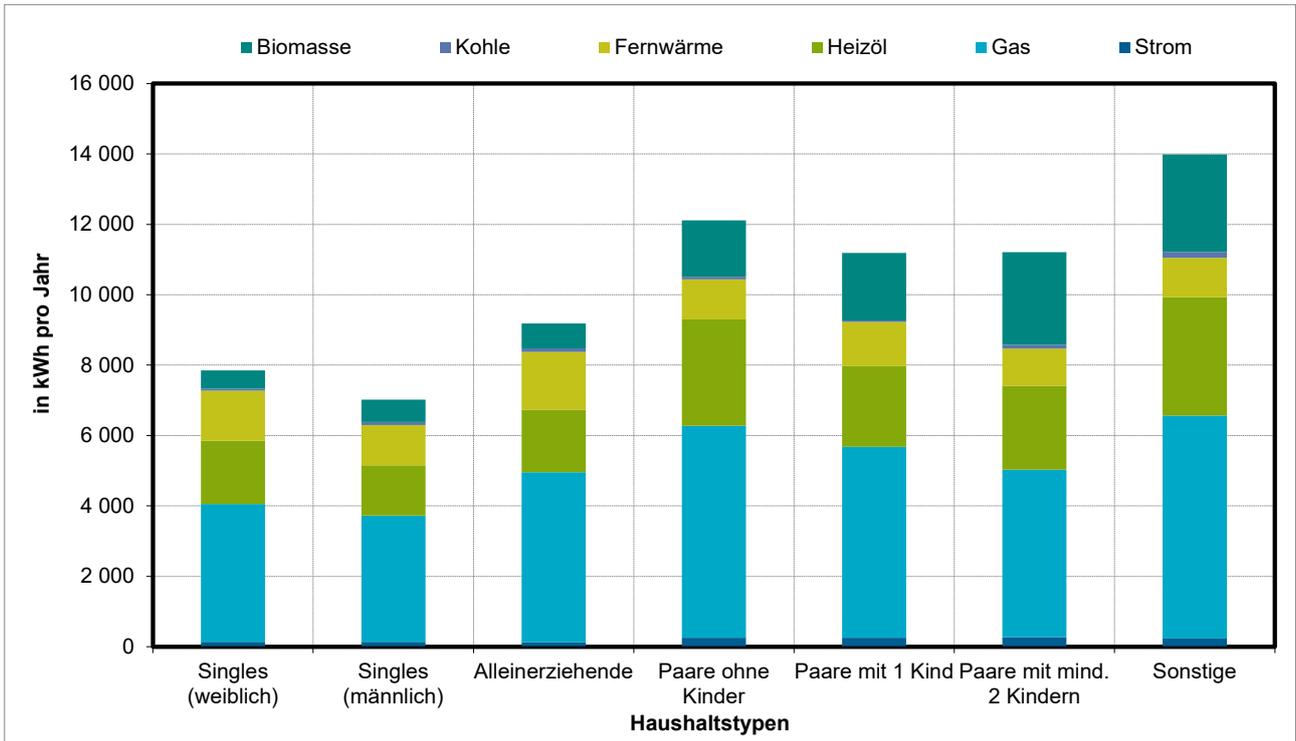
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 47 Energieverbrauch für Warmwasser nach Einkommensdezilen



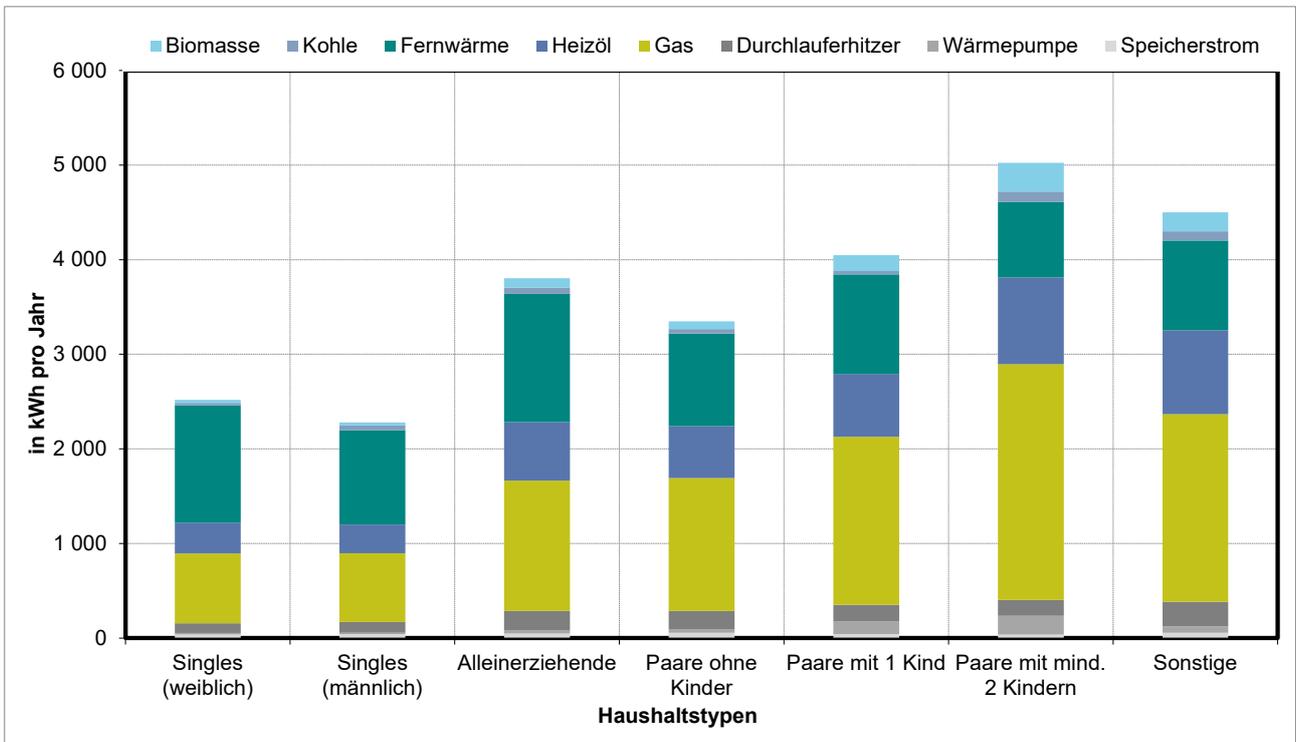
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 48 Energieverbrauch für Raumwärme nach Haushaltstyp



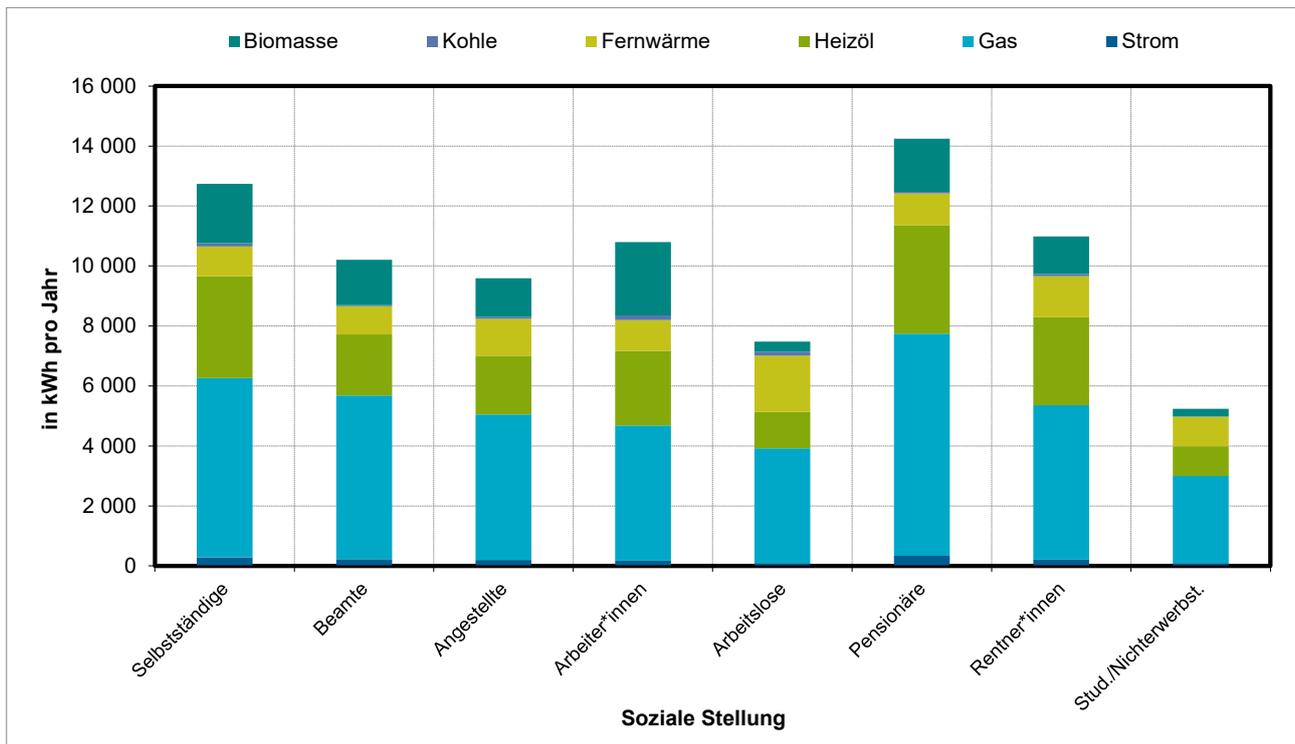
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 49 Energieverbrauch für Warmwasser nach Haushaltstyp



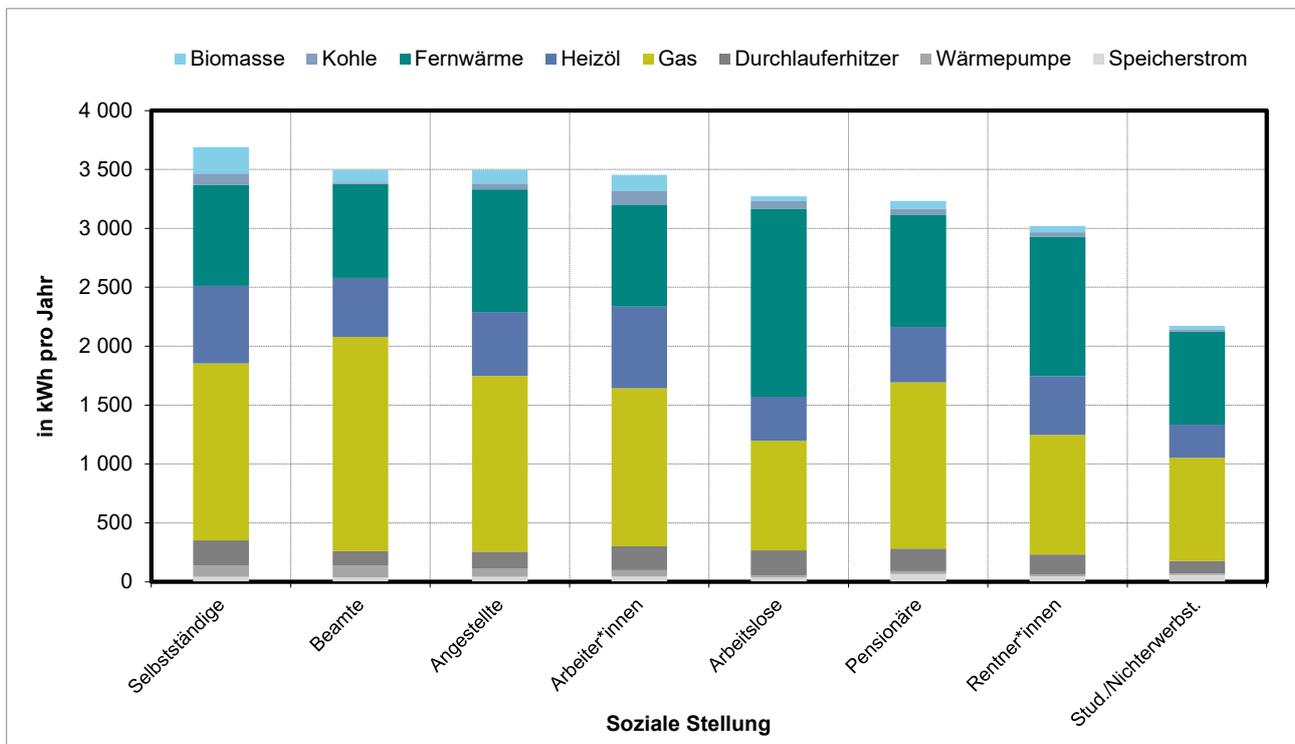
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 50 Energieverbrauch für Raumwärme nach sozialer Stellung



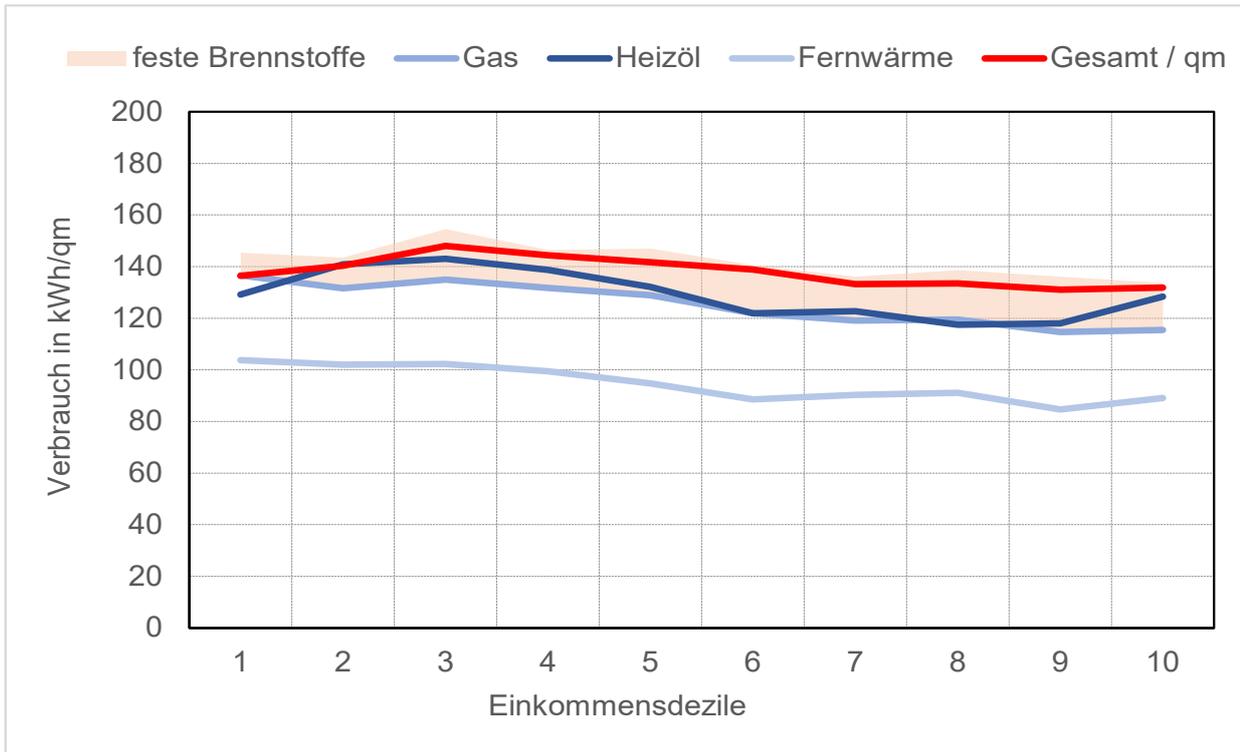
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 51 Energieverbrauch für Warmwasser nach sozialer Stellung



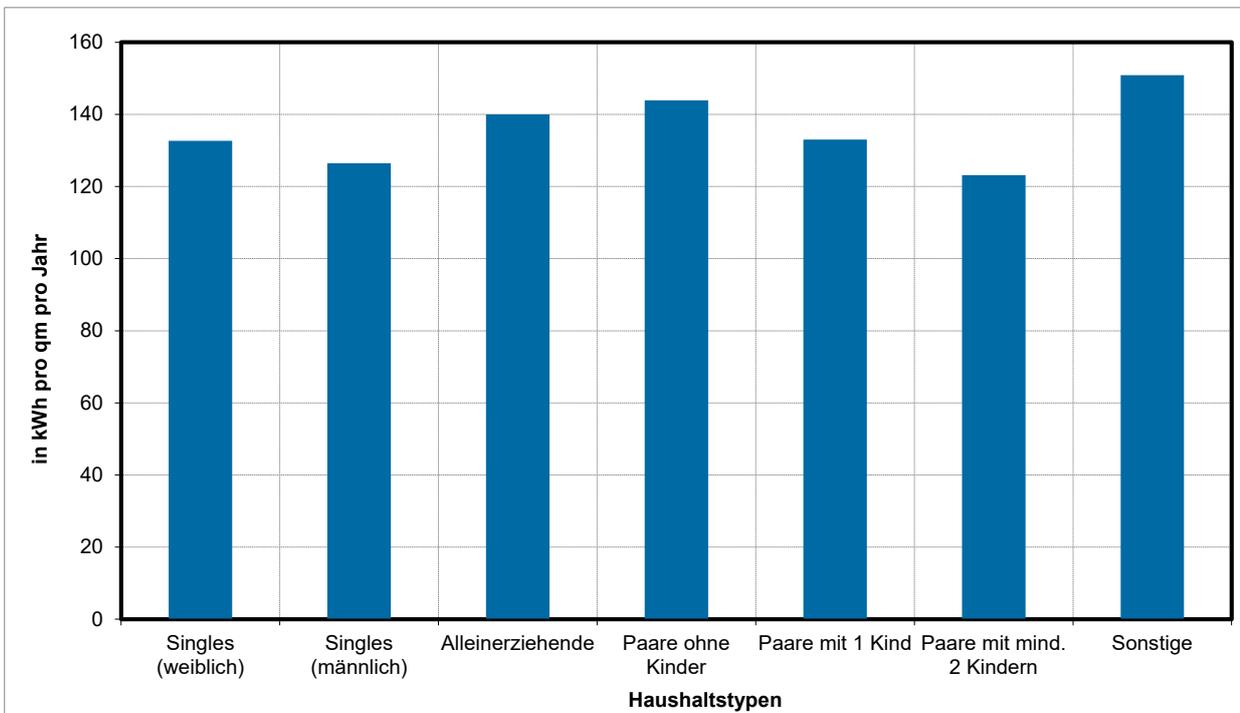
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 52 Pro-m² Verbräuche nach Brennstoffen und Einkommensdezielen



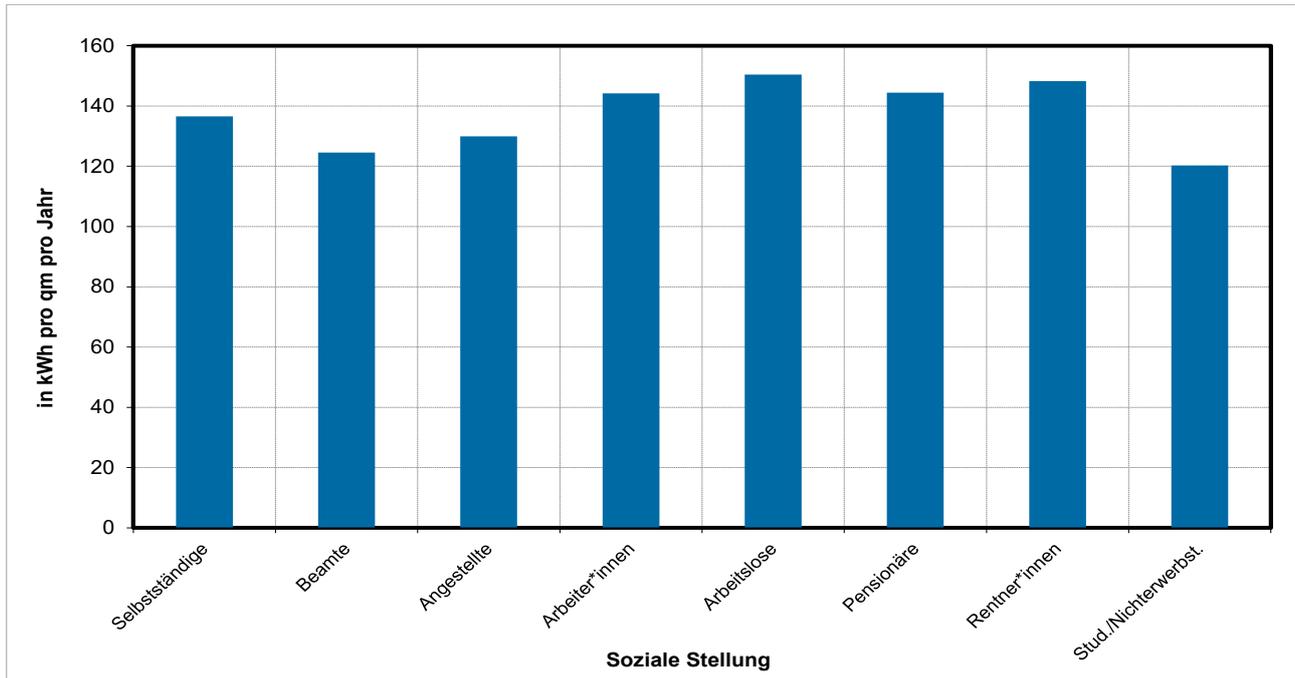
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 53 Wärmeverbrauch pro m² pro Jahr, Haushaltstypen



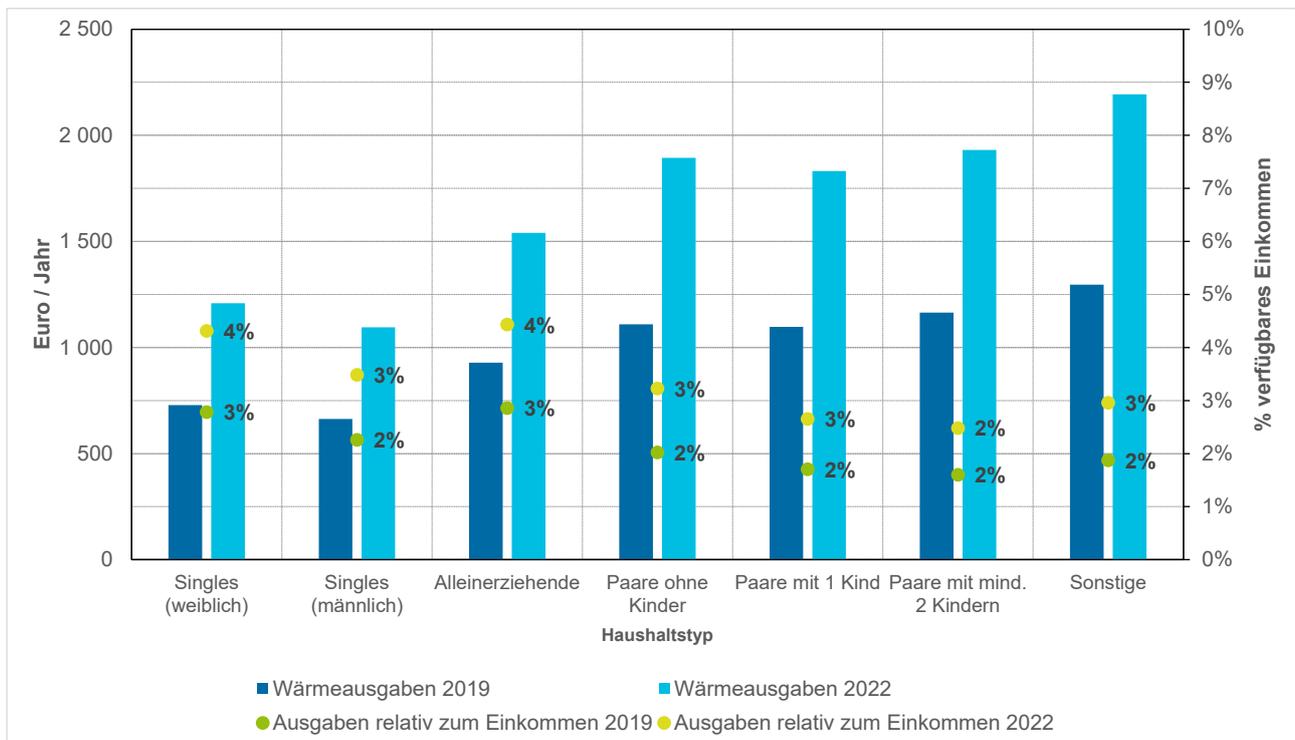
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 54 Wärmeverbrauch pro m² pro Jahr, soziale Stellung



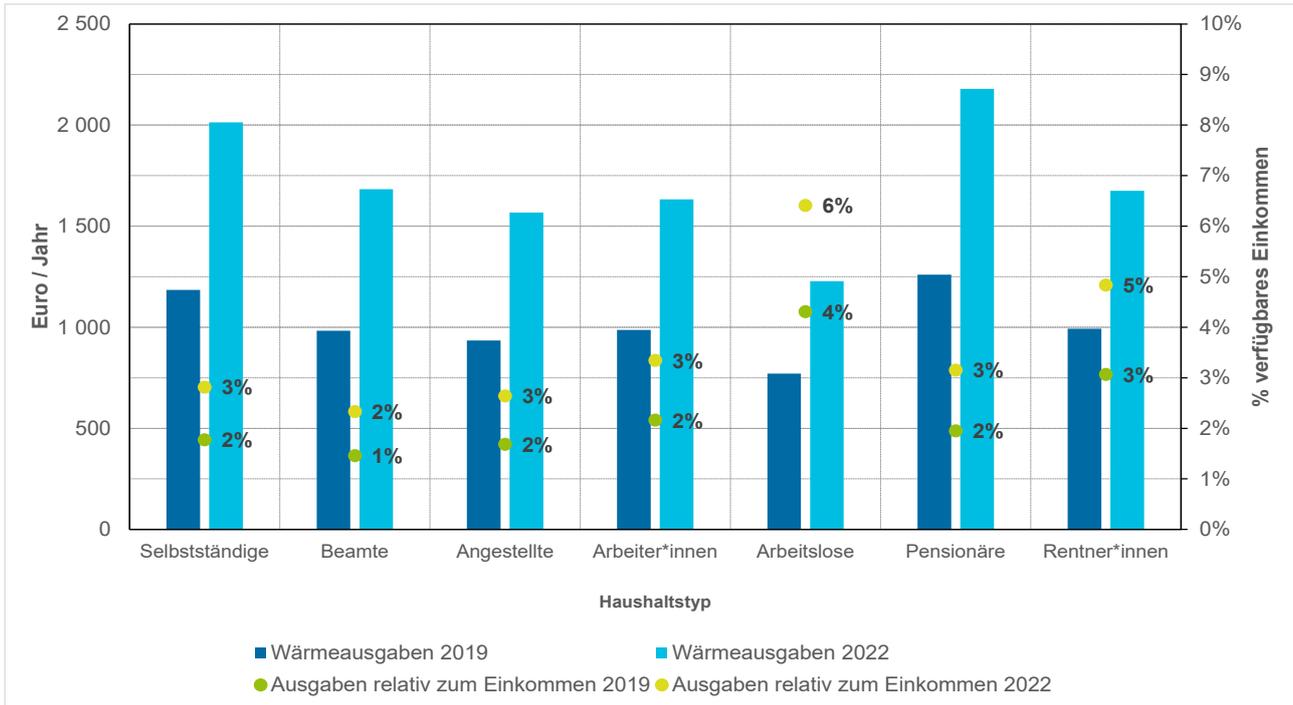
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 55 Ausgaben für Wärme und Anteil am verfügbaren Einkommen, Haushaltstypen



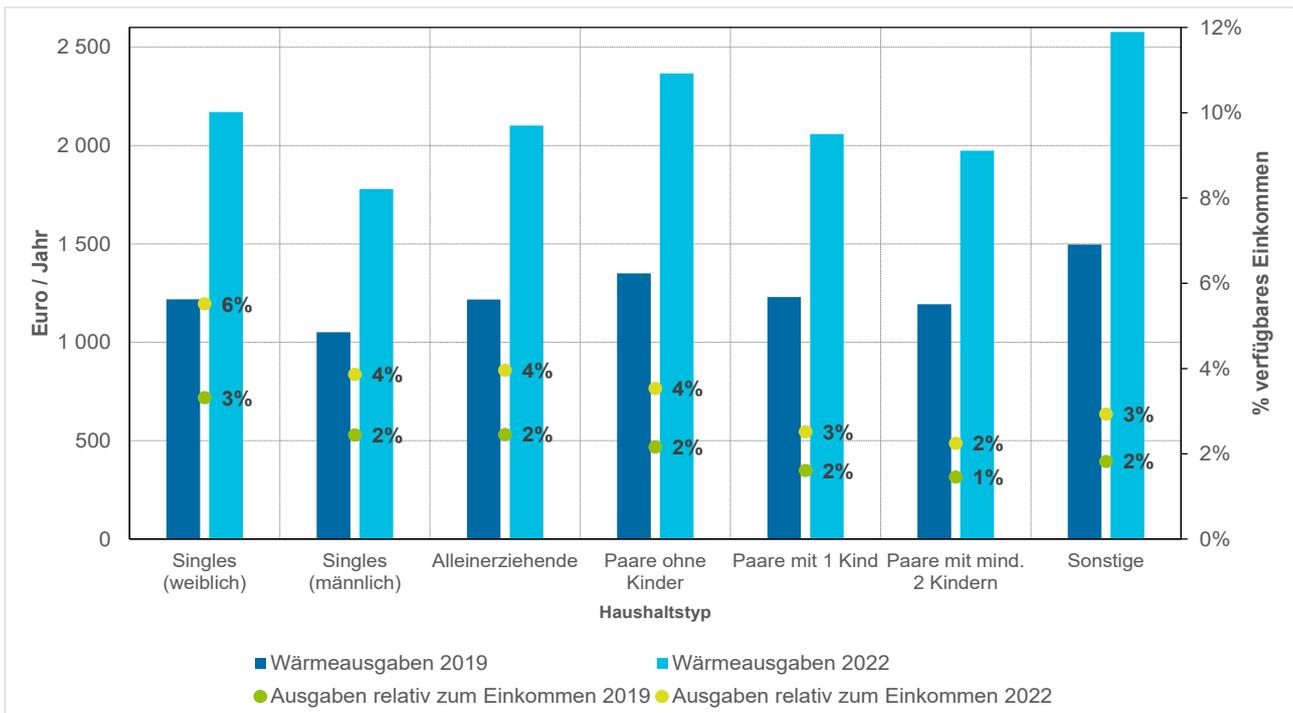
Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 56 Ausgaben für Heizkosten und Anteil am verfügbaren Einkommen, soziale Stellung



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts

Abbildung 57 Heizkosten und -belastung selbstnutzender Eigentümer*innen im Haus nach Haushaltstyp



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018; Berechnungen des Öko-Instituts