

Bestandsmietenanalyse 2013 bis 2018

**Auswertung von bundesweiten Mietdaten
zu über 300 Städten**

Studie im Auftrag
der Fraktion Die LINKE. im Deutschen Bundestag

DIE LINKE.

I M B U N D E S T A G

Fraktion DIE LINKE. im Bundestag
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
Telefon: 030/22751170, Fax: 030/22756128
E-Mail: fraktion@linksfraktion.de
V.i.S.d.P.: Sevim Dağdelen, Jan Korte, Caren Lay

Autor: Andrej Holm
Layout/Druck: Fraktionsservice
Datum: 11. Juni 2019

**Dieses Material darf nicht zu Wahlkampfzwecken
verwendet werden!**

**Mehr Informationen zu unseren parlamentarischen
Initiativen finden Sie unter: www.linksfraktion.de**

IndexNr 190605



Caren Lay

Mitglied des Deutschen Bundestages

Stellvertretende Vorsitzende Fraktion DIE LINKE

Vorwort

Wo die Mieten nicht gebremst sind: Mieten in bestehenden Mietverhältnissen steigen immer schneller

Die Studie „Bestandsmietenanalyse 2013 bis 2018“ macht das Ausmaß der sich in der Regierungsperiode der Großen Koalition noch zuspitzenden Wohnungskrise deutlich. Sie untersucht die steigenden Bestandsmieten, die in der Debatte um Mietpreisregulierungen der Bundesregierung vollkommen vernachlässigt werden.

Die Mietpreisbremse zielt auf die Abschwächung extremer Mietsteigerungen bei Neuvermietungen. Doch nicht nur hat die Mietpreisbremse nahezu keine Auswirkungen auf die explodierten Angebotsmieten. Die weiter steigenden Angebotsmieten schlagen auch auf die bestehenden Mietverhältnisse durch. Seit Einführung der Mietpreisbremse die Mieten dreimal schneller gestiegen sind als zuvor. Das belegt die Studie der Bestandsmietenentwicklung in 305 Städten im Zeitraum von 2013 bis 2018 von Dr. Andrej Holm, Stadtsoziologe an der Humboldt-Universität zu Berlin.

Die von der Faktion DIE LINKE. im Bundestag herausgegebene Studie zeigt, dass Haushalte an der Armutsgrenze sich in keiner der 20 größten deutschen Städte Wohnraum zu durchschnittlichen Mieten leisten können. Für Geringverdienende und mehr und mehr auch für Durchschnittsverdienende, ist die Mietentwicklung existenzbedrohend. In Städten mit besonders angespannten Wohnungsmärkten reichen nicht einmal die Durchschnittseinkommen für eine leistbare Wohnversorgung. Der Neubau in seiner heutigen Form löst das Problem nicht, denn er treibt die Mieten noch zusätzlich nach oben.

Der rasante Anstieg bei den Neuvertragsmieten schlägt inzwischen auf die Altmietverträge um. In den 20 Städten mit den am schnellsten steigenden Mieten, sind die Preise fast doppelt so schnell gestiegen wie die Einkommen. Der Vorschlag von Barley, nicht mehr nur die letzten vier sondern zukünftig sechs Jahre in die Berechnung des Mietspiegels mit ein zu beziehen wird nicht ausreichen. Wir brauchen einen bundesweiten Mietenstopp für die nächsten fünf Jahre, wie ihn Berlin gerade einführen will. Durch ein öffentliches Wohnungsbauprogramm nach Wiener Vorbild sollten darüber hinaus Wohnungen mit dauerhaft bezahlbaren Mieten deutlich unter Marktniveau geschaffen werden.

Bestandsmietenanalyse 2013 bis 2018

Auswertung von bundesweiten Mietdaten zu über 300 Städten

Studie im Auftrag der Fraktion Die LINKE. im Deutschen Bundestag

Autor: Andrej Holm

Datum: 11.06.2019

Gliederung

1. Fragestellung und Ziel der Analyse.....	4
2. Datenbasis und Vorgehensweise	4
3. Allgemeine Trends der Bestandsmietentwicklung.....	6
4. Bestandsmieten und Leistbarkeit.....	11
5. Regionale Aspekte der Bestandsmietentwicklung (2013 bis 2018)	15
5.1. Miethöhen im Vergleich: Die teuersten und günstigsten Städte.....	15
5.2. Mietdynamik im Vergleich: Zwischen Mietanstieg und Stagnation.....	18
5.3. Polarisierte Wohnungsmärkte: Mietpreisspannen innerhalb der Städte	21
6. Bestands- und Angebotsmieten (vertiefende Analyse).....	26
6.1. Leistbarkeit von Bestands- und Angebotsmieten	32
6.2. Versorgungslage städtischer Wohnungsmärkte für kinderlose Paare.....	34
6.3. Versorgungslage städtischer Wohnungsmärkte für Alleinerziehende.....	39
7. Zusammenfassung.....	43
Anhang	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: F+B Mietspiegelindex 2013 (Auszug).....	5
Abbildung 2: Bestandsmietentwicklung 2013 bis 2018	7
Abbildung 3: Miethöhen nach Baualter und Jahren (2013 bis 2018).....	9
Abbildung 4: Veränderungen der Bestands- und Angebotsmieten von 2013 bis 2018.....	28
Abbildung 5: Leistbarkeit für verschiedene Einkommensgruppen 2018 (Paare ohne Kinder)	34
Abbildung 6: Leistbarkeit für verschiedene Einkommensgruppen 2018 (Alleinerziehende).....	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung von Mieten und Löhnen, 2013 bis 2018.....	8
Tabelle 2: Günstigste und teuerste Baualtersklassen, 2013 bis 2018.....	8
Tabelle 3: Median der Haushaltsnettoeinkommen von Zweipersonenhaushalten.....	11
Tabelle 4: Medianeinkommen und leistbare Mieten.....	12
Tabelle 5: Leistbare Mieten nach Einkommensgruppen (in Prozent vom Medianeinkommen)	13
Tabelle 6: Mietkostenbelastung bei Durchschnittsmieten 2018	14
Tabelle 7: Teuerste und günstigste Städte 2013 (durchschnittliche Bestandsmiete).....	16
Tabelle 8: Teuerste und günstigste Städte 2018 (durchschnittliche Bestandsmiete).....	17
Tabelle 9: Städte mit höchsten und geringsten Veränderungen der Mietpreise	19
Tabelle 10: Bevölkerungsentwicklung und Mietanstieg 2013 bis 2018	20
Tabelle 11: Städte mit höchsten und geringsten Mietpreisspannen 2013	21
Tabelle 12: Städte mit höchsten und geringsten Mietpreisspannen 2018	23
Tabelle 13: Städte mit stärksten und geringsten Veränderungen der Mietpreisspannen.....	24
Tabelle 14: Vergleich der Bestands- und Angebotsmieten 2013 und 2018.....	27
Tabelle 15: Städte mit unterdurchschnittlichen Mietsteigerungen im Bestand und im Angebot.....	29
Tabelle 16: Städte mit stabilen Bestandsmieten und stark steigenden Angebotsmieten	30
Tabelle 17: Städte mit hohen Mietsteigerungen im Bestand und stabilen Angebotsmieten.....	31
Tabelle 18: Städte mit hohen Steigerungen im Bestand und bei den Neuvermietungen	32
Tabelle 19: Leistbare Mieten nach Einkommensgruppen (in Prozent vom Medianeinkommen) für Wohnungen mit 65m ²	33
Tabelle 20: Städte mit leistbaren Mietpreisen für Haushalte mit geringen Einkommen 2018 (kinderlose Paare).....	35
Tabelle 21: Städte mit leistbaren Mietpreisen für Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen 2018 (kinderlose Paare).....	36
Tabelle 22: Städte ohne leistbare Mietpreise für Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen 2018 (kinderlose Paare).....	37
Tabelle 23: Städte mit leistbaren Mietpreisen für Haushalte mit geringen Einkommen 2018 (Alleinerziehende).....	40
Tabelle 24: Städte mit leistbaren Mietpreisen für Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen 2018 (Alleinerziehende).....	41
Tabelle 25: Städte ohne leistbare Mietpreise für Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen 2018 (Alleinerziehende).....	42

1. Fragestellung und Ziel der Analyse

Ziel der Studie ist es, die bundesweiten Trends der Mietentwicklung im Bereich der Bestandsmieten zu analysieren. Diese Mieten gelten als die ortsüblichen Vergleichsmieten und geben im Gegensatz zu den Neuvermietungsmieten auch Auskunft über das Mietniveau der Haushalte in bestehenden Mietverhältnissen.

Die ortsüblichen Vergleichsmieten werden in vielen Städten in Mietspiegelerhebungen erfasst und basieren in der Regel auf den ausgewerteten Mietpreisveränderungen der letzten vier Jahre. Berücksichtigt werden dabei Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete), modernisierungsbedingte Mieterhöhungen nach § 559 BGB und Neuvertragsmieten.

Die Auswertung umfasst über 300 Städte mit mehr als 20.000 Einwohner*innen und kann auf dieser Basis Aussagen zu den regionalen Unterschieden des Mietniveaus und der Mietentwicklung treffen. Darüber hinaus wurden die unterschiedlichen Miethöhen und Mietentwicklungen in verschiedenen Baualtersklassen ausgewertet. So konnten für die einzelnen untersuchten Städte besonders günstige und überdurchschnittlich teure Wohnungsmarktbestände identifiziert werden.

2. Datenbasis und Vorgehensweise

Datenbasis der Studie sind die jährlich von der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH herausgegebenen F+B-Mietspiegelindexe für die Jahre 2013 bis 2018. Erfasst werden in den Mietspiegelindizes alle in Deutschland erstellten Mietspiegel in Städten mit mehr als 20.000 Einwohner*innen. Die Zahl der veröffentlichten Mietspiegeldaten variiert zwischen 374 (2013) und 397 (2018) Städten.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Städte	374	378	385	388	392	397

Für die Auswertung über die Bestandsmietentwicklung wurden **305 Städte** berücksichtigt, für die durchgehend für alle Jahre des Untersuchungszeitraums Daten vorlagen.

Die Daten für die jeweiligen Jahre werden in den F+B Mietspiegelindexen als Prozentangabe (Indexwerte) im Verhältnis zu den durchschnittlichen Bundeswerten für eine Referenzwohnung (Gesamtindex = 100) angegeben. Die Referenzwohnungen haben a) eine Wohnungsgröße von 65 m²; b) eine normale bzw. mittlere Ausstattung (mindestens mit WC, Bad/Dusche und Sammelheizung); c) einen normalen Instandhaltungs-/Sanierungsgrad; d) einen mittleren, baualtersgemäßen energetischen Gebäudezustand (Energieverbrauchskennwert ca. 120 bis 170 kWh/(m²/a) und e) eine normale bzw. mittlere Wohnlage (F+B 2018:6).

Zusätzlich zu den jeweiligen Durchschnittswerten bietet der F+B Mietspiegelindex differenzierte Angaben zu acht Baualtersklassen (Referenzbaujahre: 1905, 1925, 1955, 1965, 1975, 1985, 1995 und ab 2005). Ab dem Jahr 2018 wird zusätzlich das Referenzbaujahr 2015 ausgewiesen. Da die Mietspiegel in den verschiedenen Städten keine einheitliche Baualtersklassenbestimmung aufweisen, wurden die hier angeführten Referenzjahre zur Baualtersdifferenzierung genutzt. Ausgewertet wurden die jeweils zutreffenden Mietspiegelfelder für das angegebene Referenzjahr.

Abbildung 1: F+B Mietspiegelindex 2013 (Auszug)

Tabelle 1 Niveauvergleich der ortsüblichen Vergleichsmieten 2013		Referenz-Wohnungstyp (65 m ² Wohnfläche, normale Ausstattung und Lage)										Gesamt- index BRD=100				
		1905	1925	1955	1965	1975	1985	1995	2005	2015	2018					
Ort	Rang BRD	West	Ost	Region	Kreis- typ	Ein- wohner	Referenzwerte zum Stichtag 01.07.2013 (Nettokaltmiete €/m ²)									
							5,81	5,78	5,87	5,95	6,02	6,34	6,98	7,59	6,21	
Index bezogen auf den Bundesdurchschnitt in %																
A Aachen	100	92		NRW	1	260.454	92	92	91	84	98	115	101	92	95	95
Ahaus	335	291		NRW	6	38.989	-	-	68	68	67	66	67	62	68	
Ahlen	200	179		NRW	6	53.090	70	70	72	90	94	94	93	88	84	
Alsdorf	316	276		NRW	2	45.337	69	69	68	71	80	79	87	80	76	
Altenburg	296		40	Ost	6	34.456	86	87	85	84	74	71	67	62	77	
Arnsberg	254	223		NRW	7	73.732	73	73	74	76	89	86	91	83	81	
Aschaffenburg	72	70		Süd	6	68.808	101	99	97	98	101	102	97	98	99	
Aschersleben	286		38	Ost	6	28.706	85	86	79	78	77	73	75	69	78	
Attendorf	235	206		NRW	6	24.637	81	81	80	79	84	85	84	81	82	
Aurich	165	150		Nord	6	40.416	-	-	84	84	87	88	87	83	88	

5,90 €/m²
(95% von 6,21 €/m²)

Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013 bis 2018

Aus den Referenzwerten für die Mieten der unterschiedlichen Baualterklassen und den angegebenen Indexwerten wurden in dieser Studie für die einzelnen Städte die durchschnittlichen Mietpreise der verschiedenen Baualter und der städtischen Durchschnittsmiete errechnet. Beispiel: Der für das Jahr 2013 für Aachen angegebene Indexwert 95 für die gesamtstädtische Durchschnittsmiete entspricht demnach 95 Prozent des bundesweiten Durchschnittswerts (6,21 €/m²) und ergibt für die Stadt Aachen einen Wert von 5,90 €/m² (siehe Abb. 1).

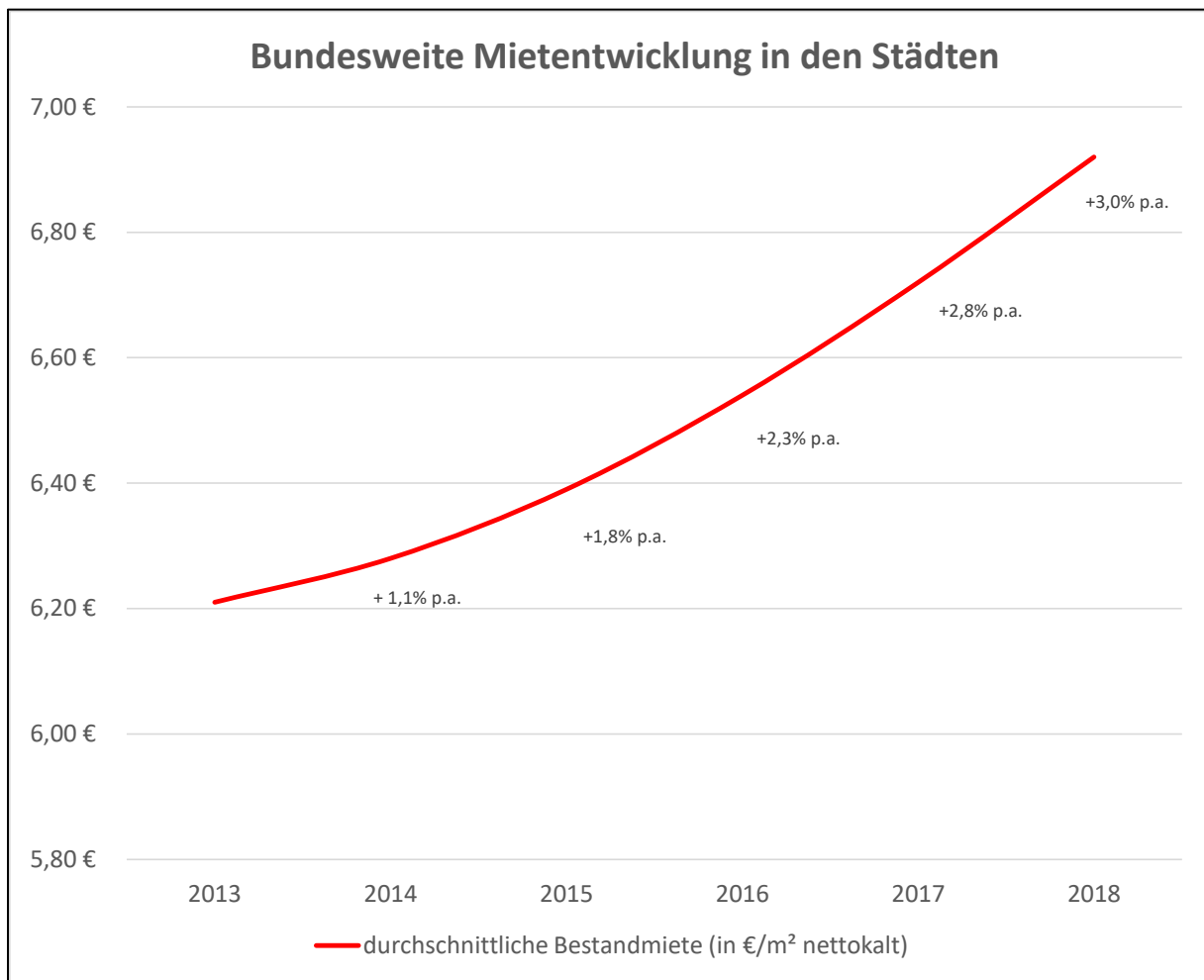
Für die Jahre 2013 bis 2017 wurden für alle Referenzbaujahre und Städte die entsprechenden Mietwerte (für ein 65 m² große Wohnung mit normaler Ausstattung) aus den Indexwerten zurückgerechnet, so dass Vergleiche der Mietentwicklung und Mietpreisspannen zwischen den Baualtersegmenten für die 305 Untersuchungsstädte ausgewertet werden können.

Die Auswertung erfolgt in mehreren Schritten. (1) Zunächst werden die allgemeinen Trends der Entwicklung für die Gesamtheit der untersuchten Städte auf der Basis der bundesweiten Durchschnittswerte dargestellt. (2) In einem zweiten Schritt werden für die Jahre 2013 und 2018 Rankings zu verschiedenen mietbezogenen Kennzahlen (z.B. Mietpreise, teuerste und günstigste Segmente, Spannen zwischen den Baualtersegmenten) erstellt und verglichen. (3) In einem dritten Auswertungsschritt stehen die Veränderungen im Fokus (Mietsteigerungen, Veränderung der Spannen zwischen günstigsten und teuersten Segmenten). (4) Eine abschließende Analyse erfolgt für ausgewählte Großstädte und bezieht die Angebotsmieten in die Auswertung ein, und vergleicht die Lücken zwischen Bestands- und Neuvermietungsmieten in den ausgewählten Städten.

3. Allgemeine Trends der Bestandsmietentwicklung

Die Entwicklung der durchschnittlichen Bestandsmieten aller im F+B-Mietspiegelindex erfassten Städte zeigt zwischen 2013 und 2018 einen eindeutigen Trend: die Bestandsmieten für die Referenzwohnung (65 m², mittlere Lage, durchschnittliche Ausstattung) haben sich von 6,21 €/m² auf 6,92 €/m² (nettokalt) erhöht. Das entspricht einer Steigerung von etwa 11 Prozent (2,3 Prozent p. a.).

Abbildung 2: Bestandsmietentwicklung 2013 bis 2018



Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013 bis 2018, eigene Berechnungen

Auffällig ist die wachsende Dynamik der Mietsteigerungen. Betrug die Veränderung der durchschnittlichen Bestandsmieten zwischen 2013 und 2014 lediglich 0,07 €/m² (+1,1 % p. a.), lag der Mietpreisanstieg zwischen 2017 und 2018 bereits bei durchschnittlich 0,20 €/m² (+3,0 p. a.). Die 2015 in einigen Städten erlassenen Mietpreisbremse für Neuvermietungen hatte auf die Bestandsmietentwicklung keinen beruhigenden Effekt. Die durchschnittlichen Mietpreisanstiege nach 2015 sind deutlich höher als vor der Einführung der Mietpreisbremse. Ein Vergleich zu den durchschnittlichen Einkommensentwicklungen zeigt für den Beobachtungszeitraum (2013 bis 2018) eine nahezu ausgeglichene Steigerung von Mieten und Einkommen. Während die durchschnittliche Miete von 6,21 auf 6,92 €/m² um 11,4 Prozent gestiegen ist, betrug der Anstieg der durchschnittlichen Nettolöhne im selben Zeitraum 13,3 Prozent (von 1.716 € im Jahr 2013 auf 1.945 € im Jahr 2018).

Tabelle 1: Entwicklung von Mieten und Löhnen, 2013 bis 2018

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2013 bis 2018
durchschnittliche Miete (€/m²)	6,21	6,28	6,39	6,54	6,72	6,92	+0,71 €/m ²
Anstieg um Prozent p.a.		1,1 %	1,8 %	2,3 %	2,8 %	3,0 %	+11,4 %
durchschnittliche Nettolöhne (€)	1.716	1.761	1.806	1.847	1.888	1.945	+229 €
Anstieg um Prozent p.a.		2,6 %	2,6 %	2,3 %	2,2 %	3,0 %	+13,3 %

Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013 bis 2018; Statista 2019¹

Auffallend beim Vergleich der Miet- und Lohnentwicklung sind die unterschiedlichen Dynamiken. Während die Lohnentwicklung zwischen 2013 und 2015 mit +5,2 Prozent deutlich über der Mietentwicklung im selben Zeitraum (+2,9 %) lag, übertrifft der Mietanstieg zwischen 2015 und 2018 mit +8,3 Prozent die Lohnentwicklung (+7,7 %) in dieser Phase.

Eine detaillierte Betrachtung der verschiedenen Baualtersklassen gibt Auskunft über die Spreizung der Mietpreise. Durchgehend für alle untersuchten Jahre waren die Mieten der 1925 fertiggestellten Wohnungen die günstigste Baualtersgruppe. Die jeweils neugebauten Wohnungen mit der Baualtersreferenz 2005 – ab 2018 dann abgelöst durch 2015 – waren in allen Jahren die Bestände mit den höchsten Mietpreisen. Der Abstand zwischen dem günstigsten und teuersten Baualter hat sich im Lauf der Jahre im Durchschnitt aller Städte kaum verändert und die Differenz betrug in den Untersuchungsjahren maximal 1,91 €/m² (2016).

Tabelle 2: Günstigste und teuerste Baualtersklassen, 2013 bis 2018

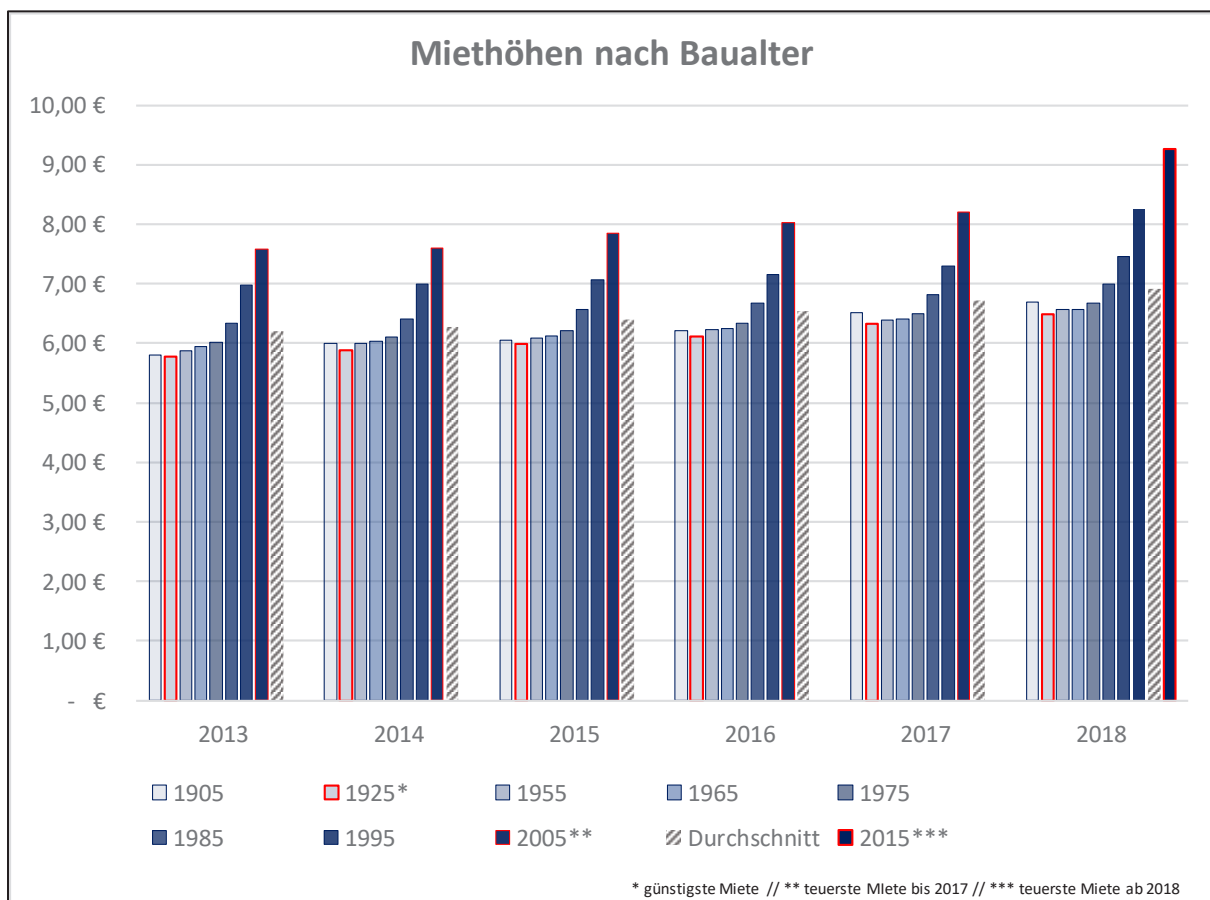
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2013 bis 2018
Günstigste Miete (1925) in €/m²	5,78	5,88	5,99	6,12	6,32	6,48	+0,70 €/m ²
Teuerste Miete (2005)	7,59	7,60	7,85	8,03	8,21	8,25	+ 0,66 €/m ²
Spanne in €	1,81	1,72	1,86	1,91	1,89	1,77	-0,04 €/m ²
Spanne in %	31 %	29 %	31 %	31 %	30 %	27 %	-4 %

Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013 bis 2018, eigene Berechnungen

¹ Siehe <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/370558/umfrage/monatliche-nettoloehne-und-gehaelter-je-arbeitnehmer-in-deutschland/>

Ab dem Jahr 2018 wurden die 2015 fertiggestellten Wohnungen als zusätzliches Baualter angegeben. Diese Neubauwohnungen hatten im bundesweiten Durchschnitt einen deutlich höheren Mietpreis von 9,27 €/m², so dass die Mietpreisspanne in diesem Jahr 2,79 €/m² betrug und die teuerste Baualtersklasse mit 43 Prozent deutlich über der günstigsten lag. Diese Durchschnittswerte zeigen, dass der Neubau von Wohnungen nur einen begrenzten Effekt für die soziale Wohnversorgung hat und deutlich über den durchschnittlichen Mieten liegt.

Abbildung 3: Miethöhen nach Baualter und Jahren (2013 bis 2018)



Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013 bis 2018, eigene Berechnungen

Die baualtersspezifischen Mietsteigerungen zwischen 2013 und 2018 liegen zwischen 0,48 €/m² (Baujahr 1995, +7%) und 0,89 €/m² (Baujahr 1905, +15%). Die Baualtersgruppen 1925 und 1955 sind um jeweils 0,70 €/m² (+12%) gestiegen. Bei den Wohnungen der Baujahre 1965

(+ 0,62 €/m², + 10%) und 1975 (+0,65 €/m², +11%) sowie 1985 (+0,66, +9%) stiegen die Mietpreise jeweils leicht unterdurchschnittlich. Der stärkste Mietanstieg war in drei günstigsten Baualtersklassen (Baujahre 1905, 1925, 1955) zu verzeichnen.

4. Bestandsmieten und Leistbarkeit

Für Fragen der sozialen Wohnversorgung ist das Verhältnis von Miethöhen und Haushaltseinkommen entscheidend. In den wohnungswirtschaftlichen und sozialpolitischen Debatten gilt dabei eine Mietkostenbelastung von maximal 30 Prozent als Grenze der Leistbarkeit. Demnach sollten die Wohnkosten (bruttowarm) 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Für die Referenzwohnungen mit einer Wohnungsgröße von 65 m² werden insbesondere Zweipersonenhaushalte als Mietparteien angenommen. Für die Kalkulation der Leistbarkeit werden dabei Paare ohne Kinder und Alleinerziehende unterschieden, die in den Äquivalenzeinkommensberechnung mit unterschiedlichen Personengewichten² berücksichtigt werden müssen. Auf der Basis der Zeitreihen für die Äquivalenzeinkommen können so die durchschnittlichen Haushaltseinkommen für die Paare ohne Kinder und die Alleinerziehenden (mit einem Kind) errechnet werden. Die bundesdurchschnittlichen Äquivalenzeinkommen haben sich zwischen 2013 und 2018 von 1.632 € auf 1.875 € um knapp 15 Prozent erhöht.

Tabelle 3: Median der Haushaltsnettoeinkommen von Zweipersonenhaushalten

	Äquivalenzeinkommen	Paare ohne Kinder	Alleinerziehend, ein Kind
2013	1.632 €	2.448 €	2.121 €
2014	1.644 €	2.467 €	2.138 €
2015	1.722 €	2.584 €	2.239 €
2016	1.773 €	2.659 €	2.305 €
2017	1.827 €	2.740 €	2.375 €
2018	1.875 €	2.813 €	2.438 €
2013 bis 2018	+244 €	+365 €	+317 €

Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013 bis 2018, EU-SILC 2019, eigene Berechnungen

² Das Äquivalenzeinkommen ist ein statistisches Maß, um Haushaltseinkommen verschieden großer Haushalte zu vergleichen. Dabei werden im Haushalt lebende Personen in Abhängigkeit des Alters mit einer unterschiedlichen Gewichtung berücksichtigt. In Mehrpersonenhaushalte wird die erste Person immer mit 1,0 gewichtet, eine weitere Person über 14 Jahre mit einem Gewichtungsfaktor von 0,5 und Kinder und Jugendliche bis 14 Jahre mit 0,3.

Die Zweipersonenhaushalte mit einem durchschnittlichen Einkommen (Median aller Einkommen) hatten im Jahr 2013 ein Haushaltsnettoeinkommen von 2.448 € (Paare ohne Kinder) bzw. 2.121 € (Alleinerziehende mit einem Kind < 14 Jahre) zur Verfügung. Nach den Regeln der Leistbarkeit (max. 30 Prozent) lag die sozial verträgliche Wohnkostenbelastung demnach bei 734 € (Paare ohne Kinder) bzw. 636 € (Alleinerziehende). Bezogen auf die Wohnfläche der Referenzwohnungen (65 m²) entspricht dies einer Bruttowarmmiete von 11,30 €/m² (Paare) bzw. 9,79 €/m² (Alleinerziehende). Bei einer durchschnittlichen Höhe der Heiz- und Betriebskosten (3,22 €/m²)³ ergeben sich daraus maximale Nettokaltmieten von 8,08 €/m² für die kinderlosen Paare und 6,57 €/m² für die Alleinerziehenden mit einem Kind.

Tabelle 4: Medianeinkommen und leistbare Mieten

	Paare ohne Kinder			Alleinerziehend, ein Kind		
	Einkommen	Leistbare Miete	in €/m ² (nettokalt)	Einkommen	Leistbare Miete	in €/m ² (nettokalt)
2013	2.448 €	734 €	8,08 €/m ²	2.121 €	636 €	6,57 €/m ²
2014	2.467 €	740 €	8,16 €/m ²	2.138 €	641 €	6,65 €/m ²
2015	2.584 €	775 €	8,70 €/m ²	2.239 €	672 €	7,11 €/m ²
2016	2.659 €	798 €	9,05 €/m ²	2.305 €	691 €	7,42 €/m ²
2017	2.740 €	822 €	9,43 €/m ²	2.375 €	712 €	7,74 €/m ²
2018	2.813 €	844 €	9,76 €/m ²	2.438 €	731 €	8,03 €/m ²

Quelle: F+B Mietspiegelindex, EU-SILC 2019, eigene Berechnungen

Die hier angegebenen leistbaren Mieten beziehen sich auf die Medianeinkommen der jeweiligen Haushaltstypen. Median ist der Wert einer Skala, der die Grundgesamtheit (z.B. alle Haushalte) in zwei gleich große Gruppen teilt, die über bzw. unter dem Medianwert liegen. Für die Herausforderungen der sozialen Wohnversorgung von Belang sind in der Regel die Haushalte, die Einkommen unterhalb der Durchschnittswerte beziehen. Das betrifft insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen (< 80 Prozent des Medianeinkommens) und Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent des Medianeinkommens). Je geringer das Einkommen,

³ Siehe Betriebskostenspiegel des DMB (<https://www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html>)

desto geringer auch die maximal leistbaren Mietkosten. Umgerechnet auf die Nettokaltmietbeträge pro Quadratmeter wird deutlich, dass viele Haushalte mit geringen Einkommen oder mit Einkommen unterhalb der Armutsgrenze auf Wohnungen angewiesen sind, die deutlich unter den durchschnittlichen Mietspiegelmieten liegen.

Ein Vergleich der leistbaren Mieten für die verschiedenen Einkommensgruppen zeigt, dass die Medianeinkommen der kinderlosen Paare und Alleinerziehenden in allen Jahren über den durchschnittlichen Mietpreisen liegen. Kinderlose Paare mit geringen Einkommen (< 80 Prozent des Medianeinkommens) konnten sich in den Jahren 2013 bis 2015 die durchschnittlichen Mietpreise nicht leisten, lagen aber in den Jahren 2016 bis 2018 knapp über der Grenze der Leistbarkeit. Kinderlose Paare mit Einkommen unterhalb der Armutsgrenze lagen mit ihren maximal leistbaren Mieten durchgehend für den gesamten Untersuchungszeitraum unterhalb der Durchschnittsmieten und wären auf Mietangebote zwischen 3,56 €/m² und 4,57 €/m² angewiesen.

Tabelle 5: Leistbare Mieten nach Einkommensgruppen (in Prozent vom Medianeinkommen)

	Durchschnitt	Paare ohne Kinder			Alleinerziehend, ein Kind		
		100 %	80 %	60 %	100 %	80 %	60 %
2013	6,21 €/m ²	8,08 €/m ²	5,82 €/m ²	3,56 €/m ²	6,57 €/m ²	4,61 €/m ²	2,65 €/m ²
2014	6,28 €/m ²	8,16 €/m ²	5,89 €/m ²	3,61 €/m ²	6,65 €/m ²	4,67 €/m ²	2,70 €/m ²
2015	6,39 €/m ²	8,70 €/m ²	6,32 €/m ²	3,93 €/m ²	7,11 €/m ²	5,05 €/m ²	2,98 €/m ²
2016	6,54 €/m ²	9,05 €/m ²	6,60 €/m ²	4,14 €/m ²	7,42 €/m ²	5,29 €/m ²	3,16 €/m ²
2017	6,72 €/m ²	9,43 €/m ²	6,90 €/m ²	4,37 €/m ²	7,74 €/m ²	5,55 €/m ²	3,36 €/m ²
2018	6,92 €/m ²	9,76 €/m ²	7,17 €/m ²	4,57 €/m ²	8,03 €/m ²	5,78 €/m ²	3,53 €/m ²

(rot markiert: Leistbarkeit < Durchschnittliche Miete)

Quelle: F+B Mietspiegelindex, EU-SILC 2019, eigene Berechnungen

Durch die geringeren Einkommen der Alleinerziehenden konnten sich bereits die Haushalte mit einem Einkommen von 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens die Durchschnittsmieten nicht leisten. Die Alleinerziehenden mit geringen Einkommen waren zwischen 2013 und 2018 auf Mieten zwischen 4,61 €/m² und 5,78 €/m² angewiesen. Bei den Alleinerziehenden unterhalb der Armutsgrenze lagen die leistbaren Mieten sogar bei lediglich 2,65 bis 3,53 €/m² (nettokalt) und damit weit unter den Durchschnittsmieten aller Städte.

Die Übersicht der Bestandsmietdaten der 305 untersuchten Städte zeigt, dass Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen in vielen Städten keine leistbaren Mieten haben und mehr als 30 Prozent ihrer Einkommen für die Mieten ausgeben müssen. Der durchschnittliche Mietpreis von 2018 lag bei 6,92 €/m² (nettokalt). Zuzüglich der durchschnittlichen Kosten für Betriebskosten und Heizkosten entspricht das einer Bruttowarmmiete von 10,14 €/m². Bezogen auf die Wohnfläche von 65 m² der Referenzwohnungen sind das Gesamtmietkosten von 659 €, die monatlich zu zahlen sind. In Abhängigkeit der jeweiligen Einkommen kann die Mietkostenbelastung dieser Durchschnittsmiete berechnet werden.

Tabelle 6: Mietkostenbelastung bei Durchschnittsmieten 2018

Mietbelastung bei...	Kinderlose Paare*	Alleinerziehende*
100% Medianeinkommen	23 %	27 %
90% Medianeinkommen	26 %	30 %
80% Medianeinkommen	29 %	34 %
70% Medianeinkommen	33 %	39 %
60% Medianeinkommen	39 %	45 %

* Bundesmedianeinkommen kinderlose Paare: 2.813 €/m² / Alleinerziehende: 2.438 €

Quelle: F+B Mietspiegelindex, EU-SILC 2019, eigene Berechnungen

Die Mietkostenbelastung der kinderlosen Paare ist bis zu einem Einkommen von etwa 80 % des Medianeinkommens leistbar – alle Haushalte mit geringeren Einkünften müssen mit einer Mietkostenbelastung von mehr als 30 Prozent rechnen, wenn sie in einer durchschnittlichen Wohnung leben. Alleinerziehende mit geringeren Einkommen können nur bei den Medianeinkommen eine leistbare Mietbelastung erreichen und überschreiten ab einem Einkommen auf dem Niveau von 90 Prozent des Bundesmedianeinkommens die Grenzen der Leistbarkeit.

Die Daten der F+B Mietspiegelindexe geben keine Auskunft über die tatsächliche Verteilung der Mietpreise in den untersuchten Städte. Die teilweise deutlich unter den Durchschnittswerten liegenden Leistbarkeitsgrenzen für die Haushalte mit geringen Einkommen und unterhalb der Armutsgrenze legen jedoch nahe, dass eine Versorgung aus den Standardbeständen der städtischen Wohnungsmärkte unwahrscheinlich ist und eine angemessenen und leistbare Wohnversorgung durch öffentliche Interventionen sichergestellt werden muss.

5. Regionale Aspekte der Bestandsmietentwicklung (2013 bis 2018)

Die Miethöhen, Spannenwerte und Steigerungsdynamiken unterscheiden sich zwischen den Städten und Regionen. Um die regionalen Varianzen herauszustellen, wurden für verschiedene mietbezogene Kennzahlen Rankings erstellt.

5.1. Miethöhen im Vergleich: Die teuersten und günstigsten Städte

Ein Vergleich der durchschnittlichen Bestandsmieten verweist auf deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Städten. Zwischen den höchsten Mieten in München (Bayern) mit 10,25 €/m² und den günstigsten Mieten von 4,22 €/m² in Ahaus (NRW) lagen im Jahr 2013 6,03 €/m². Während für eine Referenzwohnung (65 m²) in München (bei durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten) 875 € im Monat gezahlt werden mussten, reichen in Ahaus bereits 484 € für eine vergleichbare Wohnung. Die von den Haushalten zu zahlenden Mieten in München sind demnach fast doppelt so teuer wie in Ahaus.

Die 20 teuersten Städte hatten im Jahr 2013 ein durchschnittliches Mietpreisniveau von 7,86 €/m² – der Vergleichswert der 20 günstigsten Städte lag mit 4,53 €/m². Das ist ein Unterschied von etwa 74 Prozent zwischen den günstigsten und den teuersten Städten.

Die regionale Struktur der teuersten und günstigsten Mietwohnungsmärkte weist ein relativ klares Muster auf. 13 der 20 teuersten Städte liegen in Baden-Württemberg (9) und Bayern (4) und werden durch Großstädte in Hessen (Frankfurt am Main, Wiesbaden) und Nordrheinwestfalen (Köln, Bonn) sowie Hamburg ergänzt. Die günstigsten Wohnungsmärkte konzentrieren sich mit 11 von 20 Städten in Nordrheinwestfalen (NRW) und werden durch Städte aus Ostdeutschland (Greiz, Zwickau, Eberswalde), der Pfalz (Bad Kreuznach, Landau in der Pfalz) sowie Bremerhaven, Nordenham (Nähe Bremen) und Norden (Niedersachsen) ergänzt (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Teuerste und günstigste Städte 2013 (durchschnittliche Bestandsmiete)

20 teuerste Städte (2013)		20 günstigste Städte (2013)	
Stadt (Bundesland)	Mietpreis	Mietpreis	Stadt (Bundesland)
München (Bayern)	10,25 €/m ²	4,22 €/m ²	Ahaus (NRW)
Germering (Bayern)	8,63 €/m ²	4,28 €/m ²	Oelde (NRW)
Leinfelden-Echterdingen (BaWü)	8,20 €/m ²	4,35 €/m ²	Nordenham (Niedersachsen)
Stuttgart (BaWü)	8,20 €/m ²	4,35 €/m ²	Warstein (NRW)
Dachau (Bayern)	8,07 €/m ²	4,41 €/m ²	Greiz (Thüringen)
Köln (NRW)	7,95 €/m ²	4,41 €/m ²	Zwickau (Sachsen)
Tübingen (BaWü)	7,95 €/m ²	4,47 €/m ²	Landau in der Pfalz (Rheinl.-P.)
Ditzingen (BaWü)	7,82 €/m ²	4,47 €/m ²	Lemgo (NRW)
Frankfurt am Main (Hessen)	7,82 €/m ²	4,53 €/m ²	Bremerhaven (Bremen)
Leonberg (BaWü)	7,70 €/m ²	4,53 €/m ²	Höxter (NRW)
Wiesbaden (Hessen)	7,70 €/m ²	4,53 €/m ²	Ibbenbüren (NRW)
Fellbach (BaWü)	7,58 €/m ²	4,53 €/m ²	Wallenhorst (Niedersachsen)
Freiburg im Breisgau (BaWü)	7,58 €/m ²	4,60 €/m ²	Bad Kreuznach (Rheinl.-Pfalz)
Hamburg (HH)	7,51 €/m ²	4,60 €/m ²	Eberswalde (Brandenburg)
Ludwigsburg (BaWü)	7,51 €/m ²	4,66 €/m ²	Dorsten (NRW)
Erding (Bayern)	7,39 €/m ²	4,72 €/m ²	Geseke (NRW)
Esslingen am Neckar (BaWü)	7,39 €/m ²	4,72 €/m ²	Heinsberg (NRW)
Norderstedt (Schleswig-Holstein)	7,39 €/m ²	4,72 €/m ²	Herzogenrath (NRW)
Bietigheim-Bissingen (BaWü)	7,33 €/m ²	4,72 €/m ²	Hückelhoven (NRW)
Bonn (NRW)	7,27 €/m ²	4,72 €/m ²	Norden (Niedersachsen)
Durchschnitt (teuerste 20)	7,86 €/m²	4,53 €/m²	Durchschnitt (günstigste 20)
bundesweiter Durchschnitt	6,21 €/m²		bundesweiter Durchschnitt

Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013 bis 2018, eigene Berechnungen

An dem Verhältnis zwischen den günstigen und teuersten Städten hat sich auch 2018 wenig geändert: In München werden nun 889 € für die Wohnung inklusive Heiz- und Betriebskosten gezahlt, während in der nun günstigsten Stadt (Warnstein, NRW) 511 € für eine vergleichbare Wohnung ausreichen (siehe Tabelle 8).

Auch die Struktur der teuersten Städte weist 2018 gegenüber 2013 ein weitgehende Stabilität auf und mit Düsseldorf, Darmstadt und Konstanz haben es nur drei Städte neu in die Spitzengruppe geschafft. Rausgerutscht aus der Rangliste der 20 teuersten Städte sind dafür Freiburg (Breisgau), Bietigheim-Bissingen und Bonn. Auch in der Gruppe der günstigsten Städte gibt es wenig Veränderung: Für Landau in der Pfalz, Bad Kreuznach und Zwickau sind Leipzig, Elsdorf und Mechernich hinzugekommen (siehe Tabelle 8).

Tabelle 8: Teuerste und günstigste Städte 2018 (durchschnittliche Bestandsmiete)

20 teuerste Städte (2018)		20 günstigste Städte (2018)	
Stadt (Bundesland)	Mietpreis	Mietpreis	Stadt (Bundesland)
München (Bayern)	10,45 €/m ²	4,64 €/m ²	Warstein (NRW)
Leinfelden-Echterdingen (BaWü)	9,96 €/m ²	4,64 €/m ²	Lemgo (NRW)
Stuttgart (BaWü)	9,96 €/m ²	4,64 €/m ²	Greiz (Thüringen)
Dachau (Bayern)	9,62 €/m ²	4,71 €/m ²	Oelde (NRW)
Germering (Bayern)	9,48 €/m ²	4,84 €/m ²	Nordenham (Niedersachsen)
Tübingen (BaWü)	9,48 €/m ²	4,84 €/m ²	Hückelhoven (NRW)
Ditzingen (BaWü)	8,86 €/m ²	4,84 €/m ²	Höxter (NRW)
Ludwigsburg (BaWü)	8,86 €/m ²	4,91 €/m ²	Geilenkirchen (NRW)
Darmstadt (Hessen)	8,79 €/m ²	4,91 €/m ²	Dorsten (NRW)
Fellbach (BaWü)	8,65 €/m ²	4,91 €/m ²	Alsdorf (NRW)
Hamburg (HH)	8,65 €/m ²	4,98 €/m ²	Leipzig (Sachsen)
Köln (NRW)	8,65 €/m ²	4,98 €/m ²	Heinsberg (NRW)
Esslingen am Neckar (BaWü)	8,58 €/m ²	4,98 €/m ²	Elsdorf (NRW)
Leonberg (BaWü)	8,58 €/m ²	4,98 €/m ²	Düren (NRW)
Wiesbaden (Hessen)	8,58 €/m ²	4,98 €/m ²	Bremerhaven (Bremen)
Konstanz (BaWü)	8,51 €/m ²	4,98 €/m ²	Altenburg (Thüringen)
Frankfurt am Main (Hessen)	8,44 €/m ²	5,05 €/m ²	Mechernich (NRW)
Düsseldorf (NRW)	8,37 €/m ²	5,05 €/m ²	Ibbenbüren (NRW)
Norderstedt (Schleswig-Holstein)	8,30 €/m ²	5,05 €/m ²	Herzogenrath (NRW)
Erding (Bayern)	8,23 €/m ²	5,05 €/m ²	Geseke (NRW)
Durchschnitt (teuerste 20)	8,95 €/m²	4,90 €/m²	Durchschnitt (günstigste 20)
bundesweiter Durchschnitt	6,92 €/m²		bundesweiter Durchschnitt

Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013 bis 2018, eigene Berechnungen

Ein vergleichender Blick auf die Mietpreise der teuersten und günstigsten Städte zu beiden Untersuchungszeiträumen zeigt, dass der durchschnittliche Abstand zwischen den jeweils 20 Städten mit Extremwerten von 3,33 €/m² im Jahr 2013 auf 4,05 €/m² im Jahr 2018 angewachsen ist. Die regionale Polarisierung der Mietpreise hat sich in den letzten fünf Jahren weiter verschärft und entspricht mittlerweile einem Unterschied von 83 Prozent.

5.2. Mietdynamik im Vergleich: Zwischen Mietanstieg und Stagnation

Neben der Miethöhe geben auch die Veränderungen der Mietpreise einen Hinweis auf angespannte Wohnversorgungssituationen. Insbesondere in Städten mit außergewöhnlich hohen Mietsteigerungen ist davon auszugehen, dass Haushalte mit geringen Einkommen verstärkt unter Druck geraten, weil die Einkommen nur selten mitwachsen, wenn die Mieten teurer werden.

In den Städten mit den größten Mietsteigerungen haben sich die Bestandsmieten im Durchschnitt um 1,45 €/m² gesteigert – das entspricht einer durchschnittlichen Mietsteigerung von 22 Prozent in fünf Jahren. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Steigerung aller Städte betrug 0,71 €/m² (11 Prozent).

Welche Städte sind von den überdurchschnittlichen Mietsteigerungen betroffen? Die 20 Städte mit den stärksten Mietanstiegen in den Jahren von 2013 bis 2018 haben sehr unterschiedliche Ausgangslagen. Während sechs Städte mit starken Mietsteigerungen bereits 2013 zur Gruppe der höchsten Mieten gehörten (Leinfelden-Echterdingen (3), Stuttgart (4), Dachau (5), Tübingen (7), Ludwigsburg (15) und Esslingen am Neckar(17)) sind mit Paderborn (179), Eberswalde (293) und Ahaus (305) auch Städte dabei, die noch 2013 zu den günstigsten gehörten. Die überdurchschnittlichen Mietsteigerungen können also sowohl den Charakter einer bestehenden Trendverstärkung als auch der nachholenden Entwicklung aufweisen. Den Trend von nachholenden Mietsteigerungen in besonders günstigen Mietmärkten bestätigt der Umstand, dass mit Hückelhoven (NRW) nur eine einzige Stadt zu den Städten mit den geringsten Mietanstiegen gehört, die bereits 2013 zu den günstigsten Städten zählte.

Tabelle 9: Städte mit höchsten und geringsten Veränderungen der Mietpreise

20 Städte mit stärkster Veränderung		20 Städte mit geringster Veränderung	
Stadt (Bundesland)	Dynamik	Dynamik	Stadt (Bundesland)
Leinfelden-Echterdingen (BaWü)	1,77 €/m ²	- 0,25 €/m ²	Detmold (NRW)
Stuttgart (BaWü)	1,77 €/m ²	- 0,12 €/m ²	Lünen (NRW)
Weingarten (BaWü)	1,73 €/m ²	- 0,12 €/m ²	Witten (NRW)
Paderborn (NRW)	1,72 €/m ²	- 0,11 €/m ²	Homburg (Saarland)
Darmstadt (Hessen)	1,71 €/m ²	- 0,08 €/m ²	Bergheim (NRW)
Dachau (Bayern)	1,55 €/m ²	0,06 €/m ²	Bünde (NRW)
Tübingen (BaWü)	1,53 €/m ²	0,07 €/m ²	Aurich (Niedersachsen)
Herdecke (NRW)	1,48 €/m ²	0,08 €/m ²	Düren (NRW)
Wetter (Ruhr) (NRW)	1,48 €/m ²	0,08 €/m ²	Garbsen (Niedersachsen)
Friedrichshafen (BaWü)	1,42 €/m ²	0,08 €/m ²	Mechernich (NRW)
Ahaus (NRW)	1,38 €/m ²	0,09 €/m ²	Schwedt/Oder (Brandenburg)
Nürnberg (Bayern)	1,37 €/m ²	0,10 €/m ²	Chemnitz (Sachsen)
Regensburg (Bayern)	1,35 €/m ²	0,10 €/m ²	Soest (NRW)
Ludwigsburg (BaWü)	1,34 €/m ²	0,12 €/m ²	Brühl (NRW)
Konstanz (BaWü)	1,25 €/m ²	0,12 €/m ²	Hückelhoven (NRW)
Berlin-West (Berlin)	1,24 €/m ²	0,13 €/m ²	Jüchen (NRW)
Remseck am Neckar (BaWü)	1,22 €/m ²	0,14 €/m ²	Elsdorf (NRW)
Eberswalde (Brandenburg)	1,22 €/m ²	0,14 €/m ²	Leipzig (Sachsen)
Landshut (Bayern)	1,21 €/m ²	0,15 €/m ²	Aschaffenburg (Bayern)
Esslingen am Neckar (BaWü)	1,19 €/m ²	0,15 €/m ²	Wilnsdorf (NRW)
Durchschnitt	1,45 €/m²	0,05 €/m²	Durchschnitt
bundesweiter Mittelwert	0,71 €/m²		bundesweiter Mittelwert

Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013 bis 2018, eigene Berechnungen

Ein Vergleich der Städte mit den stärksten und geringsten Mietsteigerungen kann Hinweise auf mögliche Ursachen von außergewöhnlichen Mietdynamiken geben.

Die Städte mit den stärksten Mietsteigerungen haben im Durchschnitt eine höhere Bevölkerungszahl. In der Summe leben 4,6 Mio. Menschen in den 20 Städten (im Durchschnitt:

230.000). Mit Berlin, Stuttgart, Nürnberg, Darmstadt, Paderborn und Regensburg sind insgesamt 6 Großstädte in der Gruppe der stärksten Mietanstiege vertreten. Die Bevölkerungszunahme in den Jahren zwischen 2013 und 2018 betrug in diesen Städten knapp über 7 Prozent (1,4 % p. a.).

Unter den Städten mit den geringsten Mietsteigerungen sind es mit Leipzig und Chemnitz nur zwei Großstädte. Insgesamt summiert sich die Zahl der Einwohner*innen in den 20 Städten mit den geringsten Mietsteigerungen auf 1,7 Mio. (durchschnittlich etwa 85.000 pro Stadt). Auch in diesen Städten ist die Bevölkerungszahl gestiegen – blieb jedoch mit einem Anstieg um 4,9 Prozent (1,0 % p. a.) knapp unter den Bevölkerungsdynamiken der Städte mit den stärksten Mietsteigerungen.

Ein Vergleich von Mietsteigerungen im Untersuchungszeitraum und der Bevölkerungsdynamik verweist auf einen vorhandenen, aber gering ausgeprägten Zusammenhang zwischen Bevölkerungszuwachs und steigenden Mieten. Die durchschnittliche Mietsteigerung von 0,71 €/m² wird von den 53 Städten mit einer deutlich überdurchschnittlichen Bevölkerungszunahme von mehr als 1,5 Prozent p. a. (Durchschnitt aller Städte - bei 0,7 % p. a.) mit +0,88 €/m² nur knapp übertroffen. Überraschend für die Angebots-Nachfrage-Theoreme ist sicherlich der Umstand, dass die durchschnittliche Mietsteigerung in den 52 Städten mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung mit +0,51 €/m² höher ausfällt, als in den 110 Städten mit einem leichten Bevölkerungsanstieg (bis zu 0,7% p.a.).

Tabelle 10: Bevölkerungsentwicklung und Mietanstieg 2013 bis 2018

	Bevölkerungswachstum p.a.			
	< 0,0 Prozent	0,0 > 0,7 Prozent	0,7 > 1,5 Prozent	> 1,5 Prozent
Anzahl der Städte	52	110	90	53
Mietanstieg 2013 bis 2018	+ 0,51 €/m ²	+ 0,40 €/m ²	+ 0,62 €/m ²	+ 0,88 €/m ²

Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013 bis 2018, eigene Berechnungen

5.3. Polarisierte Wohnungsmärkte: Mietpreisspannen innerhalb der Städte

Einige Städte sind durch große Spannen zwischen den günstigsten und teuersten Baualtergruppen geprägt. Je größer die Unterschiede zwischen einzelnen Segmenten, desto größer das Potential für sozialräumliche Polarisierungen in den Städten. Die durchschnittliche Spanne zwischen den günstigsten und teuersten Beständen betrug im Jahr 2013 1,81 €/m².

Tabelle 11: Städte mit höchsten und geringsten Mietpreisspannen 2013

20 Städte mit höchste Spannen		20 Städte mit kleinsten Spannen	
Stadt (Bundesland)	Spanne	Spanne	Stadt (Bundesland)
Zirndorf (Bayern)	4,69 €/m ²	0,03 €/m ²	Brandenburg an der Havel
Fürth (Bayern)	4,49 €/m ²	0,05 €/m ²	Riesa (Sachsen)
Böblingen (BaWü)	4,07 €/m ²	0,05 €/m ²	Meißen (Sachsen)
Herrenberg (BaWü)	4,07 €/m ²	0,05 €/m ²	Naumburg (Saale) (Sachsen-Anh.)
Sindelfingen (BaWü)	4,07 €/m ²	0,26 €/m ²	Greiz (Thüringen)
Herten (NRW)	3,82 €/m ²	0,32 €/m ²	Petershagen (Brandenburg)
Oelde (NRW)	3,79 €/m ²	0,34 €/m ²	Zwickau (Sachsen)
Berlin-Ost (Berlin)	3,61 €/m ²	0,36 €/m ²	Troisdorf (NRW)
Ingelheim am Rhein (Rheinl.-Pf.)	3,56 €/m ²	0,37 €/m ²	Sankt Augustin (NRW)
Berlin-West (Berlin)	3,37 €/m ²	0,47 €/m ²	Coswig (Sachsen)
Erkrath (NRW)	3,37 €/m ²	0,47 €/m ²	Leipzig (Sachsen)
Haan (NRW)	3,37 €/m ²	0,50 €/m ²	Dülmen (NRW)
Mettmann (NRW)	3,37 €/m ²	0,51 €/m ²	Georgsmarienhütte (Niedersachs)
Wülfrath (NRW)	3,37 €/m ²	0,57 €/m ²	Altenburg (Thüringen)
Mainz (Rheinland-Pfalz)	3,32 €/m ²	0,61 €/m ²	Aschersleben (Sachsen-Anhalt)
Wesel (NRW)	3,30 €/m ²	0,61 €/m ²	Bautzen (Sachsen)
Solingen (NRW)	3,20 €/m ²	0,64 €/m ²	Rostock (MVP)
Lübeck (Schleswig-Holstein)	3,18 €/m ²	0,66 €/m ²	Eberswalde (Brandenburg)
Biberach an der Riß (BaWü)	3,18 €/m ²	0,67 €/m ²	Löhne (NRW)
Stolberg (Rhld.) (NRW)	3,16 €/m ²	0,68 €/m ²	Springe (Niedersachsen)
Durchschnitt	3,57 €/m²	0,41 €/m²	Durchschnitt
bundesweiter Mittelwert	1,81 €/m²		bundesweiter Mittelwert

Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013 bis 2018, eigene Berechnungen

Die Städte mit den größten Mietpreisspannen zwischen den Baualtersgruppen konzentrieren sich auf Baden-Württemberg, Bayern, Nordrhein-Westfalen (NRW) und Rheinland-Pfalz. Hinzu kommen die Großstädte Berlin und Lübeck. Die größte Mietpreisspanne wurde mit 4,69 €/m² in Zirndorf (Bayern) festgestellt. Die im Mietspiegel erfassten Mietpreise weisen hier für die Baualtersgruppe 1955 einen Mietpreis von 3,58 €/m² aus – die teuersten Wohnungen sind die nach 2005 erbauten mit einem durchschnittlichen Preis von 8,27 €/m². Die durchschnittliche Spanne der Spitzengruppe der 20 Städte mit den größten Mietpreisspannen zwischen den Baualtersgruppen betrug 3,57 €/m².

Die Gruppe der Städte mit einer geringen Mietpreisspanne zwischen teuersten und günstigsten Baualtersgruppen hat einen anderen regionalen Schwerpunkt und wird von Städten in Ostdeutschland (14 Städte) dominiert und von Städten in NRW ergänzt. Im Jahr 2013 war Brandenburg an der Havel (Brandenburg) mit 0,03 €/m² die Stadt mit den geringsten Unterschieden zwischen den Baualtersklassen. Die Mieten aller Baualtersklassen liegen zwischen 4,86 €/m² und 4,89 €/m²

Die Zusammensetzung der Städte mit den größten Mietpreisspannen hat sich im Jahr 2018 (im Vergleich zu 2013) leicht verändert. Neben den 12 Städten, die bereits 2013 zu denen mit der größten Mietpreisspanne gehörten, sind nun verstärkt Städte aus Ostdeutschland (Jena, Radebeul, Oranienburg, Ludwigsfelde) in der Spitzengruppe zu finden. Die Stadt mit der größten Mietpreisspanne ist jedoch erneut Zirndorf (Bayern) mit einem Abstand von inzwischen 5,86 €/m² zwischen den günstigsten (Baujahr 1955: 3,81 €/m²) und den teuersten (Baujahr 2005: 9,49 €/m²).

Die Gruppe der Städte mit den geringsten Mietpreisspannen nach Baualter wird auch 2018 von Städten in Ostdeutschland (9) geprägt. Dazu kommen Städte aus NRW (5), Baden-Württemberg (3), Niedersachsen (2) und Hessen(1). Die Stadt mit der geringste Mietpreisspanne im Jahr 2018 war Villingen-Schwenningen (Baden-Württemberg) mit einer Preisdifferenz von lediglich 0,04 €/m² – die Mietpreise zwischen den Baualtersklassen variierten zwischen 6,40 €/m² und 6,44 €/m²).

Tabelle 12: Städte mit höchsten und geringsten Mietpreisspannen 2018

20 Städte mit höchste Spannen		20 Städte mit kleinsten Spannen	
Stadt (Bundesland)	Spanne	Spanne	Stadt (Bundesland)
Zirndorf (Bayern)	5,68 €/m ²	0,04 €/m ²	Villingen-Schwenningen (BaWü)
Berlin-Ost (Berlin)	5,37 €/m ²	0,04 €/m ²	Detmold (NRW)
Berlin-West (Berlin)	4,93 €/m ²	0,05 €/m ²	Brandenburg an der Havel
Oranienburg (Brandenburg)	4,61 €/m ²	0,05 €/m ²	Meißen (Sachsen)
Wesel (NRW)	4,41 €/m ²	0,06 €/m ²	Naumburg (Saale) (Sachsen-Anh.)
Norderstedt (Schleswig-Holstein)	3,86 €/m ²	0,07 €/m ²	Paderborn (NRW)
Böblingen (BaWü)	3,76 €/m ²	0,19 €/m ²	Greiz (Thüringen)
Herrenberg (BaWü)	3,76 €/m ²	0,20 €/m ²	Suhl (Thüringen)
Sindelfingen (BaWü)	3,76 €/m ²	0,32 €/m ²	Darmstadt (Hessen)
Ingelheim am Rhein (Rheinl.-Pfal.)	3,72 €/m ²	0,33 €/m ²	Petershagen (Brandenburg)
Germering (Bayern)	3,63 €/m ²	0,36 €/m ²	Altenburg (Thüringen)
Jena (Thüringen)	3,60 €/m ²	0,37 €/m ²	Troisdorf (NRW)
Oelde (NRW)	3,60 €/m ²	0,38 €/m ²	Springe (Niedersachsen)
Ludwigsfelde (Brandenburg)	3,48 €/m ²	0,39 €/m ²	Coswig (Sachsen)
Viersen (NRW)	3,44 €/m ²	0,44 €/m ²	Sankt Augustin (NRW)
Erkrath (NRW)	3,40 €/m ²	0,45 €/m ²	Bautzen (Sachsen)
Haan (NRW)	3,40 €/m ²	0,45 €/m ²	Norden (Niedersachsen)
Mettmann (NRW)	3,40 €/m ²	0,53 €/m ²	Wangen im Allgäu (BaWü)
Wülfrath (NRW)	3,40 €/m ²	0,55 €/m ²	Ibbenbüren (NRW)
Radebeul (Sachsen)	3,36 €/m ²	0,56 €/m ²	Leutkirch im Allgäu (BaWü)
Durchschnitt	3,93 €/m²	0,29 €/m²	Durchschnitt
bundesweiter Mittelwert	1,77 €/m²		bundesweiter Mittelwert

Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013 bis 2018, eigene Berechnungen

Die Mietpreisspannen geben Auskunft über die Ausdifferenzierung der städtischen Wohnungsmärkte. Auf der einen Seite bieten ausdifferenzierte Wohnungsmärkte in den meisten Fällen auch Wohnungsbestände mit deutlich unterdurchschnittlichen Mietpreisen, zum anderen kann ein großes Preisgefälle aber auch Hinweis auf sehr unterschiedlichen Wohnqualitäten und segregierte Stadtstrukturen sein. Städte mit einer sehr geringen Spanne zwischen den

Mietpreisen sind im Untersuchungszeitraum ein Hinweis auf sehr angespannte oder sehr entspannte Wohnungsmärkte. In Städten mit insgesamt sehr hohen Mietpreisen, ist eine Angleichung der Mitniveaus zu beobachten. Ein ähnlichen Effekt – allerdings unter umgekehrten Vorzeichen – gibt es in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten und einem Angebotsüberhang: Auch hier tendieren die Mietpreise zu einer Angleichung auf niedrigem Niveau.

Tabelle 13: Städte mit stärksten und geringsten Veränderungen der Mietpreisspannen

20 Städte mit stärksten Veränderungen		20 Städte mit geringsten Veränderungen	
Stadt (Bundesland)	Dynamik	Dynamik	Stadt (Bundesland)
Oranienburg (Brandenburg)	3,44 €/m ²	- 3,49 €/m ²	Fürth (Bayern)
Radebeul (Sachsen)	2,60 €/m ²	- 1,79 €/m ²	Wangen im Allgäu (BaWü)
Ludwigsfelde (Brandenburg)	2,46 €/m ²	- 1,79 €/m ²	Backnang (BaWü)
Norderstedt (Schleswig-Holstein)	2,20 €/m ²	- 1,74 €/m ²	Weingarten (BaWü)
Teltow (Brandenburg)	2,18 €/m ²	- 1,61 €/m ²	Leutkirch im Allgäu (BaWü)
Seelze (Niedersachsen)	1,83 €/m ²	- 1,36 €/m ²	Frankfurt am Main (Hessen)
Berlin-Ost (Berlin)	1,76 €/m ²	- 1,29 €/m ²	Pforzheim (BaWü)
Passau (Bayern)	1,61 €/m ²	- 1,26 €/m ²	Detmold (NRW)
Berlin-West (Berlin)	1,56 €/m ²	- 1,26 €/m ²	Weinstadt (BaWü)
Germering (Bayern)	1,49 €/m ²	- 1,21 €/m ²	Neu-Ulm (Bayern)
Versmold (NRW)	1,22 €/m ²	- 1,21 €/m ²	Ulm (BaWü)
Ludwigsburg (BaWü)	1,21 €/m ²	- 1,16 €/m ²	Kiel (Schleswig-Holstein)
Barsinghausen (Niedersachsen)	1,12 €/m ²	- 1,15 €/m ²	Erlangen (Bayern)
Wesel (NRW)	1,11 €/m ²	- 1,09 €/m ²	Winnenden (BaWü)
Hennigsdorf b. Berlin (Brandenbg.)	1,08 €/m ²	- 1,08 €/m ²	Rheda-Wiedenbrück (NRW)
Strausberg (Brandenburg)	1,05 €/m ²	- 1,08 €/m ²	Lüdinghausen (NRW)
Halle (Westf.) (NRW)	1,04 €/m ²	- 1,06 €/m ²	Waiblingen (BaWü)
Soest (NRW)	1,03 €/m ²	- 1,02 €/m ²	Suhl (Thüringen)
Eberswalde (Brandenburg)	1,02 €/m ²	- 0,99 €/m ²	Tübingen (BaWü)
Langenhagen (Niedersachsen)	1,00 €/m ²	- 0,96 €/m ²	Öhringen (BaWü)
Durchschnitt	1,60 €/m²	- 1,38 €/m²	Durchschnitt
bundesweiter Mittelwert	- 0,04 €/m²		bundesweiter Mittelwert

Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013 bis 2018, eigene Berechnungen

Die Städte unterscheiden sich in der Veränderung der Mietpreisspannen erheblich. Während sich in der Spitzengruppe die Spanne durchschnittlich um 1,60 €/m² vergrößert hat, stehen am Ende der Skala 20 Städte, bei denen sich vorhandene Preisdifferenzen um 1,38 €/m² verringert haben (siehe Tabelle 12). Die Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte betrifft dabei überwiegend Städte, die in den letzten Jahren einen mehr oder weniger deutlichen Wandel der Wohnungsmarktlage erfahren haben. Neben der Großstadt Berlin sind es auffällig viele Städte in Berliner Umlandgemeinden, in denen deutliche Mietsteigerungen in Teilsegmenten des Wohnungsmarktes zu beobachten waren. Das regionale Muster der Städte mit starken Spannenveränderungen legt Metropolenrandeffekte nahe, bei denen stark überhitzte Mietmärkte in Großstädten an kleinere Gemeinden in der Umgebung abgeleitet werden. Haushalte, die sich beispielsweise Wohnungen in Berlin nicht mehr leisten können, weichen auf Städte in Brandenburg aus und verändern dort die Nachfrage, weil sie mit den für Berlin zu geringen Einkommen in Oranienburg oder Eberswalde zu den Besserverdienenden gehören. Wohnungskrisen aus den großen Metropolen werden so auf die bisher günstige Städte im Umland übertragen.

Der Blick auf die Veränderungen zeigt, dass steigende Mieten und Verdrängungsdruck nicht auf die Großstädte beschränkt bleiben, sondern auch bisher günstige Wohnungsmärkte kleinere Städte in den Sog der Aufwertung ziehen können.

6. Bestands- und Angebotsmieten (vertiefende Analyse)

Ein Vergleich der Bestands- und Angebotsmieten gibt Auskunft über den Druck, der städtischen Wohnversorgungssituation. Je größer der Abstand zwischen Bestandsmieten und Angebotsmieten, desto schwieriger die Wohnungssuche insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen; desto geringer die Umzugsbereitschaft und Umzugsoptionen, wenn die aktuellen Wohngelegenheiten nicht mehr zu den Wohnbedürfnissen passen und desto größer der Verdrängungsdruck, der durch die Ertragslücke zwischen aktuellen und potentiell möglichen Erträgen ausgelöst wird.

Die Auswahl der Untersuchungsstädte für diese vertiefende Analyse erfolgte aus der Gruppe aller Landeshauptstädte so wie der Gruppe der 20 einwohner*innenstärksten Städte in der BRD. Abzüglich der Überschneidungen und der Städte für die keine einheitlichen Angebots- und Bestandsmietdaten vorlagen, konnten 22 Städte berücksichtigt werden.

Datenbasis für die Angebotsmieten ist der „F+B-Wohn-Index“, der Neu- und Wiedervermietungs-mieten erfasst. Die Widervermietungs-mieten beziehen auch im „F+B-Wohn-Index“ auf Wohnungen in mittleren Lagen und mit durchschnittlicher Ausstattung, so dass insbesondere Luxuswohnangebote und teure Kleinstwohnungen (Mikro-Apartments) nicht in den Datensatz einfließen. Der F+B-Wohn-Index liegt daher in vielen Städten deutlich unter den Angaben anderer Wohnungsmarktstudien, die oft auf der Gesamtheit der Wohnangebote basieren.

Ein Vergleich der Mietentwicklung im Bestand und bei den Neuvermietungen weist für die Gesamtheit der untersuchten Großstädte einen relativ einheitlichen Trend auf. Während die Bestandsmieten in den fünf Jahren um durchschnittlich $0,72 \text{ €/m}^2$ gestiegen sind, haben sich die Angebotsmieten im selben Zeitraum um durchschnittlich $0,74 \text{ €/m}^2$ erhöht. Eine Betrachtung der relativen Veränderungen weist sogar für die Bestandsmietentwicklung mit +11 Prozent einen leicht höheren Wert aus, als für die Angebotsmietentwicklung mit +9 Prozent.

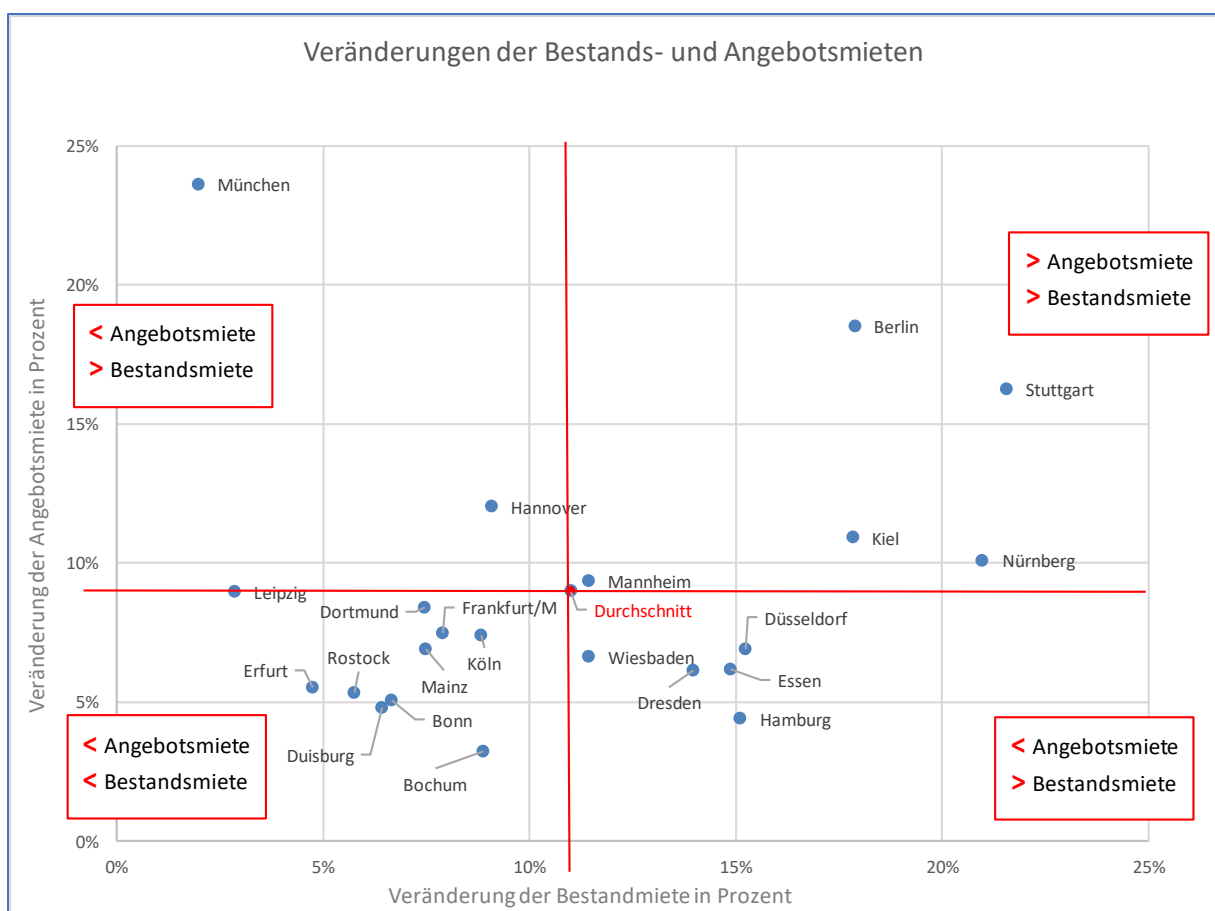
Tabelle 14: Vergleich der Bestands- und Angebotsmieten 2013 und 2018

	Bestandsmieten				Angebotsmieten			
	Miethöhen		Veränderung		Miethöhen		Veränderung	
	2013	2018	€/m ²	in %	2013	2018	€/m ²	in %
Berlin	5,87 €/m ²	6,92 €/m ²	1,05 €/m ²	18 %	7,56 €/m ²	8,96 €/m ²	1,40 €/m ²	19 %
Bochum	5,40 €/m ²	5,88 €/m ²	0,48 €/m ²	9 %	6,18 €/m ²	6,38 €/m ²	0,20 €/m ²	3 %
Bonn	7,27 €/m ²	7,75 €/m ²	0,48 €/m ²	7 %	8,27 €/m ²	8,69 €/m ²	0,42 €/m ²	5 %
Dortmund	5,22 €/m ²	5,61 €/m ²	0,39 €/m ²	7 %	6,17 €/m ²	6,69 €/m ²	0,52 €/m ²	8 %
Dresden	5,46 €/m ²	6,23 €/m ²	0,76 €/m ²	14 %	6,00 €/m ²	6,37 €/m ²	0,37 €/m ²	6 %
Duisburg	5,53 €/m ²	5,88 €/m ²	0,36 €/m ²	6 %	5,62 €/m ²	5,89 €/m ²	0,27 €/m ²	5 %
Düsseldorf	7,27 €/m ²	8,37 €/m ²	1,11 €/m ²	15 %	9,13 €/m ²	9,76 €/m ²	0,63 €/m ²	7 %
Erfurt	6,21 €/m ²	6,50 €/m ²	0,29 €/m ²	5 %	6,13 €/m ²	6,47	0,34 €/m ²	6 %
Essen	6,02 €/m ²	6,92 €/m ²	0,90 €/m ²	15 %	6,29 €/m ²	6,68 €/m ²	0,39 €/m ²	6 %
Frankfurt/Main	7,82 €/m ²	8,44 €/m ²	0,62 €/m ²	8 %	10,66 €/m ²	11,46 €/m ²	0,80 €/m ²	8 %
Hamburg	7,51 €/m ²	8,65 €/m ²	1,14 €/m ²	15 %	9,96 €/m ²	10,40 €/m ²	0,44 €/m ²	4 %
Hannover	5,90 €/m ²	6,44 €/m ²	0,54 €/m ²	9 %	7,06 €/m ²	7,91 €/m ²	0,85 €/m ²	12 %
Kiel	5,40 €/m ²	6,37 €/m ²	0,96 €/m ²	18 %	6,41 €/m ²	7,11 €/m ²	0,70 €/m ²	11 %
Köln	7,95 €/m ²	8,65 €/m ²	0,70 €/m ²	9 %	9,02 €/m ²	9,69 €/m ²	0,67 €/m ²	7 %
Leipzig	4,84 €/m ²	4,98 €/m ²	0,14 €/m ²	3 %	4,90 €/m ²	5,34 €/m ²	0,44 €/m ²	9 %
Mainz	7,02 €/m ²	7,54 €/m ²	0,53 €/m ²	7 %	9,26 €/m ²	9,90 €/m ²	0,64 €/m ²	7 %
Mannheim	6,40 €/m ²	7,13 €/m ²	0,73 €/m ²	11 %	7,80 €/m ²	8,53 €/m ²	0,73 €/m ²	9 %
München	10,25 €/m ²	10,45 €/m ²	0,20 €/m ²	2 %	13,17 €/m ²	16,28 €/m ²	3,11 €/m ²	24 %
Nürnberg	6,52 €/m ²	7,89 €/m ²	1,37 €/m ²	21 %	7,92 €/m ²	8,72 €/m ²	0,80 €/m ²	10 %
Rostock	6,09 €/m ²	6,44 €/m ²	0,35 €/m ²	6 %	6,38 €/m ²	6,72 €/m ²	0,34 €/m ²	5 %
Stuttgart	8,20 €/m ²	9,96 €/m ²	1,77 €/m ²	22 %	10,14 €/m ²	11,79 €/m ²	1,65 €/m ²	16 %
Wiesbaden	7,70 €/m ²	8,58 €/m ²	0,88 €/m ²	11 %	8,73 €/m ²	9,31 €/m ²	0,58 €/m ²	7 %
Durchschnitt	6,63 €/m²	7,34 €/m²	0,72 €/m²	11 %	7,85 €/m²	8,59 €/m²	0,74 €/m²	9 %

Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013 bis 2018, F+B Mietindex 2013 und 2018 eigene Berechnungen

Die möglichen Variationen von Mietsteigerungsdynamiken im Bereichs der Bestands- und Angebotsmieten lassen sich mit Hilfe der jeweiligen Durchschnittswerte in vier verschiedenen Kombinationen darstellen: (1) Städte mit unterdurchschnittlichem Mietanstieg im Bestand und bei den Angebotsmieten, (2) Städte mit unterdurchschnittlicher Bestandsentwicklung und überdurchschnittlichem Anstieg der Angebotsmiete, (3) Städte mit überdurchschnittlichem Bestandsanstieg und unterdurchschnittlichem Anstieg der Angebotsmieten sowie (4) Städte mit einem Anstieg in beiden Dimensionen.

Abbildung 4: Veränderungen der Bestands- und Angebotsmieten von 2013 bis 2018



Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013 bis 2018, F+B Mietindex 2013 und 2018 eigene Berechnungen

Städte mit unterdurchschnittlichen Mietsteigerungen in Bestand und beim Angebot (1): Die Größte Gruppe bilden die zehn Städte in den sowohl die Steigerung der Bestandsmieten als auch der Angebotsmieten geringer ausfällt als im Durchschnitt aller Städte. Die Städte mit der geringen Mietsteigerungsdynamik in beiden Dimensionen (Bestand und Angebot) haben im Vergleich zur Gesamtheit der untersuchten Städte zu beiden Zeitpunkten (2013 und 2018)

durchschnittlich geringere Bestands- und Angebotsmieten. Mit Bochum, Dortmund, Duisburg und Leipzig sind darunter preiswerte Städte in denen auch 2018 die durchschnittlichen Bestandsmieten unter 6,00 €/m² liegen.

Tabelle 15: Städte mit unterdurchschnittlichen Mietsteigerungen im Bestand und im Angebot

	Bestandsmieten				Angebotsmieten			
	Miethöhen		Veränderung		Miethöhen		Veränderung	
	2013	2018	€/m ²	in %	2013	2018	€/m ²	in %
Bochum	5,40 €/m ²	5,88 €/m ²	0,48 €/m ²	9 %	6,18 €/m ²	6,38 €/m ²	0,20 €/m ²	3 %
Bonn	7,27 €/m ²	7,75 €/m ²	0,48 €/m ²	7 %	8,27 €/m ²	8,69 €/m ²	0,42 €/m ²	5 %
Dortmund	5,22 €/m ²	5,61 €/m ²	0,39 €/m ²	7 %	6,17 €/m ²	6,69 €/m ²	0,52 €/m ²	8 %
Duisburg	5,53 €/m ²	5,88 €/m ²	0,36 €/m ²	6 %	5,62 €/m ²	5,89 €/m ²	0,27 €/m ²	5 %
Erfurt	6,21 €/m ²	6,50 €/m ²	0,29 €/m ²	5 %	6,13 €/m ²	6,47 €/m ²	0,34 €/m ²	6 %
Frankfurt/Main	7,82 €/m ²	8,44 €/m ²	0,62 €/m ²	8 %	10,66 €/m ²	11,46 €/m ²	0,80 €/m ²	8 %
Köln	7,95 €/m ²	8,65 €/m ²	0,70 €/m ²	9 %	9,02 €/m ²	9,69 €/m ²	0,67 €/m ²	7 %
Leipzig	4,84 €/m ²	4,98 €/m ²	0,14 €/m ²	3 %	4,90 €/m ²	5,34 €/m ²	0,44 €/m ²	9 %
Mainz	7,02 €/m ²	7,54 €/m ²	0,53 €/m ²	7 %	9,26 €/m ²	9,90 €/m ²	0,64 €/m ²	7 %
Rostock	6,09 €/m ²	6,44 €/m ²	0,35 €/m ²	6 %	6,38 €/m ²	6,72 €/m ²	0,34 €/m ²	5 %
<i>Durchschnitt</i>	6,34 €	6,77 €	0,43 €	7 %	7,26 €	7,72 €	0,46 €	6 %
Durchschnitt aller Städte	6,63 €/m²	7,34 €/m²	0,72 €/m²	11 %	7,85 €/m²	8,59 €/m²	0,74 €/m²	9 %

Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013 bis 2018, F+B Mietindex 2013 und 2018 eigene Berechnungen

Auf der anderen Seite sind mit Köln und Frankfurt/Main auch Städte in der Gruppe, die zu den teuersten Städten zählen. Die Gründe für die gedämpfte Veränderungsdynamik dürften demnach unterschiedlich sein. Während in einem Teil der Städte die geringen Mietanstiege für eine (noch) entspannte Marktlage sprechen, sind in anderen Städten bereits Sättigungseffekte zu beobachten, die einen weiteren Anstieg beschränken.

Städte mit unterdurchschnittlichen Bestandsentwicklung und überdurchschnittlichem Anstieg der Angebotsmiete (2): Von den 22 Städten der vertiefenden Analyse gibt es nur zwei Städte, bei den sich die Bestandsmieten unterdurchschnittlich entwickeln und trotzdem ein überdurchschnittlicher Anstieg bei den Angebotsmieten zu verzeichnen ist. München (Stadt mit

den höchsten Bestands und Angebotsmieten) und Hannover (Stadt mit unterdurchschnittlichen Bestands- und Angebotsmieten) haben dabei sehr verschiedene Voraussetzungen. Während in München verstärkte Lock-in-Effekte – also die deutliche Abnahme der Umzugsneigung und Umzugsmöglichkeiten – die Steigerungen der Bestandsmieten durch die geringe Zahl der Neuvermietungen und die bereits weitgehend ausgeschöpften Bestandsmieterhöhungen begrenzen, nutzen Vermieter*innen in Hannover vor allem die Auszüge zur Realisierung von kräftigen Mietsteigerungen. München (6,7%) und Hannover (8,0%) gehören zu den Städten mit unterdurchschnittlichen Umzugsquoten (Durchschnitt: 8,3%)⁴.

Tabelle 16: Städte mit stabilen Bestandsmieten und stark steigenden Angebotsmieten

	Bestandsmieten				Angebotsmieten			
	Miethöhen		Veränderung		Miethöhen		Veränderung	
	2013	2018	€/m ²	in %	2013	2018	€/m ²	in %
Hannover	5,90 €/m ²	6,44 €/m ²	0,54 €/m ²	9 %	7,06 €/m ²	7,91 €/m ²	0,85 €/m ²	12 %
München	10,25 €/m ²	10,45 €/m ²	0,20 €/m ²	2 %	13,17 €/m ²	16,28 €/m ²	3,11 €/m ²	24 %
<i>Durchschnitt</i>	<i>8,08 €</i>	<i>8,45 €</i>	<i>0,37 €</i>	<i>5 %</i>	<i>10,12 €</i>	<i>12,10 €</i>	<i>1,98 €</i>	<i>20 %</i>
Durchschnitt aller Städte	6,63 €/m²	7,34 €/m²	0,72 €/m²	11 %	7,85 €/m²	8,59 €/m²	0,74 €/m²	9 %

Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013 bis 2018, F+B Mietindex 2013 und 2018 eigene Berechnungen

Städte mit überdurchschnittlichem Bestandsanstieg und unterdurchschnittlichem Anstieg der Angebotsmieten (3): In fünf der 22 Städte steigen die Bestandsmieten überdurchschnittlich, während die Angebotsmieten eine unterdurchschnittliche Dynamik aufweisen. Mit Düsseldorf, Hamburg und Wiesbaden sind dabei Städte in der Gruppe, die bereits 2013 überdurchschnittliche Angebots- und Bestandsmieten aufwiesen. Mit Dresden und Essen sind aber auch Städte dabei, die im Vergleich der untersuchten Städte ein eher niedriges Ausgangsniveau hatten. Übergreifendes Merkmal dieser Gruppe ist, dass die Abstände zwischen den Bestands-

⁴ Statista 2018: Umzugsquote in den größten Städten Deutschlands im Jahr 2017 (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/731899/umfrage/umzugsquote-in-den-groessten-staedten-deutschlands/>)

und Angebotsmieten zwischen 2013 und 2018 durch verstärkte Steigerungen der Bestandsmieten verringert wurden. Immobilienwirtschaftlich gesprochen erfolgte eine Anpassung der Bestandsmieten an die Ertragserwartungen der Angebotsmieten.

Tabelle 17: Städte mit hohen Mietsteigerungen im Bestand und stabilen Angebotsmieten

	Bestandsmieten				Angebotsmieten			
	Miethöhen		Veränderung		Miethöhen		Veränderung	
	2013	2018	€/m ²	in %	2013	2018	€/m ²	in %
Dresden	5,46 €/m ²	6,23 €/m ²	0,76 €/m ²	14 %	6,00 €/m ²	6,37 €/m ²	0,37 €/m ²	6 %
Düsseldorf	7,27 €/m ²	8,37 €/m ²	1,11 €/m ²	15 %	9,13 €/m ²	9,76 €/m ²	0,63 €/m ²	7 %
Essen	6,02 €/m ²	6,92 €/m ²	0,90 €/m ²	15 %	6,29 €/m ²	6,68 €/m ²	0,39 €/m ²	6 %
Hamburg	7,51 €/m ²	8,65 €/m ²	1,14 €/m ²	15 %	9,96 €/m ²	10,40 €/m ²	0,44 €/m ²	4 %
Wiesbaden	7,70 €/m ²	8,58 €/m ²	0,88 €/m ²	11 %	8,73 €/m ²	9,31 €/m ²	0,58 €/m ²	7 %
<i>Durchschnitt</i>	6,79 €	7,75 €	0,96 €	14 %	8,02 €	8,50 €	0,48 €	6 %
Durchschnitt aller Städte	6,63 €/m²	7,34 €/m²	0,72 €/m²	11%	7,85 €/m²	8,59 €/m²	0,74 €/m²	9 %

Quelle: F+B Mietspiegelindex 2013 bis 2018, F+B Mietindex 2013 und 2018 eigene Berechnungen

Städte mit umfassendem Anstieg in Bestands- und Angebotsmieten (4): In Fünf Städten stiegen sowohl die Bestands- als auch die angebotsmieten stärker als im Durchschnitt der untersuchten Städte. Die Städte Mannheim, Nürnberg und Kiel weisen dabei leicht überdurchschnittliche Angebotsmietsteigerungen in Kombination mit z. T. sehr deutlich ausgeprägten Steigerungen der Bestandsmieten auf. Berlin und Stuttgart sind die Städte, die in beiden Dimensionen (Bestand und Angebot) zu den jeweiligen Spitzengruppen gehören und alle Merkmale eines weitgehend entfesselten Marktgeschehens aufweisen, bei denen Mietsteigerungsdynamiken alle Segmente der Wohnversorgung erfassen und durchschnittliche Mietsprünge von über 1,00 €/m² in den fünf Jahren aufweisen.

Tabelle 18: Städte mit hohen Steigerungen im Bestand und bei den Neuvermietungen

	Bestandsmieten				Angebotsmieten			
	Miethöhen		Veränderung		Miethöhen		Veränderung	
	2013	2018	€/m ²	in %	2013	2018	€/m ²	in %
Berlin	5,87 €/m ²	6,92 €/m ²	1,05 €/m ²	18 %	7,56 €/m ²	8,96 €/m ²	1,40 €/m ²	19 %
Kiel	5,40 €/m ²	6,37 €/m ²	0,96 €/m ²	18 %	6,41 €/m ²	7,11 €/m ²	0,70 €/m ²	11 %
Mannheim	6,40 €/m ²	7,13 €/m ²	0,73 €/m ²	11 %	7,80 €/m ²	8,53 €/m ²	0,73 €/m ²	9 %
Nürnberg	6,52 €/m ²	7,89 €/m ²	1,37 €/m ²	21 %	7,92 €/m ²	8,72 €/m ²	0,80 €/m ²	10 %
Stuttgart	8,20 €/m ²	9,96 €/m ²	1,77 €/m ²	22 %	10,14 €/m ²	11,79 €/m ²	1,65 €/m ²	16 %
<i>Durchschnitt</i>	6,48 €	7,65 €	1,18 €	18 %	7,97 €	9,02 €	1,06 €	13 %
Durchschnitt aller Städte	6,63 €/m²	7,34 €/m²	0,72 €/m²	11 %	7,85 €/m²	8,59 €/m²	0,74 €/m²	9 %

Quelle: F+B Mietspiegelindex, eigene Berechnungen

6.1. Leistbarkeit von Bestands- und Angebotsmieten

Als wichtiger Indikator für die Qualitäten einer sozialen Wohnversorgung zählt die Leistbarkeit der Mietpreise. Die Wohnkosten (bruttowarm) von Wohnungen in angemessener Größe sollten nicht mehr als 30 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens betragen. Die Referenzwohnungen für die Bestands- und Angebotsmietanalyse haben eine Größe von 65 m² und verfügen über eine ortsübliche Ausstattung. Die Wohnungsgröße ist bei einer angemessenen Wohnversorgung vor allem für Zweipersonenhaushalte geeignet. Für die Leistbarkeitsanalyse wurde daher auf der Basis der Äquivalenzeinkommen errechnet, wie hoch die Miete für Paare ohne Kinder und Alleinerziehende jeweils sein dürfte, ohne die Grenzen der Leistbarkeit zu überschreiten.

Die Auswertung erfolgte exemplarisch für verschiedene Einkommensklassen, die sich jeweils vom bundesweiten Medianeinkommen ableiten. Dargestellt sind die Leitbarkeitsgrenzen für die Einkommensklassen „Bundesmedianeinkommen“ (100 Prozent), „Geringverdienende“ (80 Prozent des Bundesmedianeinkommens) und „Haushalte an der Armutsgrenze“ (60 Prozent des Medianeinkommens). Je höher das Einkommen, desto höher auch die leistbare Höchstmiete: Während kinderlose Paare im Jahr 2018 mit einem mittleren Einkommen (2.813 €)

Mieten bis zu 9,79 €/m² (nettokalt) tragen könnten, ohne die Leistbarkeitsgrenze zu überschreiten, lag der Vergleichswert für Alleinerziehende unterhalb der Armutsgrenze (1.463 €) bei lediglich 3,53 €/m².

Tabelle 19: Leistbare Mieten nach Einkommensgruppen (in Prozent vom Medianeinkommen) für Wohnungen mit 65 m²

	Paare ohne Kinder			Alleinerziehend, ein Kind		
	100 %	80 %	60 %	100 %	80 %	60 %
2013						
Einkommen	2.448 €	1.958 €	1.469 €	2.121 €	1.697 €	1.273 €
Mietkosten	734 €	587 €	440 €	636 €	509 €	382 €
Miete* je m²	8,08 €/m ²	5,82 €/m ²	3,56 €/m ²	6,57 €/m ²	4,61 €/m ²	2,65 €/m ²
2018						
Einkommen	2.813 €	2.250 €	1.688 €	2.438 €	1.950 €	1.463 €
Mietkosten	844 €	675 €	506 €	731 €	585 €	439 €
Miete* je m²	9,76 €/m ²	7,17 €/m ²	4,57 €/m ²	8,03 €/m ²	5,78 €/m ²	3,53 €/m ²

* Werte in für die Nettokaltmiete ohne Nebenkosten angegeben. Der Betriebs- und Heizkostenanteil wurde mit 3,22 €/m² angenommen.

Quelle: F+B Mietspiegelindex, EU-SILC 2019, eigene Berechnungen

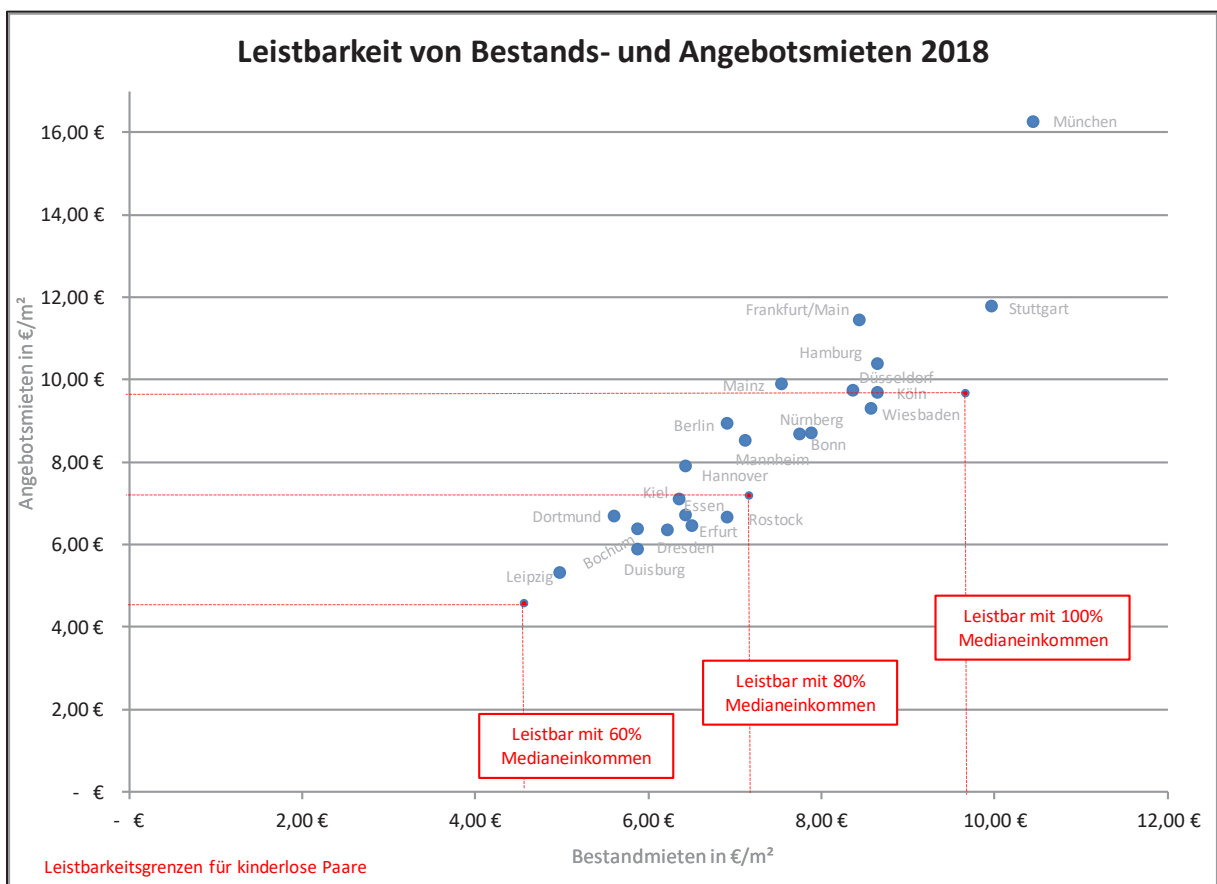
Aufgrund der Einkommensentwicklung haben sich die leistbaren Mietkosten zwischen 2013 und 2018 um etwa 4 Prozent erhöht – bezogen auf den Nettokaltmietanteil entspricht das einer Erhöhung der Leistbarkeit um durchschnittlich 26 Prozent.

Ein Vergleich der Bestands- und Angebotsmieten zeigt, dass die untersuchten Städte im Jahr 2018 dennoch große Lücken der sozialen Wohnversorgung aufweisen und nicht alle Einkommensgruppen mit leistbaren Wohnungen versorgt werden können. Zunächst ein Blick auf die Versorgungssituation der kinderlosen Paare in den untersuchten Städten.

6.2. Versorgungslage städtischer Wohnungsmärkte für kinderlose Paare

Die Analyse der Versorgungslage fragt für die untersuchten Städte, wie hoch das Einkommen der Haushalte sein muss, um mit den Durchschnittspreisen von Bestandswohnungen und neue Wohnungsangeboten eine leistbare Mietbelastung von 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommen nicht zu überschreiten.

Abbildung 5: Leistbarkeit für verschiedene Einkommensgruppen 2018 (Paare ohne Kinder)



Quelle: F+B Mietspiegelindex, EU-SILC 2019, eigene Berechnungen

Versorgungslage für Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsgrenze: Es gibt keine einzige Stadt, die Bestands- und Angebotsmieten für kinderlose Paare an der Armutsgrenze (1.688 €) bereithält. Zur Einordnung: Der Regelsatz für Bedarfsgemeinschaften lag 2018 bei 748 € (2 x 374 €) und selbst mit den Kosten der Unterkunft (KdU) bleibt das Gesamteinkom-

men von Bedarfsgemeinschaften unter der Armutsgrenze. Umgekehrt gilt: Ein erheblicher Anteil der Haushalte unterhalb der Armutsgrenze hat keinen Anspruch auf die sozialen Transferleistungen.

Selbst in Leipzig, der mit Abstand günstigsten Stadt der vertiefenden Untersuchung, würden Einkommen von 1.777 € (im Bestand) und 1.855 € (für Angebotsmiete) benötigt, um für eine durchschnittlichen Wohnungspreis eine leistbare Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht zu überschreiten. Diese Mindesteinkommen für eine leistbare Wohnversorgung entsprechen für Leipzig 63 Prozent (Bestandsmiete) bzw. 66 Prozent (Angebotsmiete) des Bundesmedianeinkommens.

Versorgungslage für Haushalte mit geringen Einkommen: Für kinderlose Paare mit einem Einkommen von bis zu 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens (2.250 €) würde es in lediglich 9 der 22 Städte leistbare Mieten in den durchschnittlichen Bestands- und Angebotswohnungen geben.

Tabelle 20: Städte mit leistbaren Mietpreisen für Haushalte mit geringen Einkommen 2018 (kinderlose Paare)

	Bestandsmiete			Angebotsmiete		
	Mietpreis je m ²	Mindesteinkommen	Anteil vom Bundesmedian	Mietpreis je m ²	Mindesteinkommen	Anteil vom Bundesmedian
Leipzig	4,98 €/m ²	1.777 €	63 %	5,34 €/m ²	1.855 €	66 %
Duisburg	5,88 €/m ²	1.972 €	70 %	5,89 €/m ²	1.974 €	70 %
Dresden	6,23 €/m ²	2.047 €	73 %	6,37 €/m ²	2.078 €	74 %
Bochum	5,88 €/m ²	1.972 €	70 %	6,38 €/m ²	2.080 €	74 %
Erfurt	6,50 €/m ²	2.107 €	75 %	6,47 €/m ²	2.100 €	75 %
Essen	6,92 €/m ²	2.197 €	78 %	6,68 €/m ²	2.145 €	76 %
Dortmund	5,61 €/m ²	1.912 €	68 %	6,69 €/m ²	2.147 €	76 %
Rostock	6,44 €/m ²	2.092 €	74 %	6,72 €/m ²	2.154 €	77 %
Kiel	6,37 €/m ²	2.077 €	74 %	7,11 €/m ²	2.238 €	80 %

Der Bundesmedian des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für kinderlose Paare lag im Jahr 2018 bei 2.813 €.

Quelle: F+B Mietspiegelindex, EU-SILC 2019, eigene Berechnungen

Mit der Ausnahme von Essen müssen in allen Städten höhere Mieten bei Neuvermietungen gezahlt werden. Die Mindesteinkommen für eine leistbare Mietkostenbelastung bei den Bestandsmieten der Städte dieser Gruppe liegen zwischen 1.777 € (Leipzig) und 2.197 € (Essen) – das entspricht einem Anteil zum Bundesmedianeinkommen zwischen 63 und 78 Prozent. Bei den Neuvermietungen liegen die notwendigen Einkommen für einen leistbare Mietbelastung zwischen 1.855 € (Leipzig) und 2.238 € (Kiel) – in Bezug auf das Bundesmedianeinkommen entspricht das 66 bis 80 Prozent.

Versorgungslage für Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen: Für die kinderlosen Paare mit durchschnittlichen Einkommen (Bundesmedianeinkommen von 2.813 €) erhöht sich die Zahl der Städte, in denen sowohl im Bestand als auch im Angebot eine leistbare Wohnversorgung zu den durchschnittlichen Mieten möglich wäre um weitere acht Städte.

Tabelle 21: Städte mit leistbaren Mietpreisen für Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen 2018 (kinderlose Paare)

	Bestandsmiete			Angebotsmiete		
	Mietpreis je m ²	Mindesteinkommen	Anteil vom Bundesmedian	Mietpreis je m ²	Mindesteinkommen	Anteil vom Bundesmedian
Hannover	6,44 €/m ²	2.092 €	74 %	7,91 €/m ²	2.412 €	86 %
Mannheim	7,13 €/m ²	2.242 €	80 %	8,53 €/m ²	2.546 €	91 %
Bonn	7,75 €/m ²	2.377 €	84 %	8,69 €/m ²	2.581 €	92 %
Nürnberg	7,89 €/m ²	2.407 €	86 %	8,72 €/m ²	2.587 €	92 %
Berlin	6,92 €/m ²	2.197 €	78 %	8,96 €/m ²	2.639 €	94 %
Wiesbaden	8,58 €/m ²	2.557 €	91 %	9,31 €/m ²	2.715 €	97 %
Köln	8,65 €/m ²	2.572 €	91 %	9,69 €/m ²	2.797 €	99 %
Düsseldorf	8,37 €/m ²	2.512 €	89 %	9,76 €/m ²	2.812 €	100 %

Der Bundesmedian des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für kinderlose Paar lag im Jahr 2018 bei 2.813 €.

Quelle: F+B Mietspiegelindex, EU-SILC 2019, eigene Berechnungen

Die für eine leistbare Mietbelastung notwendigen Einkommen bei durchschnittlichen Bestandsmieten liegen zwischen 2.092 € (Hannover) und 2.572 € (Köln) und entsprechen bezo-

gen auf das Bundesmedianeinkommen 74 bis 91 Prozent. Noch höher sind die Mindesteinkommen für eine leistbare Mietkostenbelastung bei den durchschnittlichen Angebotsmieten: Hier werden Einkommen zwischen 2.412 € (Hannover) und 2.812 € (Düsseldorf) benötigt. Das entspricht einer Spanne von 86 bis 100 Prozent des Bundesmedianeinkommens.

Doch selbst ein durchschnittliches Einkommen reicht nicht in allen Städten aus, um sich eine Wohnung zu durchschnittlichen Mietpreisen leisten zu können. In fünf Städten liegen Bestands- oder Angebotsmieten über den Leistbarkeitsgrenzen der durchschnittlichen Einkommen von kinderlosen Paaren.

Tabelle 22: Städte ohne leistbare Mietpreise für Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen 2018 (kinderlose Paare)

	Bestandsmiete			Angebotsmiete		
	Mietpreis je m ²	Mindesteinkommen	Anteil vom Bundesmedian	Mietpreis je m ²	Mindesteinkommen	Anteil vom Bundesmedian
Mainz	7,54 €/m ²	2.332 €	83%	9,90 €/m ²	2.843 €	101%
Hamburg	8,65 €/m ²	2.572 €	91%	10,40 €/m ²	2.951 €	105%
Frankfurt/M	8,44 €/m ²	2.527 €	90%	11,46 €/m ²	3.181 €	113%
Stuttgart	9,96 €/m ²	2.857 €	102%	11,79 €/m ²	3.252 €	116%
München	10,45 €/m ²	2.962 €	105%	16,28 €/m ²	4.225 €	150%

Der Bundesmedian des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für kinderlose Paar lag im Jahr 2018 bei 2.813 €.

Quelle: F+B Mietspiegelindex, EU-SILC 2019, eigene Berechnungen

Die für die Bestandsmieten notwendigen Einkommen liegen zwischen 2.332 € (Mainz) und 2.962 € (München) und entsprechen in Bezug auf das bundesweite Medianeinkommen einem Anteil zwischen 83 und 105 Prozent. Mit Stuttgart und München gibt es sogar zwei Städte, in denen selbst die durchschnittlichen Bestandsmieten für Haushalte mit Durchschnittseinkommen zu teuer wären. Um bei den 2018 aufgerufenen Mietpreisen der Angebotsmieten eine leistbare Wohnkostenbelastung nicht zu überschreiten, waren Einkommen zwischen 2.843 € (Mainz) und 4.225 € (München) notwendig. Das entspricht einem Anteil des Bundesmedianeinkommens zwischen 101 und 150 Prozent.

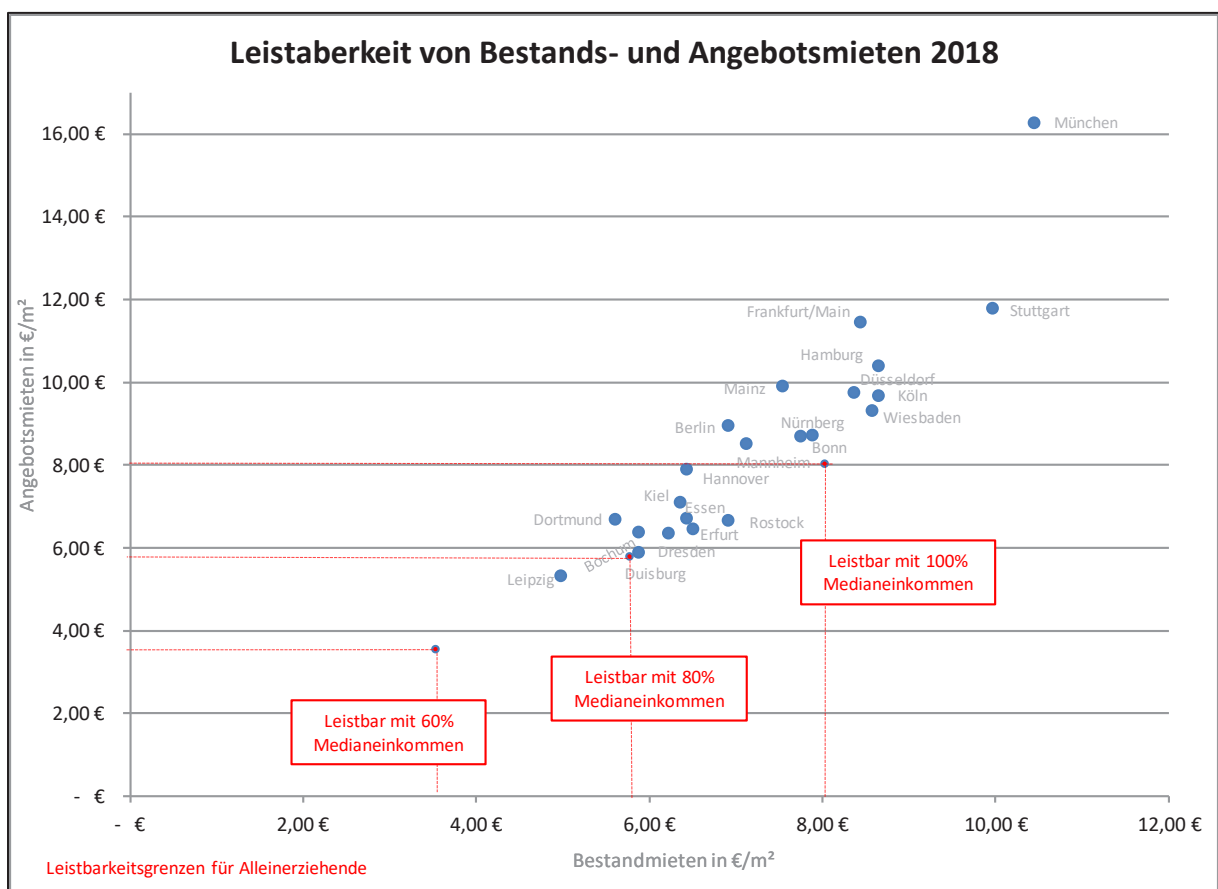
In München, der mit Abstand teuersten Stadt der Untersuchung, müssten der Haushalt über ein Einkommen in der Höhe von mindestens 2.962 € verfügen, um bei der durchschnittlichen Bestandsmiete (10,45 €/m²) eine leistbare Mietkostenbelastung nicht zu überschreiten. Ein solches Einkommen entspricht 105 Prozent des Bundesmedianeinkommens für kinderlose Paare. Für eine Neuvermietung zu den durchschnittlichen Angebotsmietpreisen (16,28 €/m²) müsste ein Haushalt bereits über ein Einkommen von 4.225 € verfügen um eine leistbare Mietkostenbelastung zu erreichen – das entspricht 150 Prozent des Bundesmedianeinkommens für den Haushaltstyp der kinderlosen Paare.

Fazit: Die Versorgungslage für kinderlose Paare unterscheidet sich zwischen den Städten sehr deutlich. Für Haushalte mit Einkommen an der Armutsschwelle (< 60 Prozent des Einkommensmedians, 1.688 €) gibt es in keiner der untersuchten Städte leistbare Wohnungen im Bestand und im Angebot. Ohne zusätzliche öffentliche Zuwendungen liegt die Mietbelastungsquote (selbst bei angemessener Wohnungsgröße) weit über den 30 Prozent, die als leistbar gelten. Ein wenig günstiger stellt sich die Situation für die Haushalte mit geringen Einkommen (< 80 Prozent des Bundesmedians, 2.250 €) dar: Immerhin in neun Städte könnten die Haushalte Wohnungen mit leistbare Mieten sowohl im Bestand als auch im Angebot finden – in 13 Städten hätten aber auch die Geringverdiener*innen keine Chance auf eine leistbare Wohnung, wenn die Durchschnittspreise zu Grunde gelegt werden. Für Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen erhöht sich die Zahl der zumindest rechnerisch leistbaren Städte auf 17 Städte – in fünf Städten jedoch würde selbst ein Durchschnittseinkommen keine leistbare Wohnversorgung sichern. Haushalte mit geringen Einkommen sind in der Mehrzahl der Städte auf Wohnungen unterhalb der Marktmieten angewiesen. In Städten mit besonders angespannten Wohnungsmärkten reichen nicht einmal die Durchschnittseinkommen für eine leistbare Wohnversorgung.

6.3. Versorgungslage städtischer Wohnungsmärkte für Alleinerziehende

Die zweite Haushaltskonstellation, die in den 65 m² großen Referenzwohnungen eine angemessene und bedarfsgerechte Wohnungsversorgung realisieren könnte, sind die Alleinerziehenden, die als Zweipersonenhaushalte dieses Wohnungssegment nachfragen. Das durchschnittliche Einkommen von Alleinerziehenden lag 2018 mit 2.438 € im Monat bei etwa 87 Prozent des Durchschnittseinkommens von kinderlosen Paaren. Entsprechend geringer fallen die Versorgungspotentiale der in der Studie untersuchten Städte aus.

Abbildung 6: Leistbarkeit für verschiedene Einkommensgruppen 2018 (Alleinerziehende)



Quelle: F+B Mietspiegelindex, EU-SILC 2019, eigene Berechnungen

Versorgungslage für Alleinerziehende mit Einkommen an der Armutsgrenze: Alleinerziehende, die mit lediglich 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens von 1.463 € an der Armutsschwelle leben, finden zu den durchschnittlichen Mietpreisen in keiner der untersuchten Städte eine leistbare Wohnung. Trotz eines Einkommens an der Armutsschwelle haben viele

Alleinerziehende dieser Einkommensklasse keinen Anspruch auf Transferleistungen. Die Regelsätze für Alleinerziehende lagen 2018 zwischen 656 € und 732 € im Monat⁵ deutlich unter der Einkommensgrenze zur Armut. Erst ab einer Höhe der Kosten der Unterkunft (KdU) ab 731 € würde die Summe aus Regelsatz und KdU höher liegen als das selbständige Einkommen unterhalb der Armutsgrenze⁶.

Versorgungslage für Alleinerziehende mit geringen Einkommen: Alleinerziehende mit einem Einkommen von bis zu 80 Prozent des Bundesmedianeinkommen (1.950 €) würden von den untersuchten Großstädten nur in Leipzig eine leistbare Wohnung zum Durchschnittspreis finden. Das Mindesteinkommen für eine leistbare Wohnungsversorgung im Durchschnitt der Bestandswohnungen liegt bei 1.777 € und entspricht 73 Prozent des bundesweiten Medianeinkommens. Bei den Angebotsmieten müssten die Einkommen für eine leistbare Mietbelastungsquote bereits bei 1.855 € liegen – 76 Prozent vom Bundesmedianeinkommen.

Tabelle 23: Städte mit leistbaren Mietpreisen für Haushalte mit geringen Einkommen 2018 (Alleinerziehende)

	Bestandsmiete			Angebotsmiete		
	Mietpreis je m ²	Mindesteinkommen	Anteil vom Bundesmedian	Mietpreis je m ²	Mindesteinkommen	Anteil vom Bundesmedian
Leipzig	4,98 €/m ²	1.777 €	73 %	5,34 €/m ²	1.855 €	76 %

Der Bundesmedian des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für kinderlose Paar lag im Jahr 2018 bei 2.438 €.

Quelle: F+B Mietspiegelindex, EU-SILC 2019, eigene Berechnungen

Versorgungslage für Alleinerziehende mit durchschnittlichen Einkommen: Alleinerziehende mit einem Durchschnittseinkommen von 2.438 € könnten in neun weiteren Städte leistbare Wohnungen in Bestand und Angebot beziehen. In insgesamt 12 der 22 Städte wäre es selbst

⁵ Regelsätze für Alleinerziehende variieren in Abhängigkeit vom Alter der Kinder und Jugendlichen und liegen bei: 656 € (416 € + 240 € für Kinder unter 6 Jahren), 712 € (416 € + 296 € für Kinder zwischen 6 und 14 Jahren) bzw. bei 732 € (416 € + 316 € für Jugendliche ab 14).

⁶ In Berlin beispielsweise liegt der maximale Zuschuss für die Kosten der Unterkunft bei 610 € (491 € Bruttokaltmiete + max. 119 € Heizkosten) und bleiben in der Summe mit den Regelsätzen bei etwa 1.342 € unter der Einkommensschwelle zur Armutgefährdung.

für Alleinerziehende mit Durchschnittseinkommen möglich zu den durchschnittlichen Mietpreisen eine leistbare Wohnung zu beziehen. In sieben Städten (Wiesbaden, Köln, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt am Main, Stuttgart und München) sind sogar die aktuellen Bestandsmieten zu teuer für ein Durchschnittseinkommen.

Tabelle 24: Städte mit leistbaren Mietpreisen für Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen 2018 (Alleinerziehende)

	Bestandsmiete			Angebotsmiete		
	Mietpreis je m ²	Mindesteinkommen	Anteil vom Bundesmedian	Mietpreis je m ²	Mindesteinkommen	Anteil vom Bundesmedian
Duisburg	5,88 €/m ²	1.972 €	81 %	5,89 €/m ²	1.974 €	81 %
Dresden	6,23 €/m ²	2.047 €	84 %	6,37 €/m ²	2.078 €	85 %
Bochum	5,88 €/m ²	1.972 €	81 %	6,38 €/m ²	2.080 €	85 %
Erfurt	6,50 €/m ²	2.107 €	86 %	6,47 €/m ²	2.100 €	86 %
Essen	6,92 €/m ²	2.197 €	90 %	6,68 €/m ²	2.145 €	88 %
Dortmund	5,61 €/m ²	1.912 €	78 %	6,69 €/m ²	2.147 €	88 %
Rostock	6,44 €/m ²	2.092 €	86 %	6,72 €/m ²	2.154 €	88 %
Kiel	6,37 €/m ²	2.077 €	85 %	7,11 €/m ²	2.238 €	92 %
Hannover	6,44 €/m ²	2.092 €	86 %	7,91 €/m ²	2.412 €	99 %

Der Bundesmedian des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für kinderlose Paar lag im Jahr 2018 bei 2.438 €.

Quelle: F+B Mietspiegelindex, EU-SILC 2019, eigene Berechnungen

In München müssten Haushalte 2.962 € Einkommen haben, um mit einer durchschnittlichen Bestandsmiete die 30 Prozent Mietkostenbelastung nicht zu überschreiten – das entspricht etwa 121 Prozent des Bundesmedianeinkommens von Alleinerziehenden. Bei den Angebotsmieten wäre sogar ein Einkommen in der Höhe von 4.225 € notwendig, um eine leistbare Wohnversorgung im Durchschnittspreis zu sichern – das sind 173 Prozent des bundesweiten Medianeinkommens für Alleinerziehende.

Tabelle 25: Städte ohne leistbare Mietpreise für Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen 2018 (Alleinerziehende)

	Bestandsmiete			Angebotsmiete		
	Mietpreis je m ²	Mindesteinkommen	Anteil vom Bundesmedian	Mietpreis je m ²	Mindesteinkommen	Anteil vom Bundesmedian
Mannheim	7,13 €/m ²	2.242 €	92 %	8,53 €/m ²	2.546 €	104 %
Bonn	7,75 €/m ²	2.377 €	97 %	8,69 €/m ²	2.581 €	106 %
Nürnberg	7,89 €/m ²	2.407 €	99 %	8,72 €/m ²	2.587 €	106 %
Berlin	6,92 €/m ²	2.197 €	90 %	8,96 €/m ²	2.639 €	108 %
Wiesbaden	8,58 €/m ²	2.557 €	105 %	9,31 €/m ²	2.715 €	111 %
Köln	8,65 €/m ²	2.572 €	105 %	9,69 €/m ²	2.797 €	115 %
Düsseldorf	8,37 €/m ²	2.512 €	103 %	9,76 €/m ²	2.812 €	115 %
Mainz	7,54 €/m ²	2.332 €	96 %	9,90 €/m ²	2.843 €	117 %
Hamburg	8,65 €/m ²	2.572 €	105 %	10,40 €/m ²	2.951 €	121 %
Frankfurt/M	8,44 €/m ²	2.527 €	104 %	11,46 €/m ²	3.181 €	130 %
Stuttgart	9,96 €/m ²	2.857 €	117 %	11,79 €/m ²	3.252 €	133 %
München	10,45 €/m ²	2.962 €	121 %	16,28 €/m ²	4.225 €	173 %

Der Bundesmedian des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für kinderlose Paar lag im Jahr 2018 bei 2.438 €.

Quelle: F+B Mietspiegelindex, EU-SILC 2019, eigene Berechnungen

Fazit: Die Versorgungslage für die Alleinerziehenden weist ähnliche Muster auf, wie die der kinderlosen Paare, ist jedoch durch die geringeren Einkommen noch deutlich prekärer. Auch für Alleinerziehende mit Einkommen an der Armutsschwelle (60 Prozent des Medianeinkommens, 1,463 €) haben in keiner der untersuchte Städte Chancen auf eine leistbare Wohnversorgung in Bestand und Angebot. Für die Alleinerziehenden mit geringen Einkommen (80 Prozent des bundesweiten Medianeinkommens, 1.950 €) würden nur in einer einzigen Stadt (Leipzig) die Mietpreise im Bestand und bei den Angebotsmieten eine leistbare Wohnversorgung ermöglichen. Selbst Alleinerziehende mit einem Durchschnittseinkommen (2.483 €) hätten nur in 10 Städten die Aussicht auf eine leistbare Mietbelastung bei Wohnungen mit Durchschnittspreisen. In 12 der 22 Städte würde selbst ein Durchschnittseinkommen nicht ausreichen, um eine leistbare Wohnung zu finden. Alleinerziehende sind in der Mehrzahl der Städte selbst bei durchschnittlichen Einkommen auf Mieten unter Marktniveau angewiesen.

7. Zusammenfassung

Die Analyse der Bestandsmietentwicklung zeigt im Durchschnitt aller Städte einen deutlichen Anstieg um etwa 11 Prozent im Zeitraum von 2013 und 2018. Das entspricht einem durchschnittlichen Mietanstieg von 6,21 €/m² auf 6,92 €/m² um 0,71 €/m². Der Mietanstieg fällt dabei zwischen den Baualtersklassen, als auch zwischen den Städten unterschiedlich aus. Während die ältesten Bestände (Baujahr 1905) um 0,89 €/m² (15 Prozent) anstiegen, betrug die Preissteigerung bei den Wohnungen, die 1995 fertiggestellt wurden nur 0,48 €/m² (7 Prozent).

Noch deutlicher fallen die unterschiedlichen Dynamiken zwischen den Städten aus: Während in Leinfelden-Echterdingen und Stuttgart (beide Baden-Württemberg) die Mieten um 1,77 €/m² stiegen, verringerten sie sich in Detmold (NRW) um 0,25 €/m². Von den 305 untersuchten Städten sanken die Mieten lediglich in fünf Städten (1,6 Prozent von allen Städten). In 37 Städten (12,1 Prozent) steigen die Mietpreise in den fünf Jahren zwischen 2013 und 2018 um mehr als 1,00 €/m². Überdurchschnittlich hohe Mietsteigerungen gab es dabei sowohl in Städten mit einem sehr hohen Ausgangsniveau als auch in Städten mit bisher eher günstigen Mieten.

Im zeitlichen Verlauf der Mietpreisveränderungen fällt auf, dass ab 2015 der Anstieg der Bestandsmieten an Tempo gewonnen hat. Die Einführung der Mietpreisbremse hatte keinen messbaren Effekt auf die Mietpreisentwicklung in den untersuchten Städten.

Die sozialen Wohnversorgungspotentiale für die unterschiedlichen Einkommensgruppen fallen in den Städten sehr unterschiedlich aus. Während in einigen Städten auch mit Einkommen knapp über der Armutsschwelle (63 Prozent des Bundesmedianeinkommens) eine leistbare Mietkostenbelastung von 30 Prozent nicht überschritten wird, sind es in anderen Städten bis zu 105 Prozent. In drei Städten (München, Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen) könnten kinderlose Zweipersonenhaushalte nicht einmal mit einem Durchschnittseinkommen (2.813 €) die durchschnittlichen Bestandsmieten zahlen. Bei den Alleinerziehenden mit einem Durchschnittseinkommen (2.438 €) sind es schon 21 Städte, in denen selbst ein Durchschnittseinkommen nicht für eine leistbare Mietbelastungsquote ausreichen würde. Je geringer die Einkommen, desto eingeschränkter ist die Wohnversorgungslage. In der Hälfte der Städte wer-

den Einkommen von mindestens 1.987 € benötigt, um mit einer durchschnittlichen Bestandswohnung die Leistbarkeitskriterien nicht zu überschreiten. Für kinderlose Paare entspricht dieser Wert 71 Prozent des Bundesmedianeinkommens, für Alleinerziehende sogar 82 Prozent. Vor allem Haushalte mit geringeren Einkommen werden also deutlich mehr als 30 Prozent von ihrem sowieso schon niedrigen Einkommen für die Miete aufbringen müssen. Steigende Mietpreise werden so zu einem zusätzlichen Armutsrisiko, weil hohe Mietbelastungsquote die bestehende Einkommensungleichheit noch zusätzlich verschärft.

Eine Alternative zu den hohen Bestandsmieten haben die städtischen Wohnungsmärkte nicht zu bieten. In fast allen untersuchten Großstädten der vertiefenden Analyse liegen die Angebotsmieten deutlich über den Bestandsmieten. Im Durchschnitt lagen die Neuvertragsmieten 1,25 €/m² über den Bestandsmieten und waren fast 20 Prozent teurer. In Städten wie Berlin und Frankfurt am Main lagen die Angebotsmieten mit über 2 €/m² über den durchschnittlichen Bestandsmieten – in München sogar über 5 €/m² darüber.

Eine Gegenüberstellung von Mietpreisen und Einkommen zeigt, dass es in der Gesamtheit der untersuchten Städte (mit wenigen Ausnahmen) keine leistbaren Mieten für Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen gibt. Je geringer das Einkommen, desto prekärer ist die Versorgungslage. Eine soziale Wohnversorgung insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen setzt Mietpreise voraus, die in fast allen Städten deutlich unter den derzeitigen Marktmieten im Bestand und bei den Wohnungsangeboten liegen. Eine Wohnungspolitik, die das Ziel verfolgt, auch diese Haushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen zu versorgen, muss (noch) günstige Mieten im Bestand konsequent schützen und preisgebundene Bestände deutlich ausbauen.

Anhang

Stadt	Region	Einwohnerzahl		Veränderung 2013-18		2013	Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen		2018	Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen	
		2013	2018	In €/m ²	In %		kinderlose Paare	Allein- erziehende		kinderlose Paare	Allein- erziehende
<i>Durchschnitt alle Städte</i>											
Aachen	NRW	260.454	244.951	1,09 €/m ²	18 %	6,21 €/m ²	83 %	96 %	6,99 €/m ²	70 %	81 %
Ahaus	NRW	38.989	39.314	1,38 €/m ²	33 %	4,22 €/m ²	66 %	76 %	5,61 €/m ²	57 %	66 %
Alsdorf	NRW	45.337	46.712	0,19 €/m ²	4 %	4,72 €/m ²	70 %	81 %	4,91 €/m ²	61 %	71 %
Altenburg	Ost	34.456	32.788	0,20 €/m ²	4 %	4,78 €/m ²	71 %	82 %	4,98 €/m ²	62 %	71 %
Arnsberg	NRW	73.732	73.990	0,64 €/m ²	13 %	5,03 €/m ²	73 %	84 %	5,67 €/m ²	64 %	73 %
Aschaffenburg	Süd	68.808	69.187	0,15 €/m ²	2 %	6,15 €/m ²	83 %	96 %	6,30 €/m ²	72 %	83 %
Aschersleben	Ost	28.706	27.751	0,21 €/m ²	4 %	4,84 €/m ²	71 %	82 %	5,05 €/m ²	62 %	72 %
Aurich	Nord	40.416	41.793	0,07 €/m ²	1 %	5,46 €/m ²	77 %	89 %	5,54 €/m ²	67 %	77 %
Backnang	Süd	35.421	36.633	0,86 €/m ²	14 %	6,27 €/m ²	84 %	97 %	7,13 €/m ²	73 %	84 %
Bad Kreuznach	Mitte	43.958	50.034	0,53 €/m ²	11 %	4,60 €/m ²	69 %	80 %	5,12 €/m ²	60 %	69 %
Bad Oeynhausen	NRW	48.016	48.846	0,48 €/m ²	10 %	4,78 €/m ²	71 %	82 %	5,26 €/m ²	62 %	71 %
Bad Rappenau	Süd	20.554	20.946	0,71 €/m ²	13 %	5,59 €/m ²	78 %	90 %	6,30 €/m ²	68 %	78 %
Bad Salzuffen	NRW	53.812	53.746	0,31 €/m ²	6 %	5,15 €/m ²	74 %	86 %	5,47 €/m ²	65 %	74 %
Barsinghausen	Nord	33.512	33.922	0,67 €/m ²	13 %	5,22 €/m ²	75 %	86 %	5,88 €/m ²	65 %	75 %
Bautzen	Ost	40.457	39.963	0,35 €/m ²	7 %	4,91 €/m ²	72 %	83 %	5,26 €/m ²	63 %	72 %
Beckum	NRW	36.595	36.729	0,28 €/m ²	6 %	4,91 €/m ²	72 %	83 %	5,19 €/m ²	63 %	72 %
Bedburg	NRW	24.608	23.577	0,15 €/m ²	3 %	4,97 €/m ²	72 %	84 %	5,12 €/m ²	63 %	73 %

Stadt	Region	Einwohnerzahl		Veränderung 2013-18		2013		Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen		2018		Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen	
		2013	2018	In €/m ²	In %	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende		
<i>Durchschnitt alle Städte</i>													
Bergisch Gladbach	NRW	105.836	111.341	0,80 €/m ²	11 %	6,21 €/m ²	83 %	96 %	6,92 €/m ²	73 %	84 %	90 %	90 %
Bergkamen	NRW	50.267	48.543	0,23 €/m ²	5 %	5,03 €/m ²	73 %	84 %	5,26 €/m ²	64 %	73 %	78 %	73 %
Berlin-Ost	Ost	1.313.202	1.340.561	0,86 €/m ²	15 %	5,71 €/m ²	79 %	91 %	6,57 €/m ²	69 %	79 %	91 %	79 %
Berlin-West	Nord	2.188.670	2.234.269	1,24 €/m ²	21 %	6,02 €/m ²	82 %	94 %	7,27 €/m ²	71 %	82 %	94 %	82 %
Biberach an der Riß	Süd	32.360	32.704	1,12 €/m ²	20 %	5,59 €/m ²	78 %	90 %	6,71 €/m ²	68 %	78 %	90 %	78 %
Bielefeld	NRW	323.395	333.451	0,81 €/m ²	14 %	5,84 €/m ²	80 %	93 %	6,64 €/m ²	70 %	80 %	93 %	80 %
Bietigheim-Bissingen	Süd	43.007	43.068	0,56 €/m ²	8 %	7,33 €/m ²	93 %	108 %	7,89 €/m ²	81 %	94 %	108 %	94 %
Bingen am Rhein	Mitte	24.413	25.435	0,37 €/m ²	7 %	5,65 €/m ²	79 %	91 %	6,02 €/m ²	68 %	79 %	91 %	79 %
Böblingen	Süd	46.890	49.611	0,66 €/m ²	9 %	6,96 €/m ²	90 %	104 %	7,61 €/m ²	78 %	90 %	104 %	90 %
Bochum	NRW	373.976	364.920	0,48 €/m ²	9 %	5,40 €/m ²	76 %	88 %	5,88 €/m ²	66 %	77 %	88 %	77 %
Bonn	NRW	327.913	322.125	0,48 €/m ²	7 %	7,27 €/m ²	93 %	107 %	7,75 €/m ²	81 %	93 %	107 %	93 %
Bottrop	NRW	116.361	117.409	0,48 €/m ²	9 %	5,40 €/m ²	76 %	88 %	5,88 €/m ²	66 %	77 %	88 %	77 %
Brandenburg an der Havel	Ost	71.534	71.664	0,35 €/m ²	7 %	4,91 €/m ²	72 %	83 %	5,26 €/m ²	63 %	72 %	83 %	72 %
Braunschweig	Nord	250.556	248.667	0,37 €/m ²	7 %	5,65 €/m ²	79 %	91 %	6,02 €/m ²	68 %	79 %	91 %	79 %
Bremerhaven	Nord	112.982	113.034	0,45 €/m ²	10 %	4,53 €/m ²	69 %	79 %	4,98 €/m ²	60 %	69 %	79 %	69 %
Brilon	NRW	26.048	25.611	0,62 €/m ²	13 %	4,78 €/m ²	71 %	82 %	5,40 €/m ²	62 %	71 %	82 %	71 %
Bruchköbel	Mitte	20.574	20.475	0,57 €/m ²	9 %	6,21 €/m ²	83 %	96 %	6,78 €/m ²	73 %	84 %	96 %	84 %
Brühl	NRW	44.331	44.294	0,12 €/m ²	2 %	7,08 €/m ²	91 %	105 %	7,20 €/m ²	79 %	92 %	105 %	92 %

Stadt	Region	Einwohnerzahl		Veränderung 2013-18		2013		Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen		2018		Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen	
		2013	2018	In €/m ²	In %	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende		
<i>Durchschnitt alle Städte</i>													
Bünde	NRW	44.573	45.639	0,71 €/m ²	11 %	6,21 €/m ²	83 %	96 %	6,92 €/m ²	73 %	84 %	76 %	76 %
Burgdorf	Nord	29.833	30.320	0,62 €/m ²	11 %	5,46 €/m ²	77 %	89 %	6,09 €/m ²	67 %	77 %	66 %	77 %
Burgwedel	Nord	20.456	20.594	0,85 €/m ²	15 %	5,65 €/m ²	79 %	91 %	6,50 €/m ²	68 %	79 %	67 %	79 %
Chemnitz	Ost	243.173	246.353	0,10 €/m ²	2 %	5,09 €/m ²	74 %	85 %	5,19 €/m ²	64 %	74 %	64 %	74 %
Coesfeld	NRW	36.198	36.374	0,56 €/m ²	10 %	5,46 €/m ²	77 %	89 %	6,02 €/m ²	67 %	77 %	67 %	77 %
Coswig	Ost	21.157	20.841	0,57 €/m ²	11 %	4,97 €/m ²	72 %	84 %	5,54 €/m ²	63 %	73 %	63 %	73 %
Cuxhaven	Nord	50.055	48.551	0,31 €/m ²	6 %	5,15 €/m ²	74 %	86 %	5,47 €/m ²	65 %	74 %	65 %	74 %
Dachau	Süd	43.255	46.914	1,55 €/m ²	19 %	8,07 €/m ²	100 %	115 %	9,62 €/m ²	87 %	100 %	87 %	100 %
Darmstadt	Mitte	149.052	157.437	1,71 €/m ²	24 %	7,08 €/m ²	91 %	105 %	8,79 €/m ²	79 %	92 %	79 %	92 %
Detmold	NRW	72.646	73.899	- 0,25 €/m ²	-4 %	5,65 €/m ²	79 %	91 %	5,40 €/m ²	68 %	79 %	68 %	79 %
Dinslaken	NRW	69.227	67.726	0,45 €/m ²	8 %	5,71 €/m ²	79 %	91 %	6,16 €/m ²	69 %	79 %	69 %	79 %
Ditzingen	Süd	24.573	24.698	1,03 €/m ²	13 %	7,82 €/m ²	98 %	113 %	8,86 €/m ²	85 %	98 %	85 %	98 %
Dormagen	NRW	63.019	64.016	0,44 €/m ²	7 %	6,27 €/m ²	84 %	97 %	6,71 €/m ²	73 %	84 %	73 %	84 %
Dorsten	NRW	76.223	75.196	0,26 €/m ²	5 %	4,66 €/m ²	70 %	80 %	4,91 €/m ²	61 %	70 %	61 %	70 %
Dortmund	NRW	580.956	585.813	0,39 €/m ²	7 %	5,22 €/m ²	75 %	86 %	5,61 €/m ²	65 %	75 %	65 %	75 %
Dresden	Ost	529.781	547.172	0,76 €/m ²	14 %	5,46 €/m ²	77 %	89 %	6,23 €/m ²	67 %	77 %	67 %	77 %
Duisburg	NRW	488.005	499.845	0,36 €/m ²	6 %	5,53 €/m ²	77 %	89 %	5,88 €/m ²	67 %	78 %	67 %	78 %
Dülmen	NRW	46.445	46.523	0,63 €/m ²	11 %	5,53 €/m ²	77 %	89 %	6,16 €/m ²	67 %	78 %	67 %	78 %

Stadt	Region	Einwohnerzahl		Veränderung 2013-18		2013		Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen		2018		Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen	
		2013	2018	In €/m ²	In %	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende		
<i>Durchschnitt alle Städte</i>													
Düren	NRW	92.486	90.066	0,71 €/m ²	11 %	6,21 €/m ²	83 %	96 %	6,92 €/m ²	73 %	84 %	72 %	72 %
Düsseldorf	NRW	592.393	613.230	1,11 €/m ²	15 %	7,27 €/m ²	93 %	107 %	8,37 €/m ²	81 %	93 %	93 %	93 %
Eberswalde	Ost	40.745	40.019	1,22 €/m ²	26 %	4,60 €/m ²	69 %	80 %	5,81 €/m ²	60 %	69 %	69 %	69 %
Elsdorf	NRW	21.182	21.264	0,14 €/m ²	3 %	4,84 €/m ²	71 %	82 %	4,98 €/m ²	62 %	72 %	72 %	72 %
Emmerich am Rhein	NRW	29.621	30.852	0,51 €/m ²	9 %	5,65 €/m ²	79 %	91 %	6,16 €/m ²	68 %	79 %	79 %	79 %
Emsdetten	NRW	35.376	36.288	0,48 €/m ²	10 %	4,84 €/m ²	71 %	82 %	5,33 €/m ²	62 %	72 %	72 %	72 %
Ennepetal	NRW	30.260	29.901	0,80 €/m ²	15 %	5,15 €/m ²	74 %	86 %	5,95 €/m ²	65 %	74 %	74 %	74 %
Erding	Süd	34.795	21.446	0,84 €/m ²	11 %	7,39 €/m ²	94 %	108 %	8,23 €/m ²	82 %	94 %	94 %	94 %
Erfstadt	NRW	50.502	36.291	0,26 €/m ²	5 %	5,28 €/m ²	75 %	87 %	5,54 €/m ²	65 %	76 %	76 %	76 %
Erfurt	Ost	206.384	211.113	0,29 €/m ²	5 %	6,21 €/m ²	83 %	96 %	6,50 €/m ²	73 %	84 %	84 %	84 %
Erkelenz	NRW	44.496	43.388	0,31 €/m ²	6 %	5,15 €/m ²	74 %	86 %	5,47 €/m ²	65 %	74 %	74 %	74 %
Erkrath	NRW	46.042	44.413	0,32 €/m ²	6 %	5,84 €/m ²	80 %	93 %	6,16 €/m ²	70 %	80 %	80 %	80 %
Erlangen	Süd	106.326	110.238	1,11 €/m ²	17 %	6,71 €/m ²	88 %	101 %	7,82 €/m ²	76 %	88 %	88 %	88 %
Eschweiler	NRW	55.425	56.008	0,64 €/m ²	13 %	5,03 €/m ²	73 %	84 %	5,67 €/m ²	64 %	73 %	73 %	73 %
Essen	NRW	573.468	583.084	0,90 €/m ²	15 %	6,02 €/m ²	82 %	94 %	6,92 €/m ²	71 %	82 %	82 %	82 %
Esslingen am Neckar	Süd	92.629	92.186	1,19 €/m ²	16 %	7,39 €/m ²	94 %	108 %	8,58 €/m ²	82 %	94 %	94 %	94 %
Euskirchen	NRW	55.639	57.241	0,37 €/m ²	7 %	5,09 €/m ²	74 %	85 %	5,47 €/m ²	64 %	74 %	74 %	74 %
Fellbach	Süd	44.762	45.438	1,07 €/m ²	14 %	7,58 €/m ²	96 %	110 %	8,65 €/m ²	83 %	96 %	96 %	96 %

Stadt	Region	Einwohnerzahl		Veränderung 2013-18		2013		Leistung in % Bundes- medianeinkommen		2018		Leistung in % Bundes- medianeinkommen	
		2013	2018	In €/m ²	In %	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende		
<i>Durchschnitt alle Städte</i>													
Frankenthal (Pfalz)	Mitte	47.002	48.445	0,20 €/m ²	3 %	5,96 €/m ²	81 %	94 %	6,16 €/m ²	71 %	82 %		
Frankfurt am Main	Mitte	691.518	736.414	0,62 €/m ²	8 %	7,82 €/m ²	98 %	113 %	8,44 €/m ²	85 %	98 %		
Frechen	NRW	50.590	52.171	0,35 €/m ²	6 %	6,09 €/m ²	82 %	95 %	6,44 €/m ²	72 %	83 %		
Freiburg	Ost	41.498	41.642	0,21 €/m ²	4 %	5,46 €/m ²	77 %	89 %	5,67 €/m ²	67 %	77 %		
Freiburg im Breisgau	Süd	229.144	227.590	0,17 €/m ²	2 %	7,58 €/m ²	96 %	110 %	7,75 €/m ²	83 %	96 %		
Friedrichshafen	Süd	59.286	59.611	1,42 €/m ²	22 %	6,33 €/m ²	85 %	98 %	7,75 €/m ²	74 %	85 %		
Fröndenberg/Ruhr	NRW	21.712	20.908	0,23 €/m ²	5 %	5,03 €/m ²	73 %	84 %	5,26 €/m ²	64 %	73 %		
Fürth	Süd	116.317	125.403	0,93 €/m ²	16 %	5,71 €/m ²	79 %	91 %	6,64 €/m ²	69 %	79 %		
Garbsen	Nord	61.652	60.853	0,08 €/m ²	1 %	5,53 €/m ²	77 %	89 %	5,61 €/m ²	67 %	78 %		
Geilenkirchen	NRW	28.333	26.991	0,19 €/m ²	4 %	4,72 €/m ²	70 %	81 %	4,91 €/m ²	61 %	71 %		
Geislingen an der Steige	Süd	26.823	27.550	0,58 €/m ²	9 %	6,27 €/m ²	84 %	97 %	6,85 €/m ²	73 %	84 %		
Geldern	NRW	33.637	33.778	0,18 €/m ²	3 %	5,84 €/m ²	80 %	93 %	6,02 €/m ²	70 %	80 %		
Gelsenkirchen	NRW	256.652	262.528	0,52 €/m ²	10 %	5,15 €/m ²	74 %	86 %	5,67 €/m ²	65 %	74 %		
Georgsmarienhütte	Nord	32.026	31.594	0,89 €/m ²	19 %	4,72 €/m ²	70 %	81 %	5,61 €/m ²	61 %	71 %		
Gera	Ost	98.762	94.750	0,80 €/m ²	15 %	5,15 €/m ²	74 %	86 %	5,95 €/m ²	65 %	74 %		
Germering	Süd	38.195	40.039	0,85 €/m ²	10 %	8,63 €/m ²	105 %	121 %	9,48 €/m ²	91 %	105 %		
Geseke	NRW	20.747	21.129	0,33 €/m ²	7 %	4,72 €/m ²	70 %	81 %	5,05 €/m ²	61 %	71 %		
Gevelsberg	NRW	31.344	30.966	0,80 €/m ²	15 %	5,15 €/m ²	74 %	86 %	5,95 €/m ²	65 %	74 %		

Stadt	Region	Einwohnerzahl		Veränderung 2013-18		2013		Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen		2018		Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen	
		2013	2018	In €/m ²	In %	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende		
<i>Durchschnitt alle Städte</i>													
Gladbeck	NRW	75.246	75.532	0,30 €/m ²	5 %	6,21 €/m ²	79 %	91 %	5,95 €/m ²	68 %	79 %	73 %	84 %
Goch	NRW	34.125	33.701	0,73 €/m ²	14 %	5,15 €/m ²	74 %	86 %	5,88 €/m ²	65 %	74 %	65 %	74 %
Göppingen	Süd	56.834	56.904	0,58 €/m ²	9 %	6,27 €/m ²	84 %	97 %	6,85 €/m ²	73 %	84 %	73 %	84 %
Greifswald	Ost	55.051	57.985	0,26 €/m ²	4 %	5,90 €/m ²	81 %	93 %	6,16 €/m ²	70 %	81 %	70 %	81 %
Greiz	Ost	21.310	20.920	0,23 €/m ²	5 %	4,41 €/m ²	68 %	78 %	4,64 €/m ²	59 %	68 %	59 %	68 %
Grevenbroich	NRW	63.488	62.977	0,16 €/m ²	3 %	6,27 €/m ²	84 %	97 %	6,44 €/m ²	73 %	84 %	73 %	84 %
Gummersbach	NRW	51.023	50.368	0,64 €/m ²	13 %	4,97 €/m ²	72 %	84 %	5,61 €/m ²	63 %	73 %	63 %	73 %
Gütersloh	NRW	96.758	98.466	0,86 €/m ²	17 %	5,09 €/m ²	74 %	85 %	5,95 €/m ²	64 %	74 %	64 %	74 %
Haan	NRW	29.240	30.414	0,32 €/m ²	6 %	5,84 €/m ²	80 %	93 %	6,16 €/m ²	70 %	80 %	70 %	80 %
Halle (Westf.)	NRW	21.137	21.692	0,75 €/m ²	16 %	4,78 €/m ²	71 %	82 %	5,54 €/m ²	62 %	71 %	62 %	71 %
Haltern am See	NRW	37.579	37.893	0,54 €/m ²	9 %	5,96 €/m ²	81 %	94 %	6,50 €/m ²	71 %	82 %	71 %	82 %
Hamburg	Nord	1.798.836	1.810.438	1,14 €/m ²	15 %	7,51 €/m ²	95 %	110 %	8,65 €/m ²	83 %	95 %	83 %	95 %
Hamm	NRW	182.112	179.571	0,24 €/m ²	4 %	5,71 €/m ²	79 %	91 %	5,95 €/m ²	69 %	79 %	69 %	79 %
Hamminkeln	NRW	27.639	26.808	0,17 €/m ²	3 %	5,15 €/m ²	74 %	86 %	5,33 €/m ²	65 %	74 %	65 %	74 %
Hanau	Mitte	89.688	95.370	0,57 €/m ²	9 %	6,21 €/m ²	83 %	96 %	6,78 €/m ²	73 %	84 %	73 %	84 %
Hannover	Nord	525.875	532.864	0,54 €/m ²	9 %	5,90 €/m ²	81 %	93 %	6,44 €/m ²	70 %	81 %	70 %	81 %
Harswinkel	NRW	24.162	24.862	0,37 €/m ²	7 %	5,09 €/m ²	74 %	85 %	5,47 €/m ²	64 %	74 %	64 %	74 %
Hattingen	NRW	55.388	54.744	0,15 €/m ²	3 %	5,59 €/m ²	78 %	90 %	5,74 €/m ²	68 %	78 %	68 %	78 %

Stadt	Region	Einwohnerzahl		Veränderung 2013-18		2013	Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen		2018	Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen	
		2013	2018	In €/m ²	In %		kinderlose Paare	Allein- erziehende		kinderlose Paare	Allein- erziehende
<i>Durchschnitt alle Städte</i>											
Heidelberg	Süd	149.633	159.914	0,71 €/m ²	11 %	6,21 €/m ²	83 %	96 %	6,92 €/m ²	73 %	84 %
Heilbronn	Süd	124.257	123.771	0,78 €/m ²	13 %	6,21 €/m ²	83 %	96 %	6,99 €/m ²	73 %	84 %
Heiligenhaus	NRW	26.462	26.010	0,23 €/m ²	4 %	5,65 €/m ²	79 %	91 %	5,88 €/m ²	68 %	79 %
Heinsberg	NRW	40.785	41.471	0,26 €/m ²	6 %	4,72 €/m ²	70 %	81 %	4,98 €/m ²	61 %	71 %
Hemer	NRW	37.920	33.779	0,62 €/m ²	13 %	4,78 €/m ²	71 %	82 %	5,40 €/m ²	62 %	71 %
Hennigsdorf b. Berlin	Ost	25.988	26.139	0,75 €/m ²	14 %	5,34 €/m ²	76 %	87 %	6,09 €/m ²	66 %	76 %
Herdecke	NRW	24.210	22.768	1,48 €/m ²	26 %	5,65 €/m ²	79 %	91 %	7,13 €/m ²	68 %	79 %
Herford	NRW	63.786	66.514	0,59 €/m ²	11 %	5,15 €/m ²	74 %	86 %	5,74 €/m ²	65 %	74 %
Herne	NRW	164.244	156.774	0,41 €/m ²	8 %	5,40 €/m ²	76 %	88 %	5,81 €/m ²	66 %	77 %
Herrenberg	Süd	31.249	31.253	0,66 €/m ²	9 %	6,96 €/m ²	90 %	104 %	7,61 €/m ²	78 %	90 %
Herten	NRW	61.634	61.461	0,62 €/m ²	13 %	4,84 €/m ²	71 %	82 %	5,47 €/m ²	62 %	72 %
Herzogenrath	NRW	46.519	46.612	0,33 €/m ²	7 %	4,72 €/m ²	70 %	81 %	5,05 €/m ²	61 %	71 %
Homburg	Mitte	43.724	42.040	- 0,11 €/m ²	- 2 %	5,71 €/m ²	79 %	91 %	5,61 €/m ²	69 %	79 %
Höxter	NRW	30.991	29.420	0,31 €/m ²	7 %	4,53 €/m ²	69 %	79 %	4,84 €/m ²	60 %	69 %
Hückelhoven	NRW	39.070	39.423	0,12 €/m ²	3 %	4,72 €/m ²	70 %	81 %	4,84 €/m ²	61 %	71 %
Hürth	NRW	58.673	59.272	0,62 €/m ²	9 %	6,64 €/m ²	87 %	101 %	7,27 €/m ²	76 %	88 %
Ibbenbüren	NRW	51.487	51.289	0,52 €/m ²	11 %	4,53 €/m ²	69 %	79 %	5,05 €/m ²	60 %	69 %
Ingelheim am Rhein	Mitte	24.341	24.998	0,41 €/m ²	6 %	6,58 €/m ²	87 %	100 %	6,99 €/m ²	76 %	87 %

Stadt	Region	Einwohnerzahl		Veränderung 2013-18		2013	Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen		2018	Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen	
		2013	2018	In €/m ²	In %		kinderlose Paare	Allein- erziehende		kinderlose Paare	Allein- erziehende
<i>Durchschnitt alle Städte</i>											
Iserlohn	NRW	94.536	93.197	0,64 €/m ²	13 %	6,21 €/m ²	73 %	96 %	6,92 €/m ²	73 %	84 %
Isernhagen	Nord	22.990	24.001	0,56 €/m ²	9 %	6,09 €/m ²	82 %	95 %	6,64 €/m ²	72 %	83 %
Jena	Ost	105.463	110.321	0,77 €/m ²	13 %	6,15 €/m ²	83 %	96 %	6,92 €/m ²	72 %	83 %
Jüchen	NRW	22.639	23.202	0,13 €/m ²	2 %	5,96 €/m ²	81 %	94 %	6,09 €/m ²	71 %	82 %
Jülich	NRW	33.059	32.454	0,17 €/m ²	3 %	5,09 €/m ²	74 %	85 %	5,26 €/m ²	64 %	74 %
Kaarst	NRW	42.162	43.218	0,77 €/m ²	11 %	6,71 €/m ²	88 %	101 %	7,47 €/m ²	76 %	88 %
Kamen	NRW	44.217	43.672	0,23 €/m ²	5 %	5,03 €/m ²	73 %	84 %	5,26 €/m ²	64 %	73 %
Kamp-Lintfort	NRW	38.197	37.414	0,45 €/m ²	8 %	5,78 €/m ²	80 %	92 %	6,23 €/m ²	69 %	80 %
Karlsruhe	Süd	297.488	309.999	1,09 €/m ²	17 %	6,52 €/m ²	86 %	100 %	7,61 €/m ²	75 %	87 %
Kempen	NRW	35.694	34.865	0,27 €/m ²	5 %	5,40 €/m ²	76 %	88 %	5,67 €/m ²	66 %	77 %
Kerpen	NRW	64.839	65.568	0,25 €/m ²	4 %	5,78 €/m ²	80 %	92 %	6,02 €/m ²	69 %	80 %
Kevelaer	NRW	28.402	28.287	0,66 €/m ²	13 %	5,15 €/m ²	74 %	86 %	5,81 €/m ²	65 %	74 %
Kiel	Nord	242.041	247.441	0,96 €/m ²	18 %	5,40 €/m ²	76 %	88 %	6,37 €/m ²	66 %	77 %
Kleve	NRW	49.621	51.047	0,35 €/m ²	6 %	6,09 €/m ²	82 %	95 %	6,44 €/m ²	72 %	83 %
Koblenz	Mitte	106.677	113.605	0,88 €/m ²	15 %	5,84 €/m ²	80 %	93 %	6,71 €/m ²	70 %	80 %
Köln	NRW	1.017.155	1.075.935	0,70 €/m ²	9 %	7,95 €/m ²	99 %	114 %	8,65 €/m ²	86 %	99 %
Konstanz	Süd	85.524	83.789	1,25 €/m ²	17 %	7,27 €/m ²	93 %	107 %	8,51 €/m ²	81 %	93 %
Korschenbroich	NRW	33.022	32.947	0,22 €/m ²	4 %	6,15 €/m ²	83 %	96 %	6,37 €/m ²	72 %	83 %

Stadt	Region	Einwohnerzahl		Veränderung 2013-18		2013		Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen		2018		Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen	
		2013	2018	In €/m ²	In %	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende		
<i>Durchschnitt alle Städte</i>													
Krefeld	NRW	234.396	226.812	0,19 €/m ²	3 %	5,90 €/m ²	81 %	93 %	6,09 €/m ²	70 %	81 %		
Kreuztal	NRW	31.031	31.082	0,15 €/m ²	3 %	4,97 €/m ²	72 %	84 %	5,12 €/m ²	63 %	73 %		
Laatzten	Nord	40.413	41.389	0,39 €/m ²	7 %	5,84 €/m ²	80 %	93 %	6,23 €/m ²	70 %	80 %		
Landau in der Pfalz	Mitte	43.957	46.006	1,00 €/m ²	22 %	4,47 €/m ²	68 %	79 %	5,47 €/m ²	59 %	68 %		
Landshut	Süd	64.258	70.025	1,21 €/m ²	21 %	5,78 €/m ²	80 %	92 %	6,99 €/m ²	69 %	80 %		
Langenfeld (Rheinland)	NRW	59.248	58.563	0,85 €/m ²	12 %	6,83 €/m ²	89 %	103 %	7,68 €/m ²	77 %	89 %		
Langenhagen	Nord	53.003	53.514	0,81 €/m ²	14 %	5,84 €/m ²	80 %	93 %	6,64 €/m ²	70 %	80 %		
Lauf a. d. Pegnitz	Süd	26.238	26.378	0,41 €/m ²	7 %	6,02 €/m ²	82 %	94 %	6,44 €/m ²	71 %	82 %		
Lehrte	Nord	43.248	43.720	0,40 €/m ²	8 %	5,34 €/m ²	76 %	87 %	5,74 €/m ²	66 %	76 %		
Leinfelden- Echterdingen	Süd	37.378	39.688	1,77 €/m ²	22 %	8,20 €/m ²	101 %	117 %	9,96 €/m ²	88 %	101 %		
Leipzig	Ost	531.809	571.088	0,14 €/m ²	3 %	4,84 €/m ²	71 %	82 %	4,98 €/m ²	62 %	72 %		
Lemgo	NRW	41.186	41.087	0,17 €/m ²	4 %	4,47 €/m ²	68 %	79 %	4,64 €/m ²	59 %	68 %		
Leonberg	Süd	45.333	47.744	0,88 €/m ²	11 %	7,70 €/m ²	97 %	112 %	8,58 €/m ²	84 %	97 %		
Leutkirch im Allgäu	Süd	21.909	22.515	0,58 €/m ²	10 %	5,71 €/m ²	79 %	91 %	6,30 €/m ²	69 %	79 %		
Leverkusen	NRW	161.195	163.113	0,55 €/m ²	9 %	6,02 €/m ²	82 %	94 %	6,57 €/m ²	71 %	82 %		
Lindlar	NRW	21.989	21.375	0,78 €/m ²	16 %	4,97 €/m ²	72 %	84 %	5,74 €/m ²	63 %	73 %		
Lingen (Ems)	Nord	51.007	53.905	0,63 €/m ²	13 %	4,91 €/m ²	72 %	83 %	5,54 €/m ²	63 %	72 %		
Lippstadt	NRW	66.936	67.812	0,36 €/m ²	7 %	4,97 €/m ²	72 %	84 %	5,33 €/m ²	63 %	73 %		

Stadt	Region	Einwohnerzahl		Veränderung 2013-18		2013		Leistung in % Bundes- medianeinkommen		2018		Leistung in % Bundes- medianeinkommen	
		2013	2018	In €/m ²	In %	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende		
<i>Durchschnitt alle Städte</i>													
Löhne	NRW	40.080	39.767	0,42 €/m ²	9 %	4,84 €/m ²	71 %	82 %	5,26 €/m ²	62 %	72 %		
Lübeck	Nord	210.577	216.712	0,43 €/m ²	7 %	6,21 €/m ²	83 %	96 %	6,64 €/m ²	73 %	84 %		
Lüdenscheid	NRW	75.199	73.164	0,64 €/m ²	13 %	5,03 €/m ²	73 %	84 %	5,67 €/m ²	64 %	73 %		
Lüdinghausen	NRW	24.144	24.556	1,04 €/m ²	21 %	4,84 €/m ²	71 %	82 %	5,88 €/m ²	62 %	72 %		
Ludwigsburg	Süd	88.673	93.035	1,34 €/m ²	18 %	7,51 €/m ²	95 %	110 %	8,86 €/m ²	83 %	95 %		
Ludwigsfelde	Ost	24.150	25.245	0,31 €/m ²	5 %	5,71 €/m ²	79 %	91 %	6,02 €/m ²	69 %	79 %		
Ludwigshafen am Rhein	Mitte	165.560	166.621	0,34 €/m ²	6 %	6,02 €/m ²	82 %	94 %	6,37 €/m ²	71 %	82 %		
Lünen	NRW	87.061	86.274	- 0,12 €/m ²	- 2 %	5,59 €/m ²	78 %	90 %	5,47 €/m ²	68 %	78 %		
Maintal	Mitte	38.261	38.739	1,08 €/m ²	17 %	6,46 €/m ²	86 %	99 %	7,54 €/m ²	75 %	86 %		
Mainz	Mitte	200.957	213.528	0,53 €/m ²	7 %	7,02 €/m ²	91 %	105 %	7,54 €/m ²	79 %	91 %		
Mannheim	Süd	314.931	304.781	0,73 €/m ²	11 %	6,40 €/m ²	85 %	98 %	7,13 €/m ²	74 %	85 %		
Marl	NRW	87.201	83.737	0,36 €/m ²	6 %	5,53 €/m ²	77 %	89 %	5,88 €/m ²	67 %	78 %		
Mechernich	NRW	27.086	27.235	0,08 €/m ²	2 %	4,97 €/m ²	72 %	84 %	5,05 €/m ²	63 %	73 %		
Meinerzhagen	NRW	20.706	20.650	0,62 €/m ²	13 %	4,78 €/m ²	71 %	82 %	5,40 €/m ²	62 %	71 %		
Meißen	Ost	27.555	27.984	0,26 €/m ²	5 %	5,28 €/m ²	75 %	87 %	5,54 €/m ²	65 %	76 %		
Melle	Nord	46.093	46.228	0,28 €/m ²	6 %	4,84 €/m ²	71 %	82 %	5,12 €/m ²	62 %	72 %		
Menden (Sauerland)	NRW	55.096	53.315	0,64 €/m ²	13 %	5,03 €/m ²	73 %	84 %	5,67 €/m ²	64 %	73 %		
Meschede	NRW	30.597	30.081	0,62 €/m ²	13 %	4,78 €/m ²	71 %	82 %	5,40 €/m ²	62 %	71 %		

Stadt	Region	Einwohnerzahl		Veränderung 2013-18		2013	Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen		2018	Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen	
		2013	2018	In €/m ²	In %		kinderlose Paare	Allein- erziehende		kinderlose Paare	Allein- erziehende
<i>Durchschnitt alle Städte</i>											
Mettmann	NRW	39.156	38.734	0,71 €/m ²	11 %	6,21 €/m ²	83 %	96 %	6,92 €/m ²	73 %	84 %
Minden	NRW	81.904	81.637	0,79 €/m ²	14 %	5,71 €/m ²	79 %	91 %	6,50 €/m ²	69 %	79 %
Moers	NRW	105.102	103.881	0,20 €/m ²	3 %	6,02 €/m ²	82 %	94 %	6,23 €/m ²	71 %	82 %
Mönchengladbach	NRW	257.208	260.925	0,36 €/m ²	6 %	5,59 €/m ²	78 %	90 %	5,95 €/m ²	68 %	78 %
Monheim am Rhein	NRW	43.038	40.814	0,85 €/m ²	12 %	6,83 €/m ²	89 %	103 %	7,68 €/m ²	77 %	89 %
Mülheim an der Ruhr	NRW	167.156	170.936	0,48 €/m ²	8 %	6,02 €/m ²	82 %	94 %	6,50 €/m ²	71 %	82 %
München	Süd	1.378.176	1.464.301	0,20 €/m ²	2 %	10,25 €/m ²	119 %	138 %	10,45 €/m ²	104 %	120 %
Münster	NRW	291.754	311.846	0,52 €/m ²	8 %	6,33 €/m ²	85 %	98 %	6,85 €/m ²	74 %	85 %
Naumburg (Saale)	Ost	34.053	32.784	0,84 €/m ²	17 %	4,97 €/m ²	72 %	84 %	5,81 €/m ²	63 %	73 %
Netphen	NRW	23.961	23.356	0,15 €/m ²	3 %	4,97 €/m ²	72 %	84 %	5,12 €/m ²	63 %	73 %
Nettetal	NRW	41.716	42.093	0,28 €/m ²	6 %	4,91 €/m ²	72 %	83 %	5,19 €/m ²	63 %	72 %
Neubrandenburg	Ost	64.995	63.794	0,50 €/m ²	9 %	5,59 €/m ²	78 %	90 %	6,09 €/m ²	68 %	78 %
Neukirchen-Vluyn	NRW	27.689	27.200	0,45 €/m ²	8 %	5,78 €/m ²	80 %	92 %	6,23 €/m ²	69 %	80 %
Neumarkt i. d. Opf.	Süd	39.084	39.573	0,83 €/m ²	15 %	5,40 €/m ²	76 %	88 %	6,23 €/m ²	66 %	77 %
Neumünster	Nord	76.939	79.680	0,69 €/m ²	13 %	5,40 €/m ²	76 %	88 %	6,09 €/m ²	66 %	77 %
Neuss	NRW	152.010	152.882	0,53 €/m ²	7 %	7,02 €/m ²	91 %	105 %	7,54 €/m ²	79 %	91 %
Neustadt am Rübenberge	Nord	45.008	43.902	0,31 €/m ²	6 %	5,09 €/m ²	74 %	85 %	5,40 €/m ²	64 %	74 %
Neu-Ulm	Süd	54.314	56.978	1,09 €/m ²	17 %	6,52 €/m ²	86 %	100 %	7,61 €/m ²	75 %	87 %

Stadt	Region	Einwohnerzahl		Veränderung 2013-18		2013	Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen		2018	Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen	
		2013	2018	In €/m ²	In %		kinderlose Paare	Allein- erziehende		kinderlose Paare	Allein- erziehende
<i>Durchschnitt alle Städte</i>											
Norden	Nord	25.019	25.195	0,71 €/m ²	11 %	6,21 €/m ²	83 %	96 %	6,92 €/m ²	73 %	84 %
Nordenham	Nord	26.706	26.294	1,16 €/m ²	25 %	4,72 €/m ²	70 %	81 %	5,88 €/m ²	61 %	71 %
Norderstedt	Nord	72.436	77.996	0,50 €/m ²	11 %	4,35 €/m ²	67 %	77 %	4,84 €/m ²	58 %	67 %
Nürnberg	Süd	510.602	511.628	0,91 €/m ²	12 %	7,39 €/m ²	94 %	108 %	8,30 €/m ²	82 %	94 %
Oberhausen	NRW	212.568	211.382	1,37 €/m ²	21 %	6,52 €/m ²	86 %	100 %	7,89 €/m ²	75 %	87 %
Oelde	NRW	29.213	29.265	0,60 €/m ²	11 %	5,22 €/m ²	75 %	86 %	5,81 €/m ²	65 %	75 %
Oer-Erkenschwick	NRW	30.010	31.569	0,42 €/m ²	10 %	4,28 €/m ²	66 %	77 %	4,71 €/m ²	58 %	67 %
Offenbach am Main	Mitte	122.705	124.589	0,31 €/m ²	6 %	5,15 €/m ²	74 %	86 %	5,47 €/m ²	65 %	74 %
Öhringen	Süd	22.875	23.771	1,06 €/m ²	15 %	6,83 €/m ²	89 %	103 %	7,89 €/m ²	77 %	89 %
Oranienburg	Ost	41.966	44.079	0,65 €/m ²	13 %	5,09 €/m ²	74 %	85 %	5,74 €/m ²	64 %	74 %
Osnabrück	Nord	165.021	164.070	1,13 €/m ²	22 %	5,03 €/m ²	73 %	84 %	6,16 €/m ²	64 %	73 %
Overath	NRW	26.749	27.118	0,71 €/m ²	13 %	5,59 €/m ²	78 %	90 %	6,30 €/m ²	68 %	78 %
Paderborn	NRW	147.688	148.677	0,72 €/m ²	11 %	6,27 €/m ²	84 %	97 %	6,99 €/m ²	73 %	84 %
Passau	Süd	50.548	51.074	1,72 €/m ²	32 %	5,34 €/m ²	76 %	87 %	7,06 €/m ²	66 %	76 %
Peine	Nord	48.558	49.676	0,62 €/m ²	13 %	4,78 €/m ²	71 %	82 %	5,40 €/m ²	62 %	71 %
Petershagen	NRW	25.470	25.335	0,47 €/m ²	9 %	5,28 €/m ²	75 %	87 %	5,74 €/m ²	65 %	76 %
Pforzheim	Süd	120.709	123.493	0,37 €/m ²	7 %	5,09 €/m ²	74 %	85 %	5,47 €/m ²	64 %	74 %
Pirna	Ost	38.735	38.187	0,47 €/m ²	8 %	5,90 €/m ²	81 %	93 %	6,37 €/m ²	70 %	81 %
				0,20 €/m ²	4 %	5,40 €/m ²	76 %	88 %	5,61 €/m ²	66 %	77 %

Stadt	Region	Einwohnerzahl		Veränderung 2013-18		2013	Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen		2018	Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen	
		2013	2018	In €/m ²	In %		kinderlose Paare	Allein- erziehende		kinderlose Paare	Allein- erziehende
<i>Durchschnitt alle Städte</i>											
Plettenberg	NRW	26.132	25.528	0,62 €/m ²	13 %	4,78 €/m ²	71 %	82 %	5,40 €/m ²	62 %	71 %
Potsdam	Ost	158.902	171.810	0,40 €/m ²	7 %	5,96 €/m ²	81 %	94 %	6,37 €/m ²	71 %	82 %
Pulheim	NRW	54.031	53.834	0,51 €/m ²	9 %	5,65 €/m ²	79 %	91 %	6,16 €/m ²	68 %	79 %
Radebeul	Ost	33.769	33.826	0,34 €/m ²	6 %	5,96 €/m ²	81 %	94 %	6,30 €/m ²	71 %	82 %
Radevormwald	NRW	22.307	22.473	0,71 €/m ²	14 %	4,97 €/m ²	72 %	84 %	5,67 €/m ²	63 %	73 %
Ratingen	NRW	90.982	87.158	1,04 €/m ²	16 %	6,71 €/m ²	88 %	101 %	7,75 €/m ²	76 %	88 %
Ravensburg	Süd	49.929	50.095	0,81 €/m ²	11 %	7,08 €/m ²	91 %	105 %	7,89 €/m ²	79 %	92 %
Recklinghausen	NRW	117.672	114.003	0,34 €/m ²	6 %	5,40 €/m ²	76 %	88 %	5,74 €/m ²	66 %	77 %
Rees	NRW	22.097	21.140	0,34 €/m ²	6 %	5,40 €/m ²	76 %	88 %	5,74 €/m ²	66 %	77 %
Regensburg	Süd	136.577	148.638	1,35 €/m ²	21 %	6,33 €/m ²	85 %	98 %	7,68 €/m ²	74 %	85 %
Remseck am Neckar	Süd	23.686	25.876	1,22 €/m ²	17 %	7,02 €/m ²	91 %	105 %	8,23 €/m ²	79 %	91 %
Reutlingen	Süd	112.735	115.006	0,95 €/m ²	13 %	7,08 €/m ²	91 %	105 %	8,03 €/m ²	79 %	92 %
Rheda-Wiedenbrück	NRW	47.540	48.526	0,71 €/m ²	14 %	5,03 €/m ²	73 %	84 %	5,74 €/m ²	64 %	73 %
Rheinberg	NRW	31.499	31.356	0,45 €/m ²	8 %	5,78 €/m ²	80 %	92 %	6,23 €/m ²	69 %	80 %
Rheine	NRW	76.563	75.338	0,44 €/m ²	9 %	5,09 €/m ²	74 %	85 %	5,54 €/m ²	64 %	74 %
Riesa	Ost	33.549	30.894	0,64 €/m ²	13 %	5,03 €/m ²	73 %	84 %	5,67 €/m ²	64 %	73 %
Ronnenberg	Nord	23.304	24.050	0,35 €/m ²	6 %	5,46 €/m ²	77 %	89 %	5,81 €/m ²	67 %	77 %
Rösrath	NRW	27.243	28.778	0,80 €/m ²	11 %	6,96 €/m ²	90 %	104 %	7,75 €/m ²	78 %	90 %

Stadt	Region	Einwohnerzahl		Veränderung 2013-18		2013	Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen		2018	Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen	
		2013	2018	In €/m ²	In %		kinderlose Paare	Allein- erziehende		kinderlose Paare	Allein- erziehende
<i>Durchschnitt alle Städte</i>											
Rostock	Ost	204.260	207.513	0,71 €/m ²	11 %	6,21 €/m ²	83 %	96 %	6,92 €/m ²	73 %	84 %
Roth	Süd	24.359	25.102	0,26 €/m ²	5 %	5,28 €/m ²	75 %	87 %	5,54 €/m ²	65 %	76 %
Rottweil	Süd	25.622	25.200	0,28 €/m ²	6 %	4,84 €/m ²	71 %	82 %	5,12 €/m ²	62 %	72 %
Sankt Augustin	NRW	55.810	56.115	0,29 €/m ²	5 %	6,21 €/m ²	83 %	96 %	6,50 €/m ²	73 %	84 %
Schmallenberg	NRW	25.075	24.997	0,62 €/m ²	13 %	4,78 €/m ²	71 %	82 %	5,40 €/m ²	62 %	71 %
Schorndorf	Süd	39.351	39.520	0,58 €/m ²	9 %	6,27 €/m ²	84 %	97 %	6,85 €/m ²	73 %	84 %
Schramberg	Süd	21.000	21.048	0,33 €/m ²	6 %	5,34 €/m ²	76 %	87 %	5,67 €/m ²	66 %	76 %
Schwedt/Oder	Ost	33.578	30.182	0,09 €/m ²	2 %	5,03 €/m ²	73 %	84 %	5,12 €/m ²	64 %	73 %
Schweinfurt	Süd	53.247	52.724	0,42 €/m ²	9 %	4,91 €/m ²	72 %	83 %	5,33 €/m ²	63 %	72 %
Schwerin	Ost	95.300	95.668	0,36 €/m ²	6 %	5,53 €/m ²	77 %	89 %	5,88 €/m ²	67 %	78 %
Schwerte	NRW	47.983	46.754	0,64 €/m ²	13 %	5,03 €/m ²	73 %	84 %	5,67 €/m ²	64 %	73 %
Seelze	Nord	32.939	33.763	0,82 €/m ²	15 %	5,34 €/m ²	76 %	87 %	6,16 €/m ²	66 %	76 %
Sehnde	Nord	23.032	23.584	0,27 €/m ²	5 %	5,40 €/m ²	76 %	88 %	5,67 €/m ²	66 %	77 %
Selm	NRW	26.747	25.714	0,30 €/m ²	6 %	5,03 €	73 %	84 %	5,33 €/m ²	64 %	73 %
Siegen	NRW	103.370	101.863	0,43 €/m ²	9 %	4,97 €	72 %	84 %	5,40 €/m ²	63 %	73 %
Sindelfingen	Süd	60.287	64.159	0,66 €/m ²	9 %	6,96 €	90 %	104 %	7,61 €/m ²	78 %	90 %
Soest	NRW	48.543	47.436	0,10 €/m ²	2 %	5,09 €	74 %	85 %	5,19 €/m ²	64 %	74 %
Solingen	NRW	159.699	158.908	0,79 €/m ²	13 %	6,27 €	84 %	97 %	7,06 €/m ²	73 %	84 %

Stadt	Region	Einwohnerzahl		Veränderung 2013-18		2013		Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen		2018		Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen	
		2013	2018	In €/m ²	In %	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende		
<i>Durchschnitt alle Städte</i>													
Sonthofen	Süd	20.910	21.529	0,64 €/m ²	11 %	6,21 €/m ²	78 %	96 %	6,23 €/m ²	68 %	78 %	73 %	84 %
Speyer	Mitte	50.036	50.551	0,74 €/m ²	13 %	5,90 €	81 %	93 %	6,64 €/m ²	70 %	81 %	70 %	81 %
Springe	Nord	29.055	28.807	0,37 €/m ²	7 %	5,09 €	74 %	85 %	5,47 €/m ²	64 %	74 %	64 %	74 %
Stolberg (Rhld.)	NRW	57.273	56.366	0,23 €/m ²	5 %	5,03 €	73 %	84 %	5,26 €/m ²	64 %	73 %	64 %	73 %
Straubing	Süd	44.724	47.142	0,58 €/m ²	11 %	5,09 €	74 %	85 %	5,67 €/m ²	64 %	74 %	64 %	74 %
Strausberg	Ost	26.156	26.387	0,80 €/m ²	15 %	5,15 €	74 %	86 %	5,95 €/m ²	65 %	74 %	65 %	74 %
Stuttgart	Süd	613.392	628.032	1,77 €/m ²	22 %	8,20 €	101 %	117 %	9,96 €/m ²	88 %	101 %	88 %	101 %
Suhl	Ost	38.219	35.608	0,27 €/m ²	5 %	5,40 €	76 %	88 %	5,67 €/m ²	66 %	77 %	66 %	77 %
Sundern (Sauerland)	NRW	28.397	28.000	0,62 €/m ²	13 %	4,78 €	71 %	82 %	5,40 €/m ²	62 %	71 %	62 %	71 %
Teltow	Ost	23.069	25.667	0,21 €/m ²	3 %	6,09 €	82 %	95 %	6,30 €/m ²	72 %	83 %	72 %	83 %
Tönisvorst	NRW	29.671	29.235	0,24 €/m ²	4 %	5,71 €	79 %	91 %	5,95 €/m ²	69 %	79 %	69 %	79 %
Trier	Mitte	105.675	110.111	0,61 €/m ²	10 %	5,96 €	81 %	94 %	6,57 €/m ²	71 %	82 %	71 %	82 %
Troisdorf	NRW	75.608	74.616	0,25 €/m ²	4 %	5,84 €	80 %	93 %	6,09 €/m ²	70 %	80 %	70 %	80 %
Tübingen	Süd	89.011	88.347	1,53 €/m ²	19 %	7,95 €	99 %	114 %	9,48 €/m ²	86 %	99 %	86 %	99 %
Tuttlingen	Süd	34.236	34.946	0,76 €/m ²	14 %	5,40 €	76 %	88 %	6,16 €/m ²	66 %	77 %	66 %	77 %
Ulm	Süd	123.672	123.953	1,09 €/m ²	17 %	6,52 €	86 %	100 %	7,61 €/m ²	75 %	87 %	75 %	87 %
Unna	NRW	66.202	56.880	0,17 €/m ²	3 %	5,15 €	74 %	86 %	5,33 €/m ²	65 %	74 %	65 %	74 %
Velbert	NRW	83.563	81.822	0,23 €/m ²	4 %	5,65 €	79 %	91 %	5,88 €/m ²	68 %	79 %	68 %	79 %

Stadt	Region	Einwohnerzahl		Veränderung 2013-18		2013		Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen		2018		Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen	
		2013	2018	In €/m ²	In %	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende		
<i>Durchschnitt alle Städte</i>													
Verden (Aller)	Nord	26.729	27.539	0,71 €/m ²	11 %	6,21 €/m ²	83 %	96 %	6,92 €/m ²	73 %	84 %		
Verl	NRW	25.159	25.465	0,93 €/m ²	18 %	5,09 €	74 %	85 %	6,02 €/m ²	64 %	74 %		
Versmold	NRW	20.943	21.543	0,55 €/m ²	11 %	4,78 €	71 %	82 %	5,33 €/m ²	62 %	71 %		
Viersen	NRW	75.291	76.384	0,63 €/m ²	13 %	4,91 €	72 %	83 %	5,54 €/m ²	63 %	72 %		
Villingen- Schwenningen	Süd	80.990	84.070	0,78 €/m ²	14 %	5,65 €	79 %	91 %	6,44 €/m ²	68 %	79 %		
Voerde (Niederrhein)	NRW	37.146	36.273	0,34 €/m ²	7 %	4,78 €	71 %	82 %	5,12 €/m ²	62 %	71 %		
Waiblingen	Süd	53.288	54.824	0,47 €/m ²	7 %	7,14 €	92 %	106 %	7,61 €/m ²	80 %	92 %		
Wallenhorst	Nord	23.557	23.125	0,93 €/m ²	21 %	4,53 €	69 %	79 %	5,47 €/m ²	60 %	69 %		
Wangen im Allgäu	Süd	27.463	27.135	0,63 €/m ²	10 %	6,09 €	82 %	95 %	6,71 €/m ²	72 %	83 %		
Warendorf	NRW	38.047	37.127	0,36 €/m ²	6 %	5,59 €	78 %	90 %	5,95 €/m ²	68 %	78 %		
Warstein	NRW	26.893	25.041	0,29 €/m ²	7 %	4,35 €	67 %	77 %	4,64 €/m ²	58 %	67 %		
Wedemark	Nord	29.182	29.457	0,99 €/m ²	18 %	5,65 €	79 %	91 %	6,64 €/m ²	68 %	79 %		
Wegberg	NRW	29.023	28.165	0,23 €/m ²	5 %	5,03 €	73 %	84 %	5,26 €/m ²	64 %	73 %		
Weingarten	Süd	24.233	24.808	1,73 €/m ²	28 %	6,09 €	82 %	95 %	7,82 €/m ²	72 %	83 %		
Weinstadt	Süd	26.429	26.750	0,81 €/m ²	11 %	7,08 €	91 %	105 %	7,89 €/m ²	79 %	92 %		
Werne	NRW	29.793	29.858	0,62 €/m ²	13 %	4,84 €	71 %	82 %	5,47 €/m ²	62 %	72 %		
Wesel	NRW	60.625	60.797	0,87 €/m ²	17 %	5,15 €	74 %	86 %	6,02 €/m ²	65 %	74 %		
Wesseling	NRW	35.154	35.768	0,28 €/m ²	5 %	6,09 €	82 %	95 %	6,37 €/m ²	72 %	83 %		

Stadt	Region	Einwohnerzahl		Veränderung 2013-18		2013		Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen		2018		Leistbarkeit in % Bundes- medianeinkommen	
		2013	2018	In €/m ²	In %	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende	Miete	kinderlose Paare	Allein- erziehende		
<i>Durchschnitt alle Städte</i>													
Wetter (Ruhr)	NRW	28.037	27.785	1,48 €/m ²	26 %	5,65 €	79 %	91 %	7,13 €/m ²	68 %	79 %		
Wiehl	NRW	25.644	25.177	0,50 €/m ²	10 %	4,97 €	72 %	84 %	5,47 €/m ²	63 %	73 %		
Wiesbaden	Mitte	278.919	277.619	0,88 €/m ²	11 %	7,70 €	97 %	112 %	8,58 €/m ²	84 %	97 %		
Willich	NRW	51.846	50.932	0,20 €/m ²	4 %	5,40 €	76 %	88 %	5,61 €/m ²	66 %	77 %		
Wilnsdorf	NRW	20.615	20.389	0,15 €/m ²	3 %	4,97 €	72 %	84 %	5,12 €/m ²	63 %	73 %		
Winnenden	Süd	27.775	28.152	0,46 €/m ²	7 %	7,08 €	91 %	105 %	7,54 €/m ²	79 %	92 %		
Wipperfürth	NRW	23.026	21.372	0,84 €/m ²	17 %	4,97 €	72 %	84 %	5,81 €/m ²	63 %	73 %		
Wismar	Ost	44.057	42.992	0,49 €/m ²	9 %	5,46 €	77 %	89 %	5,95 €/m ²	67 %	77 %		
Witten	NRW	97.819	96.781	- 0,12 €/m ²	- 2 %	5,59 €	78 %	90 %	5,47 €/m ²	68 %	78 %		
Worms	Mitte	81.967	82.595	0,62 €/m ²	10 %	6,02 €	82 %	94 %	6,64 €/m ²	71 %	82 %		
Wülfrath	NRW	21.218	21.273	0,32 €/m ²	6 %	5,84 €	80 %	93 %	6,16 €/m ²	70 %	80 %		
Wunstorf	Nord	41.048	41.478	0,60 €/m ²	11 %	5,28 €	75 %	87 %	5,88 €/m ²	65 %	76 %		
Wuppertal	NRW	349.470	352.390	0,54 €/m ²	10 %	5,34 €	76 %	87 %	5,88 €/m ²	66 %	76 %		
Würselen	NRW	37.762	38.823	0,48 €/m ²	10 %	4,78 €	71 %	82 %	5,26 €/m ²	62 %	71 %		
Xanten	NRW	21.506	21.551	0,45 €/m ²	8 %	5,78 €	80 %	92 %	6,23 €/m ²	69 %	80 %		
Zirndorf	Süd	26.663	25.515	0,61 €/m ²	11 %	5,34 €	76 %	87 %	5,95 €/m ²	66 %	76 %		
Zwickau	Ost	93.128	90.515	0,71 €/m ²	16 %	4,41 €	68 %	78 %	5,12 €/m ²	59 %	68 %		

www.linksfraktion.de