

Wohnen

6.1 Wohnen

Sofia Herwegen, Gabriele Flesch,
Ruth Stelten

Statistisches Bundesamt
(Destatis)

Wohnen ist eines der drängendsten sozialen Themen in Deutschland. Jeder Mensch ist unweigerlich von dieser Thematik betroffen und auch auf die allgemeine Lebensqualität kann die Wohnsituation einen starken Effekt haben. Diskussionen über mangelnden Wohnraum, steigende Wohnkosten und Baupreise haben daher in den vergangenen Jahren zunehmend an Relevanz gewonnen und prägen immer häufiger den öffentlichen Diskurs rund um das Thema Wohnen in Deutschland. Vor dem Hintergrund sozialer Ungleichheiten ist es dafür beispielsweise besonders interessant in den Blick zu nehmen, wer zur Miete oder im Eigentum lebt, wie viel Wohnfläche privaten Haushalten in Deutschland zur Verfügung steht, und auch, wie viel Geld für das Wohnen aufgewendet werden muss. Dabei ist eine regional differenzierte Betrachtung sinnvoll, da einige der beobachtbaren Zusammenhänge nicht flächendeckend über alle Regionen in Deutschland gleichermaßen zutreffen. Ebenso lohnt es sich zu analysieren, welche Personengruppen besonders stark durch die Wohnsituation belastet sind.

6.1.1 Wohnverhältnisse privater Haushalte

Wohnen im Eigentum und zur Miete

Zur Wohnsituation und den Wohnverhältnissen privater Haushalte liefert das

Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus vierjährlich wichtige Kennzahlen. Die aktuellen Ergebnisse beziehen sich auf das Jahr 2022. Für das Thema Wohnen ist die Entwicklung der Eigentumsverhältnisse gerade auch im europäischen Vergleich von großer Bedeutung, denn in keinem anderen Land der Europäischen Union wohnen so wenig Menschen in den »eigenen vier Wänden« wie in Deutschland. [► Info 1, Info 2](#)

Im Jahr 2022 waren es von insgesamt rund 39,3 Millionen Haushalten in Deutschland nur knapp 42 %, die in einer Wohnung lebten, von der sie selbst Eigentümerin oder Eigentümer sind. Im Umkehrschluss lebten 58 % der Haushalte in Deutschland zur Miete. In der Tendenz zeigt sich in den vergangenen 16 Jahren wenig Veränderung (Eigentumsquote 2006: 40,9 %). Bundesweit bleibt Deutschland somit weiterhin ein Land der Mieterinnen und Mieter. Eine differenziertere Betrachtung zeigt jedoch, dass es regional beachtliche Unterschiede gibt. [► Info 3](#)

Mit Abstand die geringsten Eigentumsquoten wiesen die Stadtstaaten auf (Berlin: 16 %, Hamburg: 20,1 %, Bremen: 32,2 %). Das Saarland hatte mit knapp 60 % den höchsten Anteil an Haushalten, die in einer selbstbewohnten Eigentümerwohnung lebten. Abgesehen von den Stadtstaaten gab es in Sachsen (34,5 %) die wenigsten Eigentümerhaushalte. Grundsätzlich lag die Eigentumsquote

► Info 1

Ausgewählte Datenquellen und Abgrenzungen

Die amtliche Statistik beleuchtet das Thema Wohnen mit einer Vielzahl verschiedener Statistiken.

Eine der wichtigsten Datenquellen ist das **Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus** (ZP Wohnen), das umfassende Daten zur Wohnsituation der Bevölkerung in Deutschland liefert. Die Statistik wird in der heutigen Form seit 1998 im Abstand von vier Jahren in Deutschland als eine Erweiterung des Frageprogramms des Mikrozensus erhoben. Der Mikrozensus ist die größte jährliche Haushaltsbefragung der amtlichen Statistik in Deutschland. Mit rund 810 000 Personen in etwa 370 000 privaten Haushalten und Gemeinschaftsunterkünften wird rund 1 % der Bevölkerung in Deutschland befragt. Die Ergebnisse des ZP Wohnen ergänzen und aktualisieren die seit 1950 in größeren Zeitabständen als Totalzählung durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählungen (siehe unten). Zu diesem Zweck werden sowohl haushaltsbezogene Informationen erfasst, beispielsweise die Höhe der monatlichen Miete und Nebenkosten, als auch Eigenschaften der Gebäude und Wohnungen, in denen die befragten Haushalte leben. Alle Ergebnisse basieren auf Selbstauskünften der aktuell in den befragten Wohnungen lebenden Haushalte. Allgemein erstreckt sich die Erhebung des Mikrozensus auf die gesamte Wohnbevölkerung in Deutschland. Wie auch in den Standardveröffentlichungen zu anderen Themenkomplexen des Mikrozensus werden bei den Auswertungen aus dem ZP Wohnen grundsätzlich aber nur Hauptwohnsitzhaushalte berücksichtigt. Darüber hinaus beziehen sich die Ergebnisse aus dem ZP Wohnen in der Regel nur auf Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) beziehungsweise auf die darin lebenden Haushalte. Zudem beschränkt sich die Ergebnisdarstellung zum ZP Wohnen seit 2018 auf Wohnungen, in denen es nur einen Haushalt gibt. Das bedeutet, dass insbesondere klassische Wohngemeinschaften mit mehreren Haushalten nicht Bestandteil der ausgewiesenen Ergebnisse sind. Ergebnisse zu Mieten und Mietbelastungen beziehen sich außerdem nur auf Hauptmieterhaushalte. Hauptmieterhaushalte sind alle Haushalte, die angegeben haben, Hauptmieter der von ihnen bewohnten Wohnungen zu sein. Haushalte in anderen Mietverhältnissen, wie einer Untervermietung oder auch mietfreien Überlassung, wurden nicht berücksichtigt. Diese zusätzlichen Eingrenzungen der betrachteten Population schlagen sich in den entsprechenden Ergebnistabellen auch in übergeordneten Positionen, wie der Gesamtzahl an Haushalten, nieder. Diese stimmen nicht überein mit denen anderer Ergebnisse aus dem Mikrozensus ohne Bezug zum ZP Wohnen. Auch die Ergebnisse aus unterschiedlichen Erhebungsjahren des ZP Wohnen sind nur eingeschränkt miteinander vergleichbar. Grund hierfür sind laufende, methodische und erhebungsorganisatorische Anpassungen über die Zeit – zuletzt insbesondere auch durch die umfassende Neugestaltung des gesamten Mikrozensus zum Erhebungsjahr 2020 (siehe Info 2). Dadurch sind zwar Beschreibungen von Tendenzen im Zeitverlauf zulässig. Von direkten Bezügen zwischen konkreten Ergebnissen unterschiedlicher Jahre sollte aber abgesehen werden.

Im Rahmen der **europäischen Erhebung über Einkommen und Lebensbedingungen** (European Union Statistics on Income and Living Conditions, EU-SILC) werden ebenfalls jährlich Informationen zur Wohnsituation privater Haushalte in Deutschland beziehungsweise Europa erfasst. Der Fokus liegt dabei vor allem auf der Bewertung finanzieller Belastung und sozialer Gerechtigkeit im Kontext Wohnen. In Abgrenzung zum ZP Wohnen werden im Rahmen von EU-SILC daher beispielsweise auch die Wohnkosten von Eigentümerinnen und Eigentümern erhoben, um auch für diese Bevölkerungsgruppe Aussagen zur Bezahlbarkeit von Wohnraum treffen zu können. In Deutschland ist EU-SILC seit der Neuregelung 2020 ebenfalls in den Mikrozensus integriert. Anders als das ZP Wohnen wird EU-SILC jedoch als Unterstichprobe der einprozentigen Mikrozensus-Stichprobe erhoben, sodass die Ergebnisse auf einer etwas geringeren Anzahl von Beobachtungen beruhen. Zudem haben sich durch die Integration in den Mikrozensus natürlich auch für EU-SILC weitreichende methodische Änderungen ergeben. Diese führen dazu, dass auch die Ergebnisse dieser Statistik ab dem Erhebungsjahr 2020 nicht mit denen der Vorjahre zu vergleichen sind.

Neben dem ZP Wohnen und EU-SILC, deren Daten in diesem Bericht beschrieben werden, bedient die amtliche Statistik das Thema Wohnen darüber hinaus durch weitere Erhebungen mit unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten.

Die Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestands in Deutschland wird mit der **Gebäude- und Wohnungszählung** (GWZ) ermittelt. Diese findet in der Regel alle zehn Jahre im Zuge eines Zensus statt. Da es sich bei dieser Statistik um eine Vollerhebung handelt, erlaubt sie Analysen in tiefster fachlicher wie regionaler Gliederung. Die letzte GWZ wurde im Zuge des Zensus 2022 durchgeführt. Im Zeitraum zwischen zwei Gebäude- und Wohnungszählungen wird die Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestands mittels der **Bautätigkeitsstatistiken** fortgeschrieben. Das ist möglich, da im Rahmen dieser Statistiken sowohl die Fertigstellung neuer Gebäude und Wohnungen sowie die Abgänge infolge von Abbruch oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden erfasst werden.

Außerdem liefern auch die amtlichen **Preisstatistiken** spannende Ergebnisse zum Thema Wohnen. Zum einen wird die Entwicklung der Bau- und Immobilienpreise mit dem Baupreisindex für Wohngebäude, dem Häuserpreisindex und den Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum beobachtet. Zum anderen werden für den Verbraucherpreisindex auch verschiedenste mit dem Wohnen verbundene Kosten wie Mieten und Ausgaben für Wasser, Strom und Gas erfasst und indiziert.

► Info 2

Neuregelung des Mikrozensus ab 2020

Der Mikrozensus wurde neu gestaltet. Neben der bereits seit Langem integrierten europäischen Arbeitskräfteerhebung (Labour Force Survey, LFS) wird seit dem Erhebungsjahr 2020 auch die bisher separat durchgeführte europäische Gemeinschaftsstatistik über Einkommen und Lebensbedingungen (European Union Statistics on Income and Living Conditions, EU-SILC) im Mikrozensus erhoben. Die Befragung zur Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT) in privaten Haushalten ist seit dem Erhebungsjahr 2021 ebenfalls Bestandteil des Mikrozensus.

Durch die Neugestaltung ergeben sich Änderungen, die bei der Nutzung und Interpretation der Ergebnisse dieser Statistik berücksichtigt werden müssen. Neben dem Fragenprogramm wurden die Konzeption der Stichprobe sowie mit der Einführung eines Online-Fragebogens auch die Form der Datengewinnung verändert. Die Auswirkungen dieser Anpassungen auf die Daten führen dazu, dass die Ergebnisse des Mikrozensus ab dem Erhebungsjahr 2020 nur eingeschränkt mit denen aus den Vorjahren vergleichbar sind.

Zudem ist zu beachten, dass zur Verkürzung des Zeitraums zwischen dem Ende des Erhebungsjahres und der Ergebnisbereitstellung seit der Neuregelung 2020 aus dem Mikrozensus jedes Jahr zwei Ergebnisarten veröffentlicht werden: Erst- und Endergebnisse. Beide Ergebnisarten beruhen auf vollständig aufbereiteten und validierten Daten. Die Erstergebnisse werden jedoch schon drei Monate nach Ende des Erhebungsjahres veröffentlicht. Im Gegensatz zu den Endergebnissen beruhen sie daher auf einer etwas geringeren Anzahl befragter Haushalte. Dies ist dadurch bedingt, dass einige Haushalte auch nach Ende eines Erhebungsjahres aufgrund von Erinnerungen beziehungsweise Mahnungen noch Auskunft geben. Die Angaben dieser Haushalte können erst in den zu einem späteren Zeitpunkt veröffentlichten Endergebnissen berücksichtigt werden. Durch den dementsprechend größeren Stichprobenumfang dieses Datenmaterials sowie die Hochrechnung an aktualisierte Bevölkerungseckwerte kann es zu kleineren Abweichungen der End- gegenüber den Erstergebnissen kommen.

Weiterführende Informationen zur methodischen Neugestaltung und deren Auswirkungen auf die Ergebnisse im Allgemeinen sowie ausgewählte Themenbereiche des Mikrozensus bietet auch die eigens dafür eingerichtete Sonderseite im Internetangebot des Statistischen Bundesamts: [destatis.de/mikrozensus2020](https://www.destatis.de/mikrozensus2020)

Bereits vier Jahre vor der Einführung des neuen integrierten Mikrozensus wurde die Stichprobe dieser Statistik auf eine neue Auswahlgrundlage umgestellt. Grund hierfür war die Bereitstellung der Ergebnisse des Zensus 2011, mit der der amtlichen Statistik das erste Mal seit 1987 eine neue Auswahlgrundlage für den Mikrozensus zur Verfügung stand. Daher basiert der Mikrozensus seit dem Berichtsjahr 2016 auf einer aus den Ergebnissen des Zensus 2011 gezogenen Stichprobe. Ähnlich wie die Neuregelung ab 2020 hat auch diese Umstellung Einfluss auf die zeitliche Vergleichbarkeit. Die Ergebnisse des Mikrozensus ab 2016 sind daher ebenfalls nur eingeschränkt mit denen der Vorjahre vergleichbar.

der meisten neuen Länder (einschließlich Berlin) noch etwas unterhalb der Quote für das frühere Bundesgebiet. Allerdings zeichnet sich eine leichte Nivellierung ab. Während die Eigentumsquote in den vergangenen 16 Jahren im früheren Bundesgebiet tendenziell sank (44,2 auf 43,8 %), zeigt sich für die neuen Länder eine steigende Tendenz (28,2 auf 34,1 %). ▶ [Abb 1](#)

Unterschiede zeigen sich auch bei einem Vergleich nach der Besiedlungsdichte. Wohnen in der Stadt bedeutet überwiegend zur Miete zu wohnen. So lag die Eigentumsquote in den kreisfreien Großstädten Deutschlands (ohne Top-7-Metropolen) im Jahr 2022 bei lediglich 26,3 %. In den Top-7-Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf) waren es sogar nur 20,3 %. In den städtischen Kreisen lag die Eigentumsquote schon bei 49 % und in den ländlichen Kreisen wurde sogar mehr als jede zweite Wohnung (51,7 %) von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst bewohnt.

Weiterhin lässt sich festhalten, dass Eigentümerhaushalte und Mieterhaushalte sich auch dadurch unterscheiden, in welchem Gebäudetyp sie hauptsächlich leben. Jeder zweite Eigentümerhaushalt lebte 2022 in einem freistehenden Einfamilienhaus. In einem Mehrfamilienhaus hingegen lebte nicht mal ein Drittel (28,7 %) dieser Haushalte. Für Mieterhaushalte ist es umgekehrt. 85 % lebten in einem Mehrfamilienhaus und nicht mal jeder zehnte Haushalt (9 %) lebte in einem freistehenden Einfamilienhaus. Daran anschließend unterscheidet sich auch die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnräume für Eigentümer- und Mieterhaushalte enorm. Während Eigentümerhaushalte durchschnittlich über 4,5 Räume verfügten, waren es für Mieterhaushalte im Durchschnitt nur 2,9 Räume.

Vor diesem Hintergrund bietet auch die Betrachtung der Eigentumsverhältnisse nach ausgewählten Personengruppen

▶ Info 3

Definition von Wohnungen im Mikrozensus

Neben Haushalten trifft die amtliche Statistik im Zusammenhang mit dem Thema Wohnen vor allem Aussagen über Gebäude und Wohnungen. Insbesondere der Begriff der Wohnung wird dabei jedoch anders definiert und genutzt als in vielen anderen Kontexten üblich. Wird von Wohnungen gesprochen, dann können darunter nämlich auch Häuser verstanden werden. So zählt ein Einfamilienhaus genauso als eine Wohnung wie die umgangssprachliche Wohnung im Mehrfamilienhaus. Außerdem sind dementsprechend mit Haushalten, die Eigentümer/Eigentümerinnen beziehungsweise Mieter/Mieterinnen der von ihnen selbst genutzten Wohnung/Eigentümerinnen beziehungsweise Mieter/Mieterinnen der von ihnen selbst genutzten Wohnung sind, natürlich auch solche gemeint, die als Eigentümer/Eigentümerinnen beziehungsweise Mieter/Mieterinnen ein Einfamilienhaus bewohnen.

▶ [Abb 1](#) Eigentumsquote nach Bundesländern 2022 — in Prozent



interessante Einblicke über soziale Aspekte der Wohnsituation von privaten Haushalten in Deutschland. ▶ [Info 4](#)

So lebten 41,3 % der Haushalte, in denen die Haupteinkommensperson ihren

überwiegenden Lebensunterhalt aus eigener Erwerbstätigkeit bezieht, im Jahr 2022 in Eigentümerwohnungen. In einem starken Kontrast hierzu galt dies nur für 7,5 % der Haushalte, in denen der überwiegende

Info 4

Beobachtungsebene und Haupteinkommensperson

Ergebnisse zum Thema Wohnen können sich auf verschiedene Beobachtungsebenen beziehen. Als Beobachtungsebenen kommen die unterschiedlichen Einheiten infrage, über die Informationen gesammelt und ausgewertet werden, um die Wohnsituation in Deutschland beschreiben und einschätzen zu können. In der amtlichen Statistik sind diese Einheiten Personen, Haushalte, Wohnungen und Gebäude. Abhängig von der gewählten Beobachtungsebene werden mit dargestellten Ergebnissen verschiedene Aussagen getroffen.

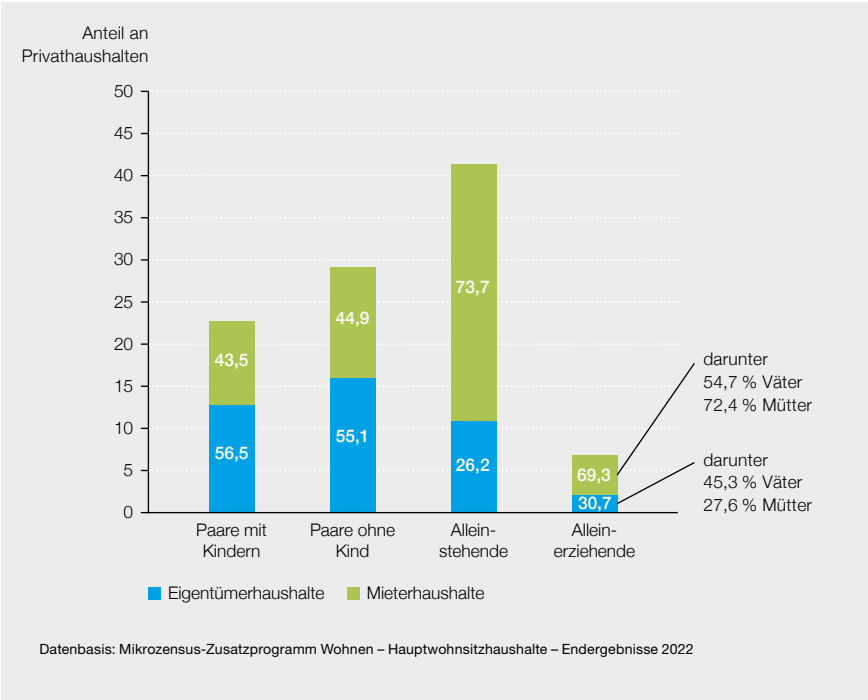
Die Ergebnisse des Zusatzprogramms Wohnen des Mikrozensus werden meistens auf Haushaltsebene ausgewiesen. Um auch auf dieser Beobachtungsebene Zusammenhänge zwischen der Wohnsituation und personenbezogenen Merkmalen, wie dem Alter oder Geschlecht, abzubilden, nutzt die amtliche Statistik das Konzept der Haupteinkommensperson. Die Haupteinkommensperson ist demnach die Person mit dem höchsten monatlichen Nettoeinkommen im Haushalt. Ihre persönlichen Merkmale werden in den Auswertungen stellvertretend für den gesamten Haushalt verwendet. Dementsprechend ist die Aussage, die mit den Ergebnissen getroffen wird, dann beispielsweise: »Haushalte, in denen die Haupteinkommensperson 65 Jahre und älter ist, haben durchschnittlich 68,5 Quadratmeter Wohnfläche je Person zur Verfügung.« Auch bei Ausweisung von Ergebnissen nach Lebensform in diesem Kapitel ist es immer die Lebensform der Haupteinkommensperson, die berücksichtigt wurde.

Tab 1 Eigentumsverhältnis nach Einwanderungsstatus 2022

	Eigentümerhaushalte		Mieterhaushalte	
	1 000	%	1 000	%
Haushalte insgesamt	16 433	41,8	22 881	58,2
Kein Haushaltsmitglied hat eine Einwanderungsgeschichte	13 710	46,4	15 831	53,6
Alle Haushaltsmitglieder haben eine Einwanderungsgeschichte	1 680	22,1	5 911	77,9

Einwanderungsstatus von Kindern im Haushalt wird nicht berücksichtigt.
 Datenbasis: Mikrozensus-Zusatzprogramm Wohnen – Hauptwohnsitzhaushalte – Endergebnisse 2022

Abb 2 Anteil an Eigentümer- und Mieterhaushalten nach Lebensformen 2022 – in Prozent



Lebensunterhalt aus staatlichen Leistungen (Sozialhilfe, Sozialgeld, Arbeitslosengeld I oder II) bezogen wurde. Die Eigentumsquote für Haushalte, in denen der Lebensunterhalt hauptsächlich aus Renten und Pensionen erworben wird, lag mit 51,0 % fast 10 Prozentpunkte über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Nur Haushalte, in denen die Haupteinkommensperson überwiegend von eigenem Vermögen, Vermietung, Zinsen und Anteilen lebt, wohnten noch häufiger in Eigentümergebäuden (57,8 %).

Erhebliche Unterschiede zeigen sich für die Eigentumsverhältnisse zudem unter Berücksichtigung der Einwanderungsgeschichte des Haushalts. Haushalte, in denen keine Person eine Einwanderungsgeschichte hat (siehe hierzu Kapitel 1.2, Info 2, Seite 31), wiesen mit 46,4 % eine überdurchschnittliche Eigentumsquote auf. Von diesen Haushalten lebte daher knapp jeder zweite in einer Wohnung, von der er selbst Eigentümerin oder Eigentümer ist. Für Haushalte, in denen alle darin lebenden Personen eine Einwanderungsgeschichte haben, galt das hingegen nicht mal für jeden vierten Haushalt (22,1 %).

Für Paare, unabhängig davon, ob diese Kinder haben oder nicht, zeigt sich kein beachtlicher Unterschied dahingehend, ob diese eher in einem Eigentümerhaushalt oder Mieterhaushalt lebten. Von allen Haushalten, in denen alleinstehende Personen wohnten, waren hingegen rund ein Viertel Eigentümerhaushalte und damit ein deutlich größerer Teil Mieterhaushalte. Auch Haupteinkommenspersonen in der Lebensform Alleinerziehend lebten mit fast 70 % überwiegend in Mieterhaushalten (zur Definition der Lebensformen im Mikrozensus siehe auch Kapitel 2.1, Abbildung 1, Seite 54). Wird zusätzlich das Geschlecht des alleinerziehenden Elternteils hinzugenommen, so zeigt sich, dass fast jeder zweite alleinerziehende Vater (45,3 %) in einer Wohnung lebte, von der er selbst der Eigentümer ist. Wohingegen es bei den alleinerziehenden Müttern nicht einmal jede Dritte war (27,6 %).

Ein weiterer Unterschied zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalten kann bei der Betrachtung der durchschnittlichen Wohndauer festgestellt werden. Der Anteil der Haushalte, die schon lange in derselben Wohnung leben, wächst natürlich mit steigendem Alter der Haushaltsmitglieder. Von den Haushalten, in denen die Haupteinkommensperson der Altersgruppe ab 65 Jahren zuzuordnen ist, lebten 2022 insgesamt gut drei von fünf Haushalten (61 %) schon mehr als 23 Jahre in ihrer Wohnung. Über diesem Gesamtdurchschnitt lag mit 78 % der Anteil der Eigentümerhaushalte der Altersgruppe 65 plus, die bereits so lange in ihrer Wohnung leben. Bei den entsprechenden Mieterhaushalten wiederum waren es weniger als die Hälfte (43 %). Menschen in Mieterhaushalten wechseln also auch in höherem Alter noch eher die Wohnung als Menschen in Eigentümerhaushalten.

Wohnfläche

Neben den Eigentumsverhältnissen bietet auch eine differenzierte Betrachtung der Wohnfläche, die privaten Haushalten zur Verfügung steht, interessante Erkenntnisse über soziale Aspekte des Wohnens. ► [Info 5](#)

Die durchschnittliche Wohnfläche, die privaten Haushalten in Deutschland 2022 zur Verfügung stand, lag bei 96 Quadratmetern. Je Person waren das durchschnittlich 55,4 Quadratmeter. Damit lässt sich in den vergangenen Jahren tendenziell ein Anstieg der Wohnfläche feststellen (2006: 50,1 Quadratmeter je Person), über die Haushalte im Durchschnitt verfügen. Allerdings zeigen sich erhebliche Unterschiede in Abhängigkeit von der Lage der Wohnung, dem Gebäudetyp und dem Einzugsjahr.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung variiert stark zwischen den unterschiedlichen Regionen in Deutschland. Schon ein Vergleich zwischen den Bundesländern zeigt deutlich, dass Haushalte in den drei Stadtstaaten und auch in den neuen Ländern durchschnittlich deutlich kleinere Wohnungen hatten. Auch die Tendenz steigender Wohnflächen über die Zeit lässt sich für

Stadtstaaten nicht feststellen. Die Wohnfläche, die Haushalten in Berlin, Hamburg und Bremen durchschnittlich zur Verfügung stand, ist in den vergangenen 16 Jahren nahezu unverändert geblieben. 2022 lebten Haushalte in Berlin durchschnittlich in den kleinsten Wohnungen (74,8 Quadratmeter). Im Saarland hingegen hatten Haushalte mit durchschnittlich 113,4 Quadratmetern den meisten Platz zur Verfügung. Eine noch tiefer regionalisierte Betrachtung der durchschnittlichen Wohnflächen zeigt zudem, dass Haushalte pro Kopf weniger Wohnraum hatten, je städtischer sie lebten. So betrug die Wohnfläche für Haushalte in gering besiedelten Gebieten durchschnittlich 63,1 Quadratmeter und in dicht besiedelten Gebieten 49,9 Quadratmeter je Person. Haushalte in einer der Top-7-Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main,

► Info 5

Wohnfläche

Die **Wohnfläche** einer Wohnung entspricht der Grundfläche aller Räume, die ausschließlich zu der jeweiligen Wohnung gehören. Dies umfasst alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer, aber auch weitere separate Räume wie Küchen und Bäder. Die Flächen weiterer Nebenräume, zum Beispiel Flure, Abstellräume und Balkone, zählen ebenfalls zur Wohnfläche.

Für die Berechnung der **Wohnfläche je Person** wird zunächst für jeden einzelnen Haushalt die ihm zur Verfügung stehende Wohnfläche durch die Anzahl seiner Mitglieder geteilt. Anschließend wird der gewichtete Durchschnitt dieser haushaltsbezogenen Wohnfläche je Person gebildet.



► **Abb 3** Wohnfläche privater Haushalte je Person nach Bundesländern 2022
— in Quadratmetern



Stuttgart und Düsseldorf – enthalten in den dicht besiedelten Gebieten) hatten dabei mit 47,6 Quadratmetern die wenigste Wohnfläche je Person. ► [Abb 3, Tab 2](#)

Auch in Abhängigkeit vom Gebäudetyp unterscheiden sich die durchschnittlich zur Verfügung stehenden Wohnflächen deutlich. Haushalte in Einfamilienhäusern haben tendenziell größere Wohnungen und auch mehr Wohnfläche je Person zur Verfügung. Mit knapp 70 Quadratmetern je Wohnung hatten Haushalte in Wohnungen in gereihten Mehrfamilienhäusern den wenigsten Wohnraum. Mit steigender Anzahl an Wohnungen innerhalb eines Gebäudes sinkt die Wohnungsgröße. Mehr als jeder dritte Haushalt in Gebäuden, die nur aus einer Wohnung bestehen, lebte in 140 und mehr Quadratmeter großen Wohnungen. Im Vergleich dazu standen drei von vier Haushalten (75,9%), die in Gebäuden mit zehn oder mehr Wohnungen lebten, maximal 80 Quadratmeter zur Verfügung. Ebenso erwartbar ist auch der beobachtete Zusammenhang mit der Anzahl der Räume. Je mehr Wohnfläche einem Haushalt zur Verfügung steht, desto höher ist die Anzahl der Räume.

Die Wohnfläche, über die ein Haushalt verfügt, korreliert zudem stark mit dem Jahr, in dem er in die jeweilige Wohnung eingezogen ist. Während ein Drittel der Haushalte, die seit maximal drei Jahren in ihrer Wohnung lebten, weniger als 60 Quadratmeter Wohnfläche hatte, war es bei Haushalten, die schon mindestens 15 Jahre in ihrer Wohnung lebten, nur noch jeder Neunte (11,5 %). Je weiter das Einzugsdatum eines Haushalts zurückliegt, desto mehr Wohnfläche steht durchschnittlich auch je Person zur Verfügung. Konkret hatten Haushalte, die vor 1999 in ihre Wohnung gezogen waren, 2022 im Schnitt 69,3 Quadratmeter pro Kopf zur Verfügung. Bei Haushalten, die erst seit frühestens 2019 in ihrer Wohnung lebten, waren es nur 47,5 Quadratmeter. Zu beachten ist hierbei, dass im Jahr 2022 rund 22,4 % aller Haushalte in einer Wohnung lebten, in die sie erst 2019 oder später eingezogen waren. ► [Abb 4](#)

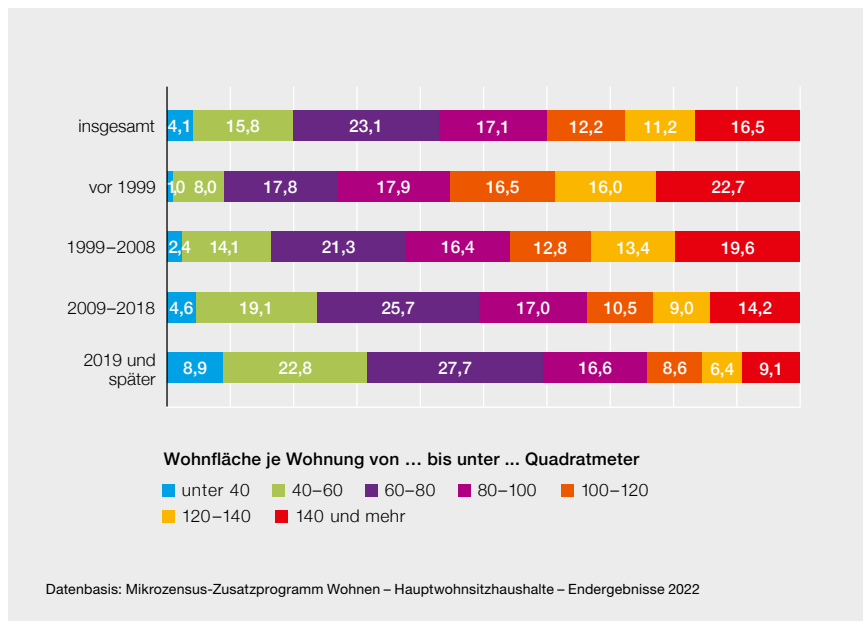
► **Tab 2** Wohnfläche je Wohnung und je Person nach Regionen 2022
— in Quadratmetern

	Wohnfläche	
	je Wohnung	je Person
Deutschland	96,0	55,4
Früheres Bundesgebiet	99,4	56,9
Neue Länder einschließlich Berlin	83,0	49,8
Top-7- Metropolen¹	76,6	47,6
Grad der Verstädterung²		
dicht besiedelt	81,7	49,9
mittlere Besiedlungsdichte	101,4	57,6
gering besiedelt	116,0	63,1

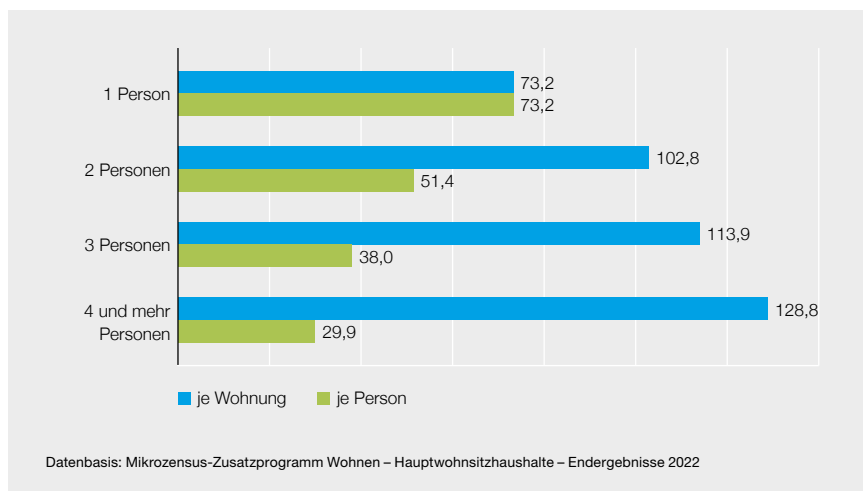
1 Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf.
2 Der Grad der Verstädterung ist ein Kriterium zur Charakterisierung eines Gebiets. Auf der Grundlage des Anteils der lokalen Bevölkerung in städtischen Ballungsgebieten und städtischen Zentren werden »lokale Verwaltungseinheiten« in die drei Gebietstypen »Städte« (dicht besiedelte Gebiete), »kleinere Städte und Vororte« (Gebiete mit mittlerer Bevölkerungsdichte) und »ländliche Gebiete« (dünn besiedelte Gebiete) eingeteilt.

Datenbasis: Mikrozensus-Zusatzprogramm Wohnen – Hauptwohnsitzhaushalte – Endergebnisse 2022

► **Abb 4 Anteil der Privathaushalte nach Wohnfläche je Wohnung und Einzugsjahr 2022 – in Prozent**



► **Abb 5 Wohnfläche je Wohnung und je Person nach Haushaltsgröße 2022 – in Quadratmetern**



Ein Vergleich nach unterschiedlichen Personen- beziehungsweise Haushaltsgruppen bietet sich für die durchschnittlich zur Verfügung stehenden Wohnflächen ebenfalls an. Beispielsweise lässt sich die bereits beschriebene Abhängigkeit der Wohnsituation privater Haushalte von ihren jeweiligen Eigentumsverhältnissen auch für die Wohnfläche fest-

stellen. Eigentümerhaushalte hatten 2022 durchschnittlich 65,1 Quadratmeter Wohnfläche je Person zur Verfügung. Bei Mieterhaushalten waren es hingegen nur 48,5 Quadratmeter.

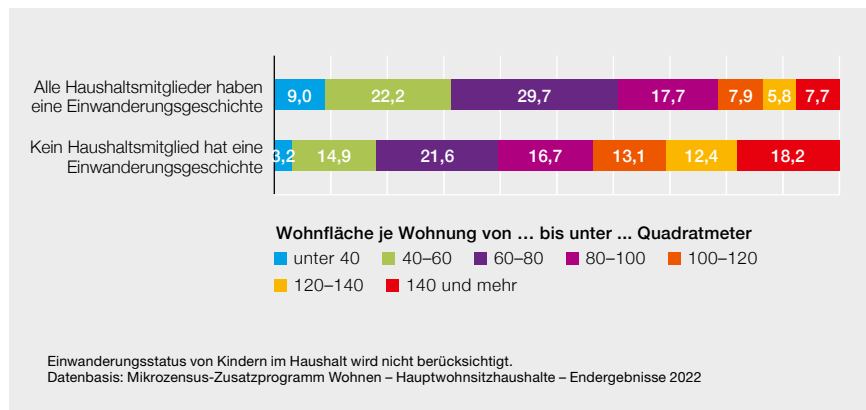
Weiterhin spielt es auch eine große Rolle, ob in einem Haushalt zum Beispiel ein Paar mit oder ohne Kind(er), Alleinerziehende oder alleinstehende Personen

leben. Die größten Wohnungen wurden von Paaren mit Kindern bewohnt (123,6 Quadratmeter), während Alleinstehende in den kleinsten Wohnungen lebten (73,9 Quadratmeter). Die Betrachtung der Wohnfläche je Person zeigt jedoch, dass Alleinstehende zwar in den kleinsten Wohnungen lebten, pro Kopf gerechnet mit 71,8 Quadratmetern jedoch über den meisten Wohnraum verfügten. Auffällig ist außerdem, dass alleinerziehende Väter mit durchschnittlich 107,4 Quadratmetern im Vergleich zu alleinerziehenden Müttern (93,6 Quadratmeter) deutlich mehr Wohnfläche zur Verfügung hatten.

Ebenfalls ausschlaggebend für die Wohnfläche ist neben der Lebensform der Haupteinkommensperson die Anzahl der Personen in einem Haushalt. Die Wohnfläche je Wohnung nimmt mit steigender Anzahl an Personen in einem Haushalt zu. Da die Wohnfläche aber nicht mit jeder Person gleichbleibend mehr wird, haben Haushalte mit vielen Personen zwar größere Wohnungen, durchschnittlich aber weniger Wohnfläche je Person zur Verfügung. In Deutschland verfügten Einpersonenhaushalte 2022 durchschnittlich über 73,2 Quadratmeter Wohnfläche. Ein Haushalt mit vier und mehr Personen lebte jedoch, wie beschrieben, nicht in einer vierfach größeren Wohnung, sondern durchschnittlich auf 128,8 Quadratmetern. Zudem gab es einige Haushalte, die trotz einer hohen Anzahl an Personen mit noch sehr viel weniger Wohnraum zurechtkommen müssen. ► [Abb 5](#)

Haushalte, in denen alle Mitglieder eine Einwanderungsgeschichte haben, haben häufig für mehr Personen weniger Wohnraum zur Verfügung. Fast jeder vierte Haushalt mit einer Einwanderungsgeschichte, in dem drei oder mehr Kinder lebten, hatte 60 bis 80 Quadratmeter. Im Vergleich dazu traf dies in vergleichbaren Haushalten ohne Einwanderungsgeschichte lediglich auf 5 % zu. Umgekehrt lebte jeder zweite Haushalt ohne Einwanderungsgeschichte mit drei oder mehr Kindern auf 140 und mehr Quadratmetern. Bei Haushalten

► **Abb 6 Anteil privater Haushalte nach Wohnfläche je Wohnung und Einwanderungsstatus 2022 – in Prozent**



mit Einwanderungsgeschichte und drei oder mehr Kindern wiederum galt das nur für rund jeden sechsten Haushalt. Insgesamt lebten Haushalte, in denen alle Haushaltsmitglieder eine Einwanderungsgeschichte hatten, im Vergleich zu Haushalten, in denen dies auf keine Person zutraf, in durchschnittlich 45 Quadratmeter kleineren Wohnungen. Grundsätzlich zeigt sich, dass in größeren Wohnungen anteilig mehr Haushalte ohne Einwanderungsgeschichte leben. Umgekehrt ist der Anteil der Haushalte mit Einwanderungsgeschichte in kleineren Wohnungen deutlich höher. ► [Abb 6](#)

Der überwiegende Lebensunterhalt der Haupteinkommensperson eines Haushalts steht ebenfalls in einem sichtbaren Zusammenhang zur Wohnfläche. Die kleinsten Wohnungen wurden 2022 von Haushalten bewohnt, in denen das überwiegende Einkommen aus Sozialhilfe (59,1 Quadratmeter), Arbeitslosengeld I oder II (67 Quadratmeter) bezogen wurde. Kam das Einkommen überwiegend aus eigener Erwerbstätigkeit, so standen diesen Haushalten im Durchschnitt 100 Quadratmeter große Wohnungen zur Verfügung. Haushalte, in denen der Lebensunterhalt der Haupteinkommensperson hauptsächlich aus Rente oder Pension bezogen wurde, hatten durchschnittlich nur rund 5 Quadratmeter kleinere Wohnungen. Zudem hatten sie je Person 17 Quadratmeter

mehr Wohnfläche (insgesamt 67,5 Quadratmeter) zur Verfügung als Haushalte, in denen das Einkommen der Haupteinkommensperson hauptsächlich aus eigener Erwerbstätigkeit kam. Mit Abstand die größten Wohnungen und auch die meiste Wohnfläche je Person hatten Haushalte, in denen das Einkommen der Haupteinkommensperson aus Vermögen, Vermietung, Zinsen und Anteilen kam (Wohnfläche je Wohnung: 117,1 Quadratmeter; Wohnfläche je Person: 78,2 Quadratmeter).

Haushalte, die staatliche Leistungen für die Wohnkosten (beispielsweise Wohngeld oder im Rahmen des ALG-II-Bezugs) erhalten, müssen erwartungsgemäß mit weniger Wohnfläche auskommen als Haushalte, die keine staatlichen Leistungen beziehen. Für diese Gruppe zeigt sich im Vergleich zu Haushalten, die keine staatlichen Leistungen für die Wohnkosten bekommen, dass sie insbesondere dann mit weniger Wohnfläche auskommen müssen, wenn es sich um einen Einpersonenhaushalt handelt oder vier und mehr Personen dort leben. Haushalte mit mindestens vier Personen, die staatliche Leistungen für die Wohnkosten erhielten, standen 2022 je Person 19 Quadratmeter zur Verfügung. Dagegen standen gleich großen Haushalten, die keine staatlichen Leistungen für Wohnkosten erhielten, etwa 31 und damit 12 Quadratmeter mehr je Person zur Ver-

fügung. Für Einpersonenhaushalte lag die Differenz sogar bei gut 23 Quadratmetern (ohne Leistungen: 75 Quadratmeter; mit Leistungen: 52 Quadratmeter).

Ein Diskurs, der im Zusammenhang mit der zur Verfügung stehenden Wohnfläche in Deutschland auch immer wieder aufkommt, ist der Vergleich zwischen Alt und Jung. Im Fokus der Debatten steht dabei meist die Behauptung, dass ältere Menschen aktuell sehr viel mehr Wohnraum für sich beanspruchen als die Jüngeren. Grundsätzlich unterstützen die Ergebnisse des Mikrozensus diese Aussage für die Wohnfläche je Person. So verfügten Haushalte, in denen die Haupteinkommensperson 65 Jahre und älter war, 2022 durchschnittlich über die meiste Wohnfläche je Person (68,5 Quadratmeter). Allgemein lässt sich beobachten, dass die Wohnfläche, die einem Haushalt je Person zur Verfügung steht, geringer ist, je jünger die darin lebende Haupteinkommensperson ist. Bei Betrachtung der Gesamtwohnungsgrößen wird jedoch wiederum ersichtlich, dass die größten Wohnungen (103,9 Quadratmeter je Wohnung) von Haushalten bewohnt wurden, in denen die Haupteinkommensperson der Altersgruppe 45 bis 64 Jahre zugehörte. ► [Abb 7](#)

Die beschriebenen Ergebnisse sollten immer auch im größeren Gesamtkontext gesehen werden. Beachtet werden muss dabei vor allem, dass es natürlich nicht das Alter an sich ist, durch das die Wohnfläche steigt, sondern die Lebensumstände, die oft im Zusammenhang mit dem Alter stehen. So leben Personen in den höheren Altersgruppen häufiger in Einpersonenhaushalten. Wie bereits erläutert, ist die verfügbare Wohnfläche pro Kopf umso größer, je weniger Personen in einem Haushalt leben. Menschen im Alter von mindestens 65 Jahren leben nicht nur besonders häufig allein, sie haben unter den Einpersonenhaushalten auch im Schnitt den größten Wohnraum zur Verfügung: pro Kopf 82,9 Quadratmeter im Jahr 2022. Gut ein Viertel (27 %) der Alleinlebenden in der Altersgruppe 65 plus wohnte auf mindestens 100 Quadratmetern. Zum Vergleich: In der Altersgruppe

der 45- bis 64-Jährigen waren es lediglich 19 % und bei den 25- bis 45-Jährigen sogar nicht einmal jeder zehnte Haushalt (9,1 %). Jedoch muss auch festgehalten werden, dass die Wohnfläche je Person über alle Haushaltsgrößen hinweg in der Altersgruppe 65 plus am höchsten ist. Der Abstand zu den jüngeren Altersgruppen verringert sich jedoch immer mehr, je mehr Personen in einem Haushalt leben.

Darüber hinaus spielt auch hier wieder das Eigentumsverhältnis eine Rolle. Zwar ist innerhalb der Altersgruppe 65 plus der Anteil an Miet- und Eigentümerhaushalten fast gleich. Trotzdem zeigt sich, dass die Unterschiede in den durch-

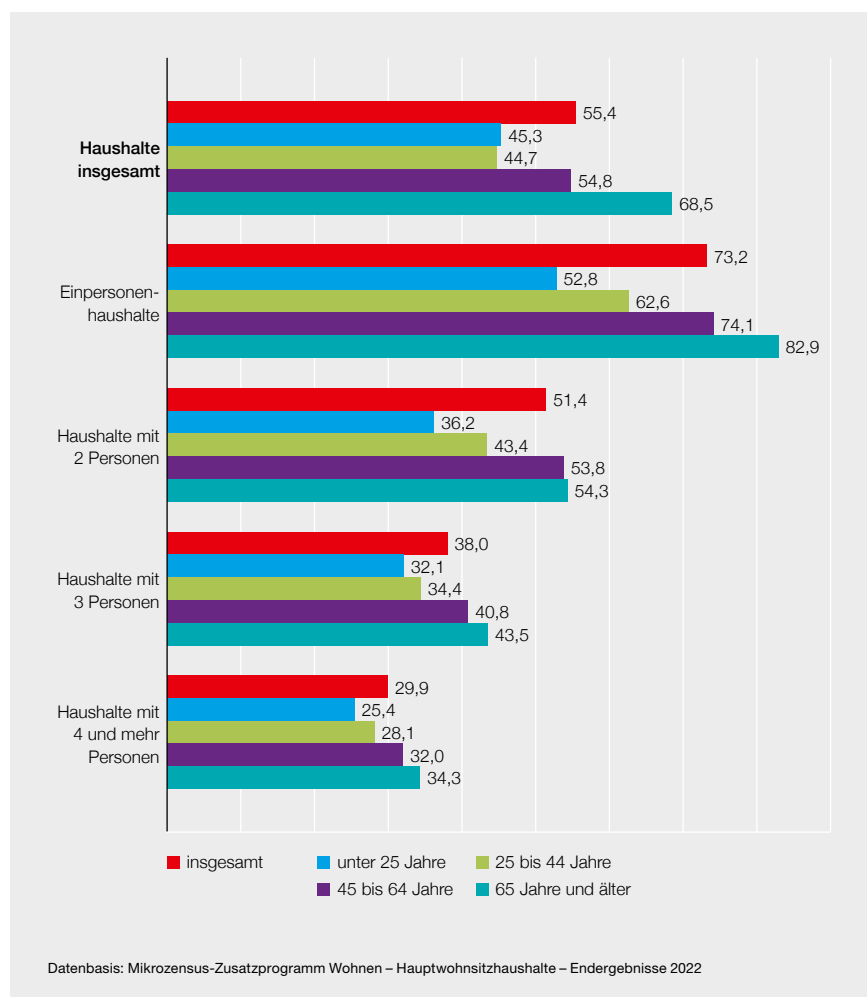
schnittlich zur Verfügung stehenden Wohnflächen zwischen Jüngeren und Älteren bei Eigentümerhaushalten größer ausfallen als bei Mieterhaushalten. So verfügten Eigentümerhaushalte, in denen die Haupteinkommenspersonen mindestens 65 Jahre alt waren, 2022 je Person über eine Wohnfläche von 78,1 Quadratmetern und hatten damit pro Kopf 28 % mehr Fläche als die nächstjüngere Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen (61 Quadratmeter) zur Verfügung. Bei den Mieterhaushalten hatte die Altersgruppe 65 plus mit durchschnittlich 58,3 Quadratmetern pro Kopf lediglich rund 20 % mehr Wohnfläche zur Verfügung als die 45- bis 64-Jährigen (48,5 Quadratmeter). Vor

dem Hintergrund, dass das Einzugsdatum älterer Menschen in ihren derzeitigen Wohnungen oftmals schon weiter zurückliegt, können diese Beobachtungen die These stützen, dass die großen Wohnungen in einer anderen Lebensphase bezogen wurden. Gleichzeitig sind die Anreize, diese Wohnungen heute wieder zu verlassen, womöglich gering.

6.1.2 Mieten und Wohnkosten

Abgesehen von den bisher betrachteten Aspekten rund um das Thema Wohnen spielt im Kontext sozialer Gerechtigkeit die Bezahlbarkeit von adäquatem Wohnraum eine zentrale Rolle. Um diese bewerten zu können, liefert die amtliche Statistik neben den Preisindizes für Mieten, Immobilien und Bauen weitere wichtige Kennzahlen, mit denen die Kosten für das Wohnen auch in direktem Verhältnis zur finanziellen Situation eines privaten Haushalts dargestellt werden können. Dabei ist zu unterscheiden, ob ausschließlich die Mieten beziehungsweise Mieterhaushalte oder die gesamten Wohnkosten betrachtet werden. Der Begriff Wohnkosten bezeichnet alle monatlichen Kosten, die ein Haushalt zum Wohnen aufwenden muss. Die Miete ist für Mieterinnen und Mieter also ein Bestandteil der Wohnkosten. Wohnkosten werden jedoch auch für Eigentümerinnen und Eigentümer erfasst. Für diese sind darin unter anderem die Grundsteuer, Versicherungskosten sowie eventuelle Zinszahlungen für Hypothekenkredite enthalten. Für alle Haushalte werden darüber hinaus auch die Energie- und Heizkosten als Teil der Wohnkosten berücksichtigt. Während Ergebnisse zu Mieten und Mietbelastungen in der amtlichen Statistik standardmäßig aus dem Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus bedient werden, stammen die Ergebnisse zur Wohnkostenbelastung in der Regel aus der europäischen Gemeinschaftsstatistik über Einkommen und Lebensbedingungen (European Union Statistics on Income and Living Conditions, EU-SILC), die seit 2020 als Unterstichprobe in den Mikrozensus integriert ist (siehe Info 1).

► **Abb 7 Wohnfläche je Person nach Haushaltsgröße und Alter der Haupteinkommensperson 2022 – in Quadratmetern**



► Info 6

Mietkomponenten und Mietbelastungsquote

Die monatlichen Kosten, die für das Wohnen aufgewendet werden müssen, setzen sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Die **Nettokaltmiete** (häufig auch Kaltmiete) ist der monatliche Betrag, der mit der Vermieterin oder dem Vermieter als Entgelt für die Überlassung der Wohnung vereinbart ist. Dabei ist es gleichgültig, ob die Miete tatsächlich gezahlt wurde oder nicht.

Kalte Nebenkosten sind die auf die Mieterinnen und Mieter umgelegten monatlichen Betriebskosten für Leistungen wie Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausverwaltung sowie die Grundsteuer und Gebäudeversicherungen. Anders als in den Jahren 2010, 2014 und 2018 werden seit dem Mikrozensus 2022 unter den kalten Nebenkosten ausschließlich Zahlungen erfasst, die an die Vermieterin oder den Vermieter bezahlt werden. Wenn die aufgelisteten Kosten direkt an den Versorger gezahlt werden, sind diese seit dem Erhebungsjahr 2022 als Kosten an Dritte (siehe unten) erfasst.

Die **Bruttokaltmiete** setzt sich aus der Nettokaltmiete und den kalten Nebenkosten zusammen. Kosten beziehungsweise Umlagen für den Betrieb einer Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, Strom, Gas, flüssige und feste Brennstoffe, Fernwärme und so weiter zählen nicht zur Bruttokaltmiete. Diese werden als warme Nebenkosten separat ausgewiesen.

Zu den **warmen Nebenkosten** zählen Kosten/Umlagen für Heizung und Warmwasserbereitung, das heißt Beträge für Wärme aus Fern-, Block- oder Zentralheizung oder Brennstoffe wie Gas, Öl, Kohle, Holz und Ähnliches oder Kosten des Betriebs einer Heizungs- und der Warmwasserversorgungsanlage. Seit dem Mikrozensus 2022 werden unter den warmen Nebenkosten ausschließlich Zahlungen erfasst, die an die Vermieterin oder den Vermieter geleistet werden. Kosten, die nicht an die Vermieterin oder den Vermieter gezahlt werden, werden unter Kosten an Dritte (siehe unten) erhoben.

Die **Bruttowarmmiete** ergibt sich als Summe der Bruttokaltmiete und der warmen Nebenkosten.

Die **Kosten an Dritte** umfassen zusätzliche Wohnkosten, die nicht an die Vermieterin oder den Vermieter gezahlt werden. Dies sind zum Beispiel direkt an den Versorger gezahlte Kosten für Strom, Gas und Wasser.

Die **Wohnkosten** umfassen für Mieterinnen und Mieter alle Zahlungen an die Vermieterin oder den Vermieter (Nettokaltmiete zuzüglich warmer und kalter Nebenkosten) und die Kosten an Dritte. Dieser Indikator wird außerdem auch für Eigentümerinnen und Eigentümer berechnet und setzt sich dann etwas anders zusammen. Grundsätzlich umfassen die Wohnkosten alle monatlichen Kosten, die ein Haushalt zum Wohnen aufwenden muss.

Die **Mietbelastungsquote** eines Haushalts wird alle vier Jahre auf Basis des Zusatzprogramms Wohnen des Mikrozensus gebildet. Sie bezeichnet den Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Die **Wohnkosten(über)belastung** hingegen gibt das Verhältnis der gesamten Wohnkosten zum verfügbaren Einkommen eines Haushalts an. Diese Kennzahl wird mit den für EU-SILC erhobenen Daten berechnet.

Mieten und Mietbelastung

Steigende Mietpreise, die Einführung von Mietpreisbremsen und Berichte über die vergebliche Suche nach einer geeigneten und bezahlbaren Wohnung sind in den vergangenen Jahren regelmäßig Thema vieler gesellschaftlicher und politischer Diskussionen sowie zahlreicher Medienberichte. Wie bereits beschrieben, ist Deutschland ein Land der Mieterinnen und Mieter. Das Thema Mietpreise betrifft somit einen Großteil der Bevölkerung. Eine ausführliche Betrachtung der Kosten, die Mieterhaushalte für das Wohnen aufwenden müssen, ist daher auch im Kontext dieses Sozialberichts unerlässlich.

Die Ergebnisse des Zusatzprogramms Wohnen des Mikrozensus 2022 liefern Informationen zur durchschnittlichen Höhe unterschiedlicher Mietkomponenten. Der folgende Abschnitt wird sich neben der Mietbelastungsquote jedoch hauptsächlich auf die Bruttokaltmiete konzentrieren. Diese setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete und den sogenannten »kalten« Nebenkosten. Diese Bestandteile sind auch über verschiedene Haushalts- und Wohnungsgrößen sowie weiteren nicht im Mikrozensus erfassten Faktoren, wie dem Sanierungszustand einer Wohnung, hinweg vergleichbar. ► Info 6

Bundesweit betrug die Bruttokaltmiete, die Mieterhaushalte im Jahr 2022 für ihre gesamte Wohnung bezahlen mussten, im Schnitt rund 598 Euro. Dieser Wert ergibt sich aus einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von rund 513 Euro je Wohnung und kalten Nebenkosten in einer Höhe von 85 Euro je Wohnung. Zusätzlich mussten Mieterhaushalte im Durchschnitt rund 79 Euro für warme Nebenkosten an die Vermieterin oder den Vermieter und weitere 58 Euro für wohnbezogene Kosten an Dritte bezahlen. Auf den Quadratmeter gerechnet bezahlten Haushalte in Deutschland 2022 dementsprechend durchschnittlich rund 7,40 Euro Netto- und 8,70 Euro Bruttokaltmiete.

Neben den absoluten Mieten ist es wichtig, auch das Verhältnis der Miete zum Einkommen zu berücksichtigen. So mussten die rund 20 Millionen Mieterhaushalte in Deutschland im Jahr 2022 durchschnittlich 27,9 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Dieser Wert wird als Mietbelastungsquote eines Haushalts bezeichnet und gibt den Anteil der Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zuzüglich verbrauchsunabhängiger Betriebskosten) am Haushaltsnettoeinkommen an. Im Vergleich dazu lag die Mietbelastungsquote 2006 bei 27,0 %; es zeigt sich somit eine leicht steigende Tendenz. Insgesamt hatten 2022 rund zwei von drei Mieterhaushalten eine Mietbelastung von maximal 30 %. Diese Marke wird in Deutschland häufig als Faustregel für ein angemessenes Verhältnis der Mietkosten zum Einkommen gewertet. Oftmals entspricht dieser Wert jedoch nicht mehr der Realität des Wohnungsmarktes. Insgesamt hatten im Jahr 2022 nämlich immerhin 16 % aller Mieterhaushalte (3,2 Millionen) eine Mietbelastungsquote von 40 % oder mehr. Knapp 8 % der Haushalte mussten sogar mindestens die Hälfte ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Diese 1,5 Millionen Haushalte waren dementsprechend besonders stark von ihren Mietkosten belastet.

Für die durchschnittliche Miete und Mietbelastung von privaten Haushalten

in Deutschland macht es einen Unterschied, in welchem Bundesland diese wohnen. Die geringsten Mieten zahlten Haushalte im Saarland und in Sachsen-Anhalt (beide 6,70 Euro Bruttokaltmiete je Quadratmeter). In Hamburg mussten Haushalte mit einer Bruttokaltmiete von 10,90 Euro je Quadratmeter wiederum am meisten bezahlen. Ebenso fällt Bayern, mit einer durchschnittlichen Bruttokaltmiete von 10 Euro je Quadratmeter, als zweit teuerstes Bundesland auf. Es ist jedoch nicht so, dass auch die Mietbelastungsquoten in den Ländern mit den teuersten Mieten immer die höchsten waren. In Bremen war die Mietbelastung mit 30,8 % beispielsweise am höchsten, obwohl die Bruttokaltmiete dort mit 8,60 Euro je Quadratmeter sogar knapp unterhalb des Bundesdurchschnitts lag. Auch im Saarland waren Haushalte, trotz der bundesweit geringsten Durchschnittsmieten, vergleichsweise stark belastet. Bayern hingegen hatte bei Weitem nicht die höchste durchschnittliche Mietbelastungsquote, obwohl die Quadratmetermieten, wie oben beschrieben, nach Hamburg die teuersten in ganz Deutschland waren. Durchschnittlich am wenigsten durch die Mietkosten belastet waren jedoch die Haushalte in Sachsen (23,3 %). Auch insgesamt lag die durchschnittliche Mietbelastungsquote für die neuen Länder (einschließlich Berlin) mit 25,3 % ganze 3,5 Prozentpunkte unter der des alten Bundesgebietes (28,8 %). Die Mieten selbst waren in den neuen Ländern (einschließlich Berlin) mit 7,90 Euro Bruttokaltmiete je Quadratmeter niedriger als im früheren Bundesgebiet (8,90 Euro Bruttokaltmiete je Quadratmeter). ▶ Tab 3

Hohe Mieten sind in Deutschland vor allem auch ein sehr städtisches Phänomen. Wer in einer Großstadt mit mehr als 100 000 Einwohnerinnen und Einwohnern lebte, musste 2022 auf den Quadratmeter gerechnet mit 9,60 Euro eine deutlich höhere Bruttokaltmiete zahlen als in mittelgroßen Städten mit einer Einwohnerzahl zwischen 20 000 und 100 000 (8,10 Euro) oder Kleinstädten und kleineren Orten mit bis zu 20 000 Einwohnerinnen und

► Tab 3 Bruttokaltmiete und Mietbelastungsquote nach Bundesländern 2022

	Bruttokaltmiete je Quadratmeter	Durchschnittliche Mietbelastungsquote
	Euro	%
Deutschland	8,70	27,9
Baden-Württemberg	9,40	28,0
Bayern	10,00	28,0
Berlin	9,60	27,4
Brandenburg	7,70	25,3
Bremen	8,60	30,8
Hamburg	10,90	30,3
Hessen	9,30	29,6
Mecklenburg-Vorpommern	7,40	25,9
Niedersachsen	7,70	28,0
Nordrhein-Westfalen	8,30	29,1
Rheinland-Pfalz	7,80	28,6
Saarland	6,70	30,0
Sachsen	7,10	23,3
Sachsen-Anhalt	6,70	24,4
Schleswig-Holstein	8,80	30,2
Thüringen	7,00	24,2

Datenbasis: Mikrozensus-Zusatzprogramm Wohnen – Hauptwohnsitzhaushalte – Endergebnisse 2022

Einwohnern (7,50 Euro). Dies bedeutet beispielsweise, dass zwei Haushalte mit Mietwohnungen von je 75 Quadratmetern Größe, von denen einer in einer Großstadt und einer in einer Mittelstadt wohnt, im Durchschnitt allein durch diesen Umstand einen Mietunterschied von monatlich etwa 113 Euro aufweisen. Beim Vergleich zwischen Groß- und Kleinstadt beträgt der Mietunterschied in diesem Beispiel sogar rund 158 Euro.

Die hohen Durchschnittsmieten trugen dazu bei, dass die betroffenen Haushalte auch mit überdurchschnittlich hohen Mietbelastungsquoten zu kämpfen haben. In Großstädten mussten Mieterhaushalte im Jahr 2022 durchschnittlich 29,0 % von ihrem Einkommen für die Bruttokaltmiete aufwenden. Das war deutlich mehr als in Kleinstädten oder kleineren Orten, wo die Mietbelastungsquote lediglich 26,0 % betrug. Am größten war der durchschnittliche Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen mit 29,3 % allerdings in den Top-7-Metropolen. Sehr nah am Bundesdurchschnitt war hingegen die Belastung

von Haushalten in mittelgroßen Städten. Diese zahlten im Schnitt 27,7 % ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete.

Wie schon bei den Eigentumsverhältnissen und der Wohnfläche lohnt sich auch für die Mietkosten und Mietbelastung neben der Betrachtung regionaler Unterschiede eine nach verschiedenen Haushalts- und Personengruppen differenzierte Analyse der Ergebnisse. Angefangen mit der Haushaltsgröße ist zu beobachten, dass abhängig davon die absoluten Mieten pro Quadratmeter 2022 eigentlich kaum voneinander abwichen. Einpersonenhaushalte bezahlten durchschnittlich 8,80 Euro je Quadratmeter, während alle anderen Haushaltsgrößen mit 8,50 Euro lediglich rund 30 Cent darunter lagen.

Die Belastung durch die Miete unterscheidet sich hingegen deutlich in Abhängigkeit von der Anzahl Personen, die einen Haushalt bilden. Besonders belastet waren Einpersonenhaushalte, deren Mietbelastungsquote im Durchschnitt bei knapp einem Drittel (32,7 %) ihres Einkommens lag. Ist die Person weiblich,

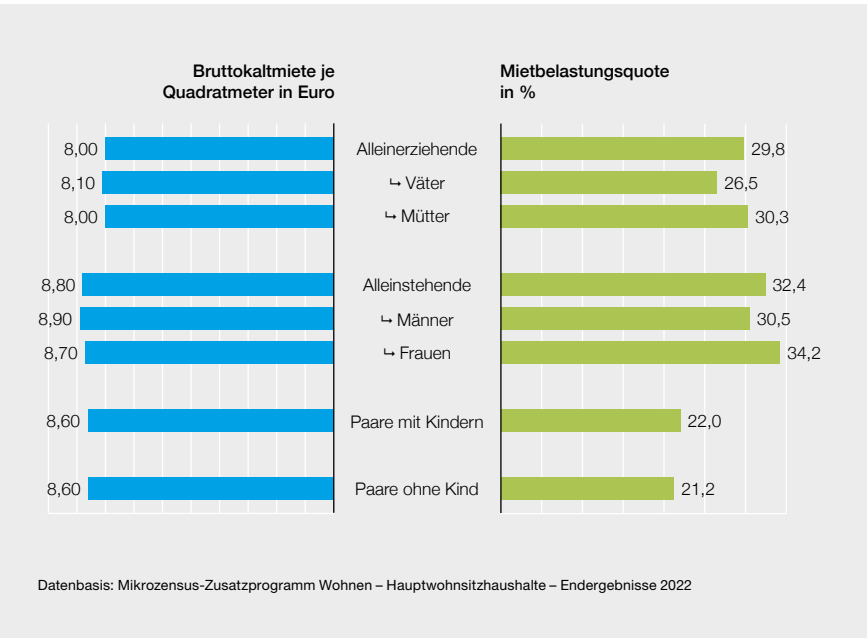
so war die Mietbelastungsquote mit 34,4 % sogar noch höher. Haushalte mit zwei Personen mussten dagegen durchschnittlich weniger als ein Viertel (22,9 %) ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Für alle anderen Haushalte mit drei oder mehr Personen ergab sich mit einer Mietbelastungsquote von 23,2 % im Durchschnitt ein ähnliches Verhältnis der Miete zum Nettoeinkommen wie für Zweipersonenhaushalte.

Die durchschnittlichen Quadratmetermieten, die Haushalte mit Haupteinkommenspersonen verschiedener Lebensformen im Jahr 2022 bezahlen mussten, unterscheiden sich ebenfalls nur geringfügig. Die Mietbelastung wiederum weicht zum Teil stark zwischen den verschiedenen Lebensformen ab. Es waren aber nicht immer auch die Lebensformen am stärksten belastet, die im Schnitt die höchsten Quadratmetermieten bezahlt haben. Stattdessen entstanden bei einigen Lebensformen trotz vergleichsweise geringerer Mieten hohe Belastungen. Dies deutet darauf hin, dass hier vor allem auch die Größe der Wohnung im Verhältnis zum Haushaltseinkommen ausschlaggebend war für die sich ergebende Mietbelastung.

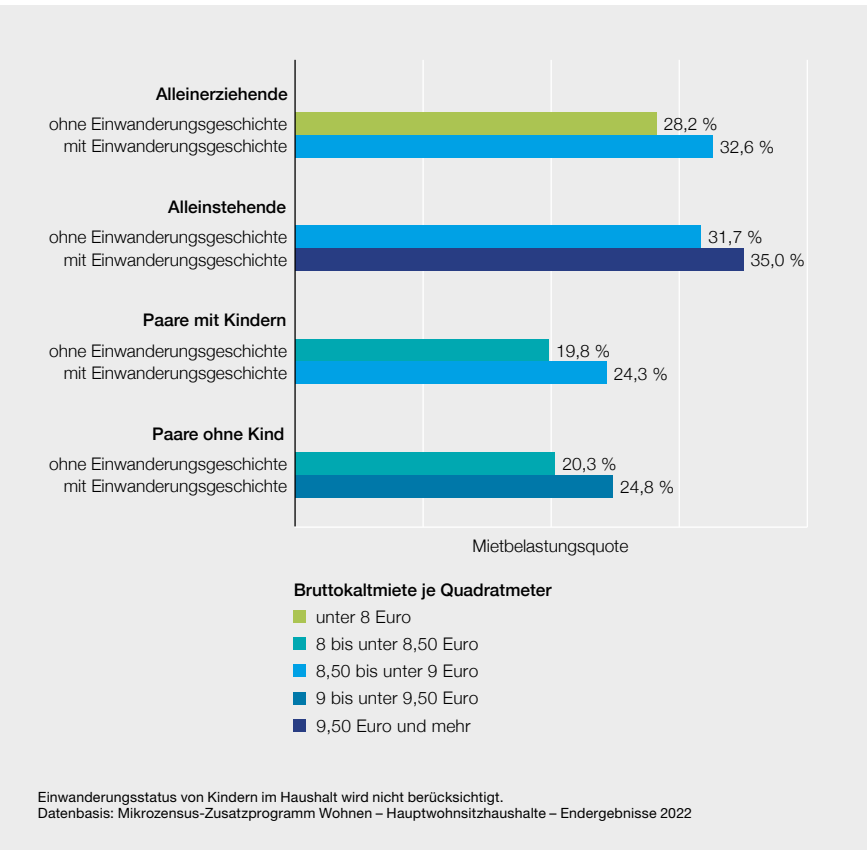
Alleinerziehende Mütter und Väter waren zum Beispiel im Durchschnitt deutlich stärker belastet (29,8 %) als Paare mit Kindern (22,0 %). Für Haupteinkommenspersonen in der Lebensform Alleinerziehend zeigt sich dabei wieder eine Lücke zwischen Haushalten, in denen eine alleinerziehende Mutter (30,3 %) oder aber ein Vater (26,5 %) lebte. Am wenigsten belastet durch die Mietkosten waren Paare ohne Kind (21,2 %). Jedoch lag die Mietbelastung von Paaren mit Kindern nicht sehr weit darüber (22,0 %). Am stärksten war die durchschnittliche Belastung für alleinstehende Haupteinkommenspersonen (32,4 %). ▶ Abb 8

Bezogen auf das Alter der Haupteinkommensperson zeigt sich, dass die Haushalte der unter 25-Jährigen (34,5 %) und von Personen, die 65 Jahre oder älter waren (31,1 %), 2022 einen besonders hohen Anteil ihres Einkommens für die Miete aufwenden mussten. Die Haushalte,

▶ Abb 8 Bruttokaltmiete und Mietbelastungsquote nach Lebensformen der Haupteinkommensperson 2022



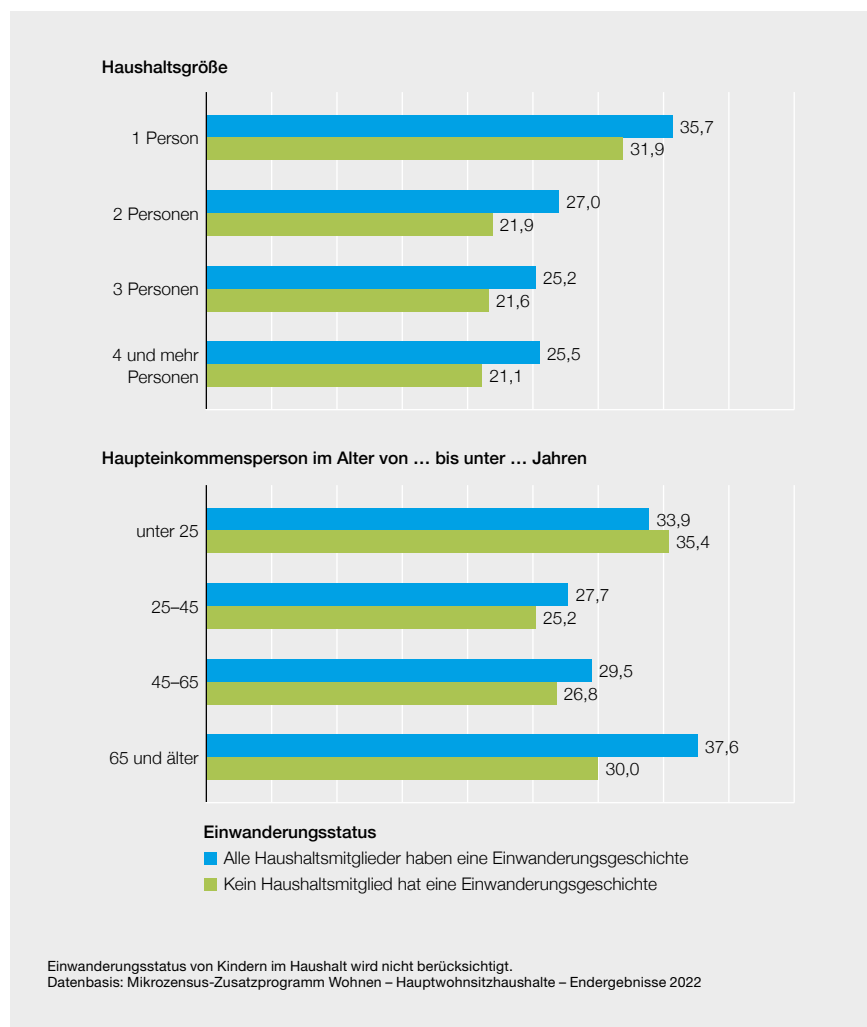
▶ Abb 9 Bruttokaltmiete und Mietbelastungsquote nach Lebensform und Einwanderungsstatus 2022



in denen die Haupteinkommensperson unter 25 Jahre alt war, zahlten zudem auch absolut die höchsten Bruttokaltmieten je Quadratmeter (9,50 Euro). Haushalte der höchsten Altersgruppe (65 plus) gaben ungeachtet ihrer hohen durchschnittlichen Mietbelastungsquoten mit 8 Euro hingegen am wenigsten Miete je Quadratmeter aus. Neben den besonders jungen und alten Haushalten waren auch jene überdurchschnittlich stark belastet, die angaben, derzeit staatliche Leistungen für die Wohnkosten (beispielsweise Wohngeld oder im Rahmen des ALG-II-Bezugs) zu erhalten (42,5 %). Allgemein lag die Mietbelastungsquote von Haushalten, deren Lebensunterhalt überwiegend aus staatlichen Leistungen (Sozialhilfe, Sozialgeld, Arbeitslosengeld I oder II) kam, sehr viel höher (44,8 %) als die von Haushalten, deren Lebensunterhalt durch eigene Erwerbstätigkeit finanziert wurde (23 %).

Mit Blick auf die Einwanderungsgeschichte eines Haushalts lassen sich Unterschiede in den im Durchschnitt gezahlten Mieten sowie der dadurch entstehenden finanziellen Belastung beobachten. Haushalte, in denen alle Haushaltsmitglieder eine Einwanderungsgeschichte hatten, bezahlten 2022 mit durchschnittlich 9,20 Euro je Quadratmeter merklich höhere Bruttokaltmieten als Haushalte ohne Einwanderungsgeschichte (8,40 Euro). Diese Differenz überträgt sich auch auf die Mietbelastungsquote, die für Haushalte, in denen alle Haushaltsmitglieder eine Einwanderungsgeschichte hatten, mit 30,1 % über dem Bundesdurchschnitt (27,9 %) lag. Etwas unterhalb dieses Durchschnitts lagen mit einer Mietbelastungsquote von 27,6 % hingegen Haushalte ganz ohne Einwanderungsgeschichte. Dieser Unterschied in den Mieten und der Mietbelastung lässt sich auch dadurch erklären, dass Haushalte mit einer Einwanderungsgeschichte häufiger in einer Großstadt leben und auch häufiger ein kürzer zurückliegendes Einzugsdatum haben als Haushalte ohne Einwanderungsgeschichte. Die stärkere Belastung der Haushalte mit Einwanderungsgeschichte gegenüber denen

► **Abb 10** Mietbelastungsquote nach Alter, Haushaltsgröße und Einwanderungsstatus 2022 – in Prozent



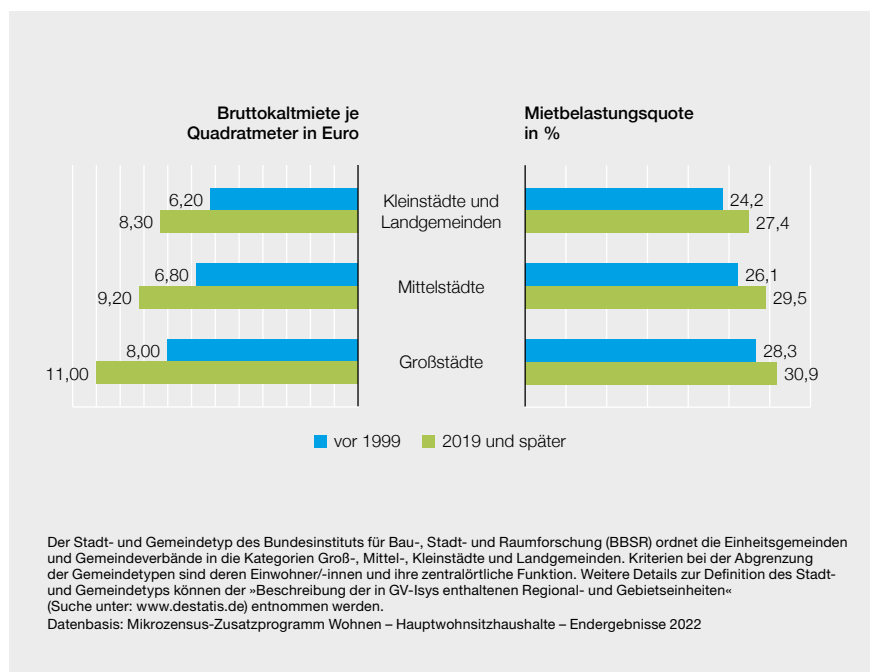
ohne zeigt sich auch über fast alle weiteren soziodemografischen Untergliederungen hinweg. ► **Abb 9**

Bei einer Differenzierung nach dem Alter der Haupteinkommensperson eines Haushalts jedoch fällt auf, dass sich das Verhältnis in der jüngsten Altersgruppe der unter 25-Jährigen umkehrt. Hier waren Haushalte ohne Einwanderungsgeschichte mit einer durchschnittlichen Quote von 35,4 % etwas stärker belastet als solche mit Einwanderungsgeschichte (33,9 %). War die Haupteinkommensperson eines Haushalts, in dem alle Haushaltsmitglieder eine Einwanderungsgeschichte hatten, wiederum 65 Jahre oder

älter, waren diese Haushalte mit 37,6 % in der Regel von einer besonders hohen Mietbelastungsquote betroffen. Im Vergleich dazu lag die Belastung durch die Miete bei vergleichbaren Haushalten ohne Einwanderungsgeschichte bei lediglich 30 %. ► **Abb 10**

Um auch die Entwicklung der durchschnittlichen Mieten und Mietbelastungen über die Zeit bewerten zu können, lohnt es sich, die Ergebnisse des Zusatzprogramms Wohnen zuletzt noch differenziert nach dem Einzugsjahr der jeweiligen Haushalte zu analysieren. Hierbei zeigt sich, dass Mieterhaushalte, die 2019 oder später in ihre Wohnung eingezogen

► **Abb 11** Bruttokaltmiete und Mietbelastungsquote nach Gemeindetyp und Einzugsjahr 2022



sind, überdurchschnittlich hohe Mieten je Quadratmeter gezahlt haben. Im Mittelwert betrug der Unterschied zwischen der Bruttokaltmiete dieser Gruppe und dem Gesamtdurchschnitt 2022 etwa 1,10 Euro je Quadratmeter. Zudem wächst diese Differenz mit der Größe der Stadt, in der die Haushalte leben. So war die durchschnittliche Abweichung der Mieten von Haushalten, die 2019 oder später eingezogen waren, vom Gesamtdurchschnitt in Großstädten mit 1,40 Euro je Quadratmeter deutlich höher als in mittelgroßen Städten (1,10 Euro) oder Kleinstädten (0,80 Euro). Der Zusammenhang zwischen dem Einzugsdatum und der Miethöhe erklärt auch die vergleichsweise geringeren Quadratmetermieten für Haushalte der Altersgruppe ab 65 Jahren. Denn ein Großteil dieser Haushalte (61 %) war bereits vor 1999 eingezogen und nur ein sehr kleiner Anteil (6 %) hat die Wohnung 2019 oder später bezogen. ► **Abb 11**

Der beschriebene Zusammenhang zwischen dem Einzugsjahr und den absoluten Mieten lässt sich auch für die Mietbelastungsquoten feststellen. Eine kürzere

Wohndauer geht in der Regel auch immer mit einer höheren Mietbelastung einher. Konkret war die Mietbelastungsquote für die rund 6,6 Millionen Haushalte, die ihre Wohnung 2019 oder später angemietet hatten, mit 29,6 % um 2,8 Prozentpunkte höher als für die rund 2,7 Millionen Haushalte, die ihren Mietvertrag bereits vor 1999 abgeschlossen hatten (26,8 %). Dieser Trend lässt sich auch schon in vorherigen Jahren erkennen, wobei jedoch das Niveau der Mietbelastung insgesamt gestiegen ist. Auch 2018 ergaben die Ergebnisse des Zusatzprogramms Wohnens, dass Haushalte, die vor maximal drei Jahren ihre Wohnung bezogen haben, die höchste Mietbelastung aufweisen. Die Belastung lag damals bei 28,6 % und war damit insgesamt geringer als heute.

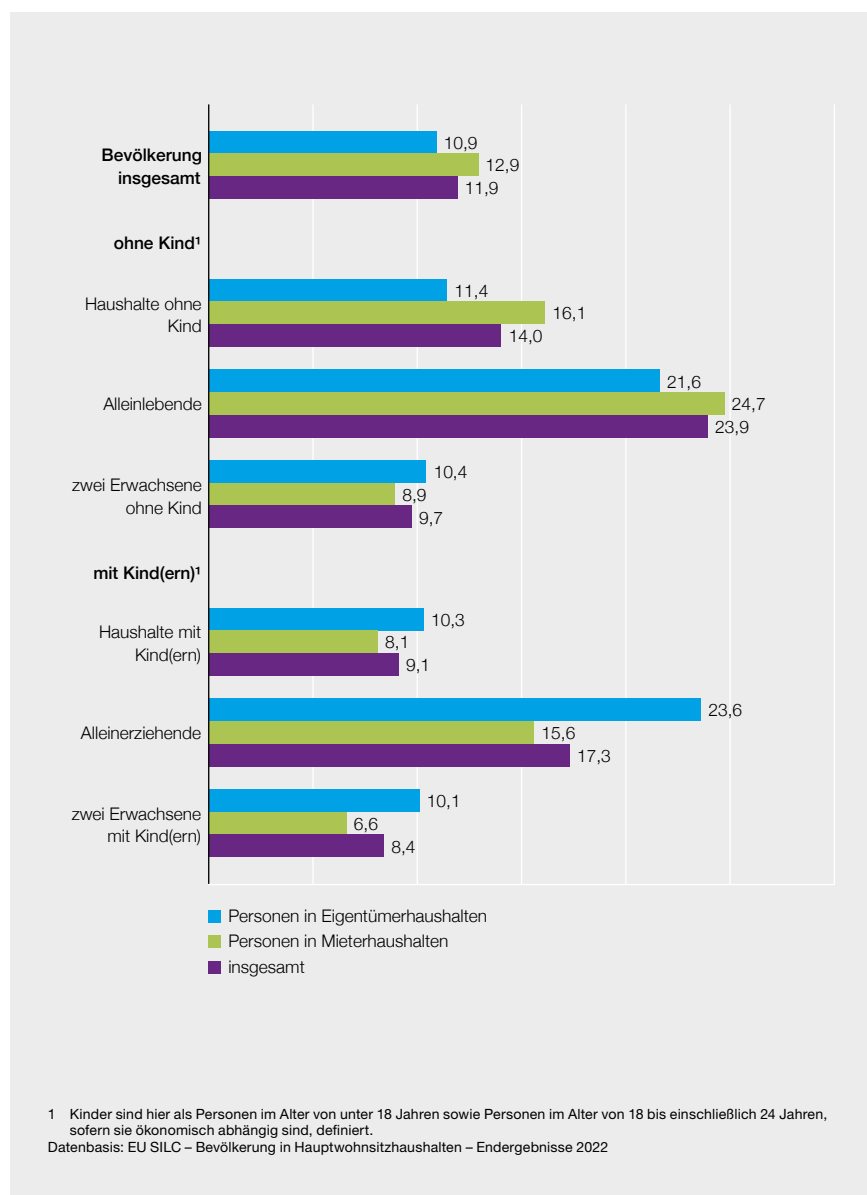
Belastung durch die Wohnkosten

Insbesondere vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Energiepreise ist für eine vollumfängliche Bewertung der finanziellen Belastung privater Haushalte durch das

Wohnen auch die Berücksichtigung der dadurch entstehenden Kosten essenziell. Wie bereits in der Einleitung dieses Abschnitts erwähnt, bieten sich hierfür die Ergebnisse aus EU-SILC an. Im Rahmen dieser Erhebung werden auch die Eigentümerhaushalte zu ihren Wohnkosten befragt. Diese setzen sich etwas anders zusammen als bei Mieterinnen und Mietern. Von höheren Ausgaben für Strom oder Gas sind Eigentümerinnen und Eigentümer aber natürlich ebenfalls betroffen, sodass auch bei ihnen die mit dem Wohnen verbundenen Kosten vermehrt zur Belastung werden können.

Im Jahr 2022 belief sich der durchschnittliche Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen in Deutschland auf 24,5 % und lag damit deutlich über dem Durchschnitt von 19,6 % für die gesamte Bevölkerung aller 27 EU-Länder. Einen sehr viel größeren Teil ihres verfügbaren Haushaltseinkommens mussten trotz der für alle gestiegenen Energiepreise mit durchschnittlich 27,1 % in Deutschland weiterhin Personen in Mieterhaushalten für ihre Wohnkosten aufbringen. Die Bevölkerung in Eigentümerhaushalten hingegen bezahlte im Schnitt nur Wohnkosten in Höhe von 21,6 % ihres jeweils verfügbaren Haushaltseinkommens. Dass der hier auf Basis der Ergebnisse aus EU-SILC berechnete Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen für Mieterinnen und Mieter etwas unter der durchschnittlichen Mietbelastungsquote aus dem Zusatzprogramm des Mikrozensus liegt, obwohl die Wohnkosten eigentlich mehr Bestandteile umfassen als die Bruttokaltmiete, ist dabei nicht widersprüchlich. Stattdessen ist dies vor allem auf die Beobachtungsebene zurückzuführen, auf die sich die Ergebnisse jeweils beziehen: Die Ergebnisse des Zusatzprogramms Wohnen aus dem Mikrozensus werden auf der Ebene der Haushalte ausgewiesen. Die Ergebnisse aus EU-SILC wiederum beziehen sich immer auf die Personenebene, so dass die Wohnkostenbelastungen großer Haushalte bei den Durchschnitts stärker ins Gewicht fallen. Da die Wohnkosten

► **Abb 12** Anteil der Bevölkerung, der von Wohnkosten überbelastet ist, nach Haushaltstyp und Eigentumsverhältnis 2022 – in Prozent



12,9 % etwas häufiger von Wohnkostenüberbelastung betroffen als Eigentümerinnen und Eigentümer. Der Anteil überbelasteter Personen lag bei der in Eigentum lebenden Bevölkerung im Jahr 2022 allerdings auch immerhin bei 10,9 %.

Bei Betrachtung der Bevölkerung gegliedert nach Haushaltstypen fällt auf, dass es – wie auch schon bei den Mieten – wieder die Einpersonenhaushalte sind, die durch die Wohnkosten am stärksten belastet sind. Fast ein Viertel der Einpersonenhaushalte (23,9 %) und 17,3 % der Haushalte von Alleinerziehenden mussten 2022 mehr als 40 % des verfügbaren Einkommens für die Wohnkosten aufwenden und galten dementsprechend als überbelastet. Personen in Haushalten, die von zwei Erwachsenen gebildet werden, waren im Gegensatz dazu deutlich weniger häufig von einer Überbelastung durch die Wohnkosten betroffen. Das gilt ganz unabhängig davon, ob Kinder Teil der jeweiligen Haushalte waren (ohne Kind: 9,7 %, mit mindestens einem abhängigen Kind: 8,4 %). Obwohl in den Wohnkosten auch verbrauchsabhängige Kostenpunkte wie die Energie- und Wasserversorgung berücksichtigt werden, waren kleine Haushalte zumindest in Relation zum Einkommen also trotzdem am stärksten belastet. Interessant ist in diesem Zusammenhang allerdings auch, dass für die besonders belasteten Haushalte der Anteil der zur Miete lebenden Bevölkerung ebenfalls am höchsten ist. Drei Viertel der Einpersonenhaushalte (75,6 %) waren Mieterhaushalte, während von der Bevölkerung in Haushalten mit zwei Erwachsenen und mindestens einem Kind nur knapp jeder Zweite (48,4 %) zur Miete lebte. ► [Abb 12](#)

für diese großen Haushalte in der Regel zudem einem kleineren Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens entsprechen, ergibt sich auf Personenebene die vergleichsweise geringere Belastung.

Nach der Definition des Statistischen Amtes der Europäischen Union (Eurostat) liegt eine sogenannte Überbelastung durch die Wohnkosten für diejenigen Personen vor, die in Haushalten leben, in denen auch nach Abzug erhaltener

Zuschüsse, zum Beispiel des Wohngelds, noch mehr als 40 % des verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aufgewendet werden müssen. Die Ergebnisse für 2022 zeigen, dass dies auf jede achte Person (11,9 %) in Deutschland zutraf. Im Vergleich dazu lag der Anteil überbelasteter Personen über die gesamte Bevölkerung der EU27-Länder hinweg bei nur 8,7 %. Nach wie vor waren zudem in Deutschland Personen in Mieterhaushalten mit

in extremen Fällen können die Wohnkosten für Haushalte sogar eine so große finanzielle Belastung darstellen, dass diese in Zahlungsrückstand bei Hypotheken- oder Mietzahlungen sowie Rechnungen von Versorgungsbetrieben geraten. Laut eigenen Angaben traf dies im Jahr 2022 in Deutschland auf rund 5,1 % der Gesamtbevölkerung zu. Betrachtet man die Bevölkerung jedoch gegliedert nach Besitzverhältnissen, fällt

▶ Tab 4 Wirtschaftliche Belastung durch die Wohnsituation 2022

	Insgesamt		Mieterhaushalte		Eigentümerhaushalte	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%
Bevölkerung insgesamt	83 095	100	44 291	100	38 522	100
Haushalte mit wohnbezogenen Zahlungsrückständen ¹	4 278	5,1	3 024	6,8	1 248	3,2
bei Hypotheken- oder Mietzahlungen	1 765	2,2	1 328	3,0	437	1,1
bei Rechnungen von Versorgungsbetrieben	3 547	4,3	2 436	5,5	1 104	2,9
Haushalte, die es sich nicht leisten können, die Wohnung angemessen warm zu halten ¹	5 529	6,7	3 945	8,9	1 553	4,0

1 Selbsteinschätzung der Haushalte.
 Datenbasis: EU SILC – Bevölkerung in Hauptwohnsitzhaushalten – Endergebnisse 2022

auf, dass Personen in Mieterhaushalten mit 6,8 % deutlich stärker betroffen waren als jene, die in Eigentum lebten (3,2 %). Sowohl in Mieter- als auch in Eigentümerhaushalten lässt sich aber beobachten, dass die Bevölkerung 2022 bei Rechnungen von Versorgungsbetrieben sehr viel häufiger in Zahlungsrückstand (4,3 %) geriet als bei Hypotheken- und Mietzahlungen (2,2 %). Diese Ergebnisse passen auch zu den Selbsteinschätzungen bezüglich der finanziellen Möglichkeiten, die selbstbewohnte Wohnung

angemessen warm halten zu können. Rund 6,7 % der Bevölkerung in Deutschland lebte 2022 in Haushalten, die angaben, es sich nicht leisten zu können, die Wohnung angemessen warm zu halten. Im Vergleich zu den nur 3,3 % der Bevölkerung, die das im Vorjahr angaben, ist hier ein enormer Anstieg zu beobachten. Zudem sind es wieder Personen in Mieterhaushalten, die mehr als doppelt so häufig betroffen waren (8,9 %) als solche, die in selbstgenutztem Eigentum lebten (4,0 %). ▶ [Tab 4](#)