

Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten

**Eine bundesweite Analyse
am Beispiel der 100 einwohnerstärksten Städte**

Eine Studie von Timo Heyn, Dr. Reiner Braun und Jan Grade (empirica AG)
im Auftrag der Bertelsmann Stiftung



Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten

Eine bundesweite Analyse
am Beispiel der 100 einwohnerstärksten Städte

Eine Studie von Timo Heyn, Dr. Reiner Braun und
Jan Grade (empirica AG) im Auftrag der Bertelsmann Stiftung

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	6
2	Kernergebnisse	8
3	Einleitung	9
4	Einkommensarmut von Familien und Wohnkosten: Erklärung der Variablen	11
4.1	Einkommensarmut: Absolute, bekämpfte, relative Armut als unterschiedliche Definitionsansätze	11
4.2	Lebenshaltungskosten: Wohnraum ist das teuerste Konsumgut	16
5	Die Wohnkaufkraft von Familien in den 100 einwohnerstärksten Städten	19
5.1	Wohnungsverfügbarkeit	19
5.2	Wohnungsfinanzierbarkeit	21
6	Auswirkungen einer geringen Wohnungsverfügbarkeit und Wohnungsfinanzierbarkeit	32
6.1	Mietbelastung der armen Familien	32
6.2	Konzentration der geeigneten Angebote	40
6.3	Verdrängung: Räumliche Erreichbarkeit von Familienwohnungen	43
7	Einflussfaktoren auf die Wohnungsverfügbarkeit und Wohnungsfinanzierbarkeit am Beispiel der Städte Augsburg, Essen, Hamburg und Zwickau	48
7.1	Einflussfaktor Einwohnerzahl auf die Wohnungsverfügbarkeit	62
7.2	Einflussfaktor Wohnungsverfügbarkeit auf die Wohnungsfinanzierbarkeit	62
7.3	Einflussfaktor demographischer Wandel auf die Wohnungsfinanzierbarkeit	64
7.4	Einflussfaktor Wirtschaftskraft auf die Wohnungsfinanzierbarkeit	64
7.5	Einflussfaktor Wissensstandort auf die Wohnungsfinanzierbarkeit	66
8	Schlussfolgerungen	68
	Methodischer Hintergrund	70
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	73
	Impressum	75

1 Vorwort

Armut ist ein Entwicklungsrisiko für Kinder, welches sich auf unterschiedliche Lebensbereiche auswirkt und langfristige Folgen hat. Den Zusammenhang von sozio-ökonomischem Status der Familie und Bildungserfolg des Kindes belegen zahlreiche Auswertungen, wie beispielsweise der Nationale Bildungsbericht, eindrücklich. Aber nicht nur in der Bildung sind die Auswirkungen von Armut deutlich. Auch durch Armut bedingte gesundheitliche Beeinträchtigungen im Kindesalter werden im Kinder- und Jugendgesundheitsurvey aufgezeigt. Im Lebensverlauf geht ein frühes Armutserleben häufig mit Benachteiligungen für Bildung und Gesundheit einher, das heißt, in der Kindheit erlebte Armut verringert ein Leben lang die Teilhabechancen.

Als arm gilt in Deutschland, wer ein niedriges Einkommen hat. Darunter fallen Geringverdiener ebenso wie Empfänger staatlicher Transferleistungen. Bezugsgröße in den Analysen ist dabei bisher immer der bundesweite Vergleich gewesen. Ergebnis fast aller Untersuchungen ist, dass in Süddeutschland weniger arme Haushalte beziehungsweise Familien leben als in Ostdeutschland. Armut korreliert mit einer schwachen Wirtschaftskraft einer Region, die sich unter anderem an einem hohen Anteil an SGB-II-Empfängern, Arbeitslosen beziehungsweise Geringverdienern zeigt. Alle bisherigen Analysen haben Schwachpunkte: Sie lassen regionalspezifische Unterschiede zwischen Einkommen sowie Lebenshaltungskosten unberücksichtigt. Ausmaß und Betroffenheit armer Haushalte und insbesondere von Familien können mit den bisherigen Methoden daher nicht angemessen dargestellt werden.

Die vorliegende Studie nähert sich deshalb dem Thema der (Kinder-)Armut auf einem neuen Weg und erweitert die bisherigen Betrachtungen. Dazu werden die familiären Einkommen nicht im bundesweiten Vergleich dargestellt, sondern regional. So erfolgt die Analyse der bayerischen und mecklenburg-vorpommerischen Zahlen indem die Einkommen einer Region miteinander in Beziehung gesetzt werden. Bei dieser Betrachtung lassen sich zwischen den Regionen Schwankungen von nahezu 30 Prozent beobachten – das durchschnittliche Einkommen pro Person liegt in der Region München bei 1.740 Euro im Monat, in Mecklenburg-Vorpommern hingegen bei 1.196 Euro im Monat. Diese deutlichen regionalen Unterschiede zeigen, dass erst im Rahmen einer regionalen Differenzierung die Lebenslagen von Familien adäquat erfasst werden können. Dann ist es aber auch notwendig, die regional stark variierenden Lebenshaltungskosten in die Analyse der Armutssituation mit einzubeziehen. Denn erst die gemeinsame Betrachtung der beiden Faktoren ergibt ein Bild der (finanziellen) Möglichkeiten von Familien.

Da die Wohnkosten den höchsten Anteil der monatlichen Aufwendungen ausmachen, sollten diese gesondert untersucht werden, um die regional unterschiedlichen Lebenshaltungskosten von Familien abzubilden. Mehr als die Hälfte ihres verfügbaren Einkommens geben arme Familien für die Miete aus. Daher entscheidet die Höhe der Miete, wie viel Geld für andere Bereiche wie Ernährung, Bildung, Kultur oder Dienstleistungen zur Verfügung steht. Das örtliche Mietniveau ist ein entscheidender Faktor, welcher Lebensstandard möglich ist. Wohnbedingte Armut sollte als Indikator für Armut in der Sozial- und Bildungsberichterstattung künftig stärker berücksichtigt werden.



Bislang wurden Wohnungsmärkte nur lokal betrachtet und diskutiert. Die vorliegende Studie der empirica AG im Auftrag der Bertelsmann Stiftung analysiert erstmals die Wohnungsmärkte der 100 einwohnerstärksten Städte Deutschlands für die im regionalen Vergleich armen Familien – und zwar im Hinblick auf Wohnungsverfügbarkeit und -finanzierbarkeit. So gibt es nicht nur Aussagen zu den Metropolen, sondern beispielsweise auch zu Moers, Dessau-Roßlau oder Flensburg. Weiterhin ermöglicht die umfassende Analyse einen ersten bundesweiten Überblick darüber, in welchen Städten der Wohnungsmarkt besonders angespannt ist, und untersucht mögliche Einflussfaktoren, die Verdrängungsprozesse bestimmter Bevölkerungsgruppen begünstigen oder verhindern können.

Neben der differenzierten Analyse der lokalen Wohnungsmärkte sind Ziele der Studie, dafür zu sensibilisieren, dass Armut nicht nur aus einem geringen Einkommen, sondern auch aus hohen Lebenshaltungskosten resultiert, und einen neuen Armutsbegriff zu definieren, der dies berücksichtigt – denn arm ist, wer nicht ausreichend Geld zum Leben hat.

Dr. Jörg Dräger,
Mitglied des Vorstands
der Bertelsmann Stiftung

Anette Stein,
Programmdirektorin
Wirksame Bildungsinvestitionen

2 Kernergebnisse

In vielen Städten ist es für einkommensarme Familien schwierig, geeignete Wohnungen zu finden. Dabei lassen sich folgende Kernergebnisse festhalten:

Wohnungsverfügbarkeit

- In den 100 einwohnerstärksten Städten Deutschlands sind durchschnittlich nur 27 Prozent der Mietwohnangebote von Größe und Zuschnitt her für Familien geeignet. Im Städtevergleich liegt dabei Jena mit 9 Prozent am unteren Ende, im Gegensatz dazu hat Minden mit ca. 50 Prozent in Relation die meisten familieneeigneten Mietobjekte.

Wohnungsfinanzierbarkeit

- Arme Familien, die über weniger als 60 Prozent des ortsüblichen Äquivalenzeinkommens verfügen, haben deutlich geringere Chancen, eine familieneeignete Wohnung zu finden: In den 100 einwohnerstärksten Städten sind durchschnittlich nur 12 Prozent der Angebote für diese Familien finanzierbar. Wie bei der Wohnungsverfügbarkeit ist auch bei der Wohnungsfinanzierbarkeit die Bandbreite groß: Sie reicht von 1 Prozent des Angebots in Frankfurt am Main, Offenbach, München, Freiburg, Konstanz, Potsdam und Jena bis zu 43 Prozent in Hildesheim.
- Im Gegensatz dazu können sich Familien mit Durchschnittseinkommen 35 Prozent aller familieneeigneten Wohnangebote leisten, wenn sie hierfür 30 Prozent ihres verfügbaren Haushaltseinkommens ausgeben.
- In einigen Städten müssen Familien einen höheren Anteil, in anderen Städten einen niedrigeren Anteil als die durchschnittlichen 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden: für eine Wohnung im unteren Preissegment zahlen nach einer Modellrechnung arme Familien in Frankfurt am Main durchschnittlich 52 Prozent ihres Haushaltseinkommens. In Iserlohn sind es 17 Prozent.
- Die Höhe der Mietkosten ist demnach ein entscheidender Faktor, wie viel Budget für andere Lebensbereiche zur Verfügung steht. Die verfügbaren Ressourcen nach Abzug der Miete für eine vierköpfige, im regionalen Vergleich einkommensarme Familie schwanken nach der Modellrechnung zwischen durchschnittlich 666 Euro/Monat in Jena und 1.941 Euro/Monat in Heilbronn. In 60 der 100 einwohnerstärksten deutschen Städte haben im regionalen Vergleich einkommensarme Familien abzüglich der Miete weniger Geld zur Verfügung als den SGB-II-Regelsatz von 1.169 Euro/Monat – in Jena bleiben einer im regionalen Vergleich armen Familie damit nach Zahlung der Miete durchschnittlich lediglich 43 Prozent des gesetzlich festgelegten Existenzminimums, während in Heilbronn das verfügbare Familienbudget durchschnittlich 66 Prozent oberhalb des SGB-II-Regelsatzes liegt. (vgl. Tabelle 7ff., Seite 35ff.)
- Geeignete und finanzierbare Wohnungen für arme Familien sind räumlich hoch konzentriert. Das heißt, arme Familien sind bei der Wohnungswahl in den meisten Fällen auf wenige Viertel beschränkt. Im Schnitt der 100 analysierten Städte liegt die Hälfte der finanzierbaren Angebote in 9 Prozent der Wohnquartiere. Die Konzentration der geeigneten und finanzierbaren Wohnangebote für die einzelnen Städte ist in den Städteprofilen dargestellt.

3 Einleitung

Armut und soziale Ungleichheit haben gravierende Auswirkungen auf das Aufwachsen von Kindern. So wurde im Rahmen der Befragung der 2. World Vision Kinderstudie festgestellt, dass sich Armut signifikant auf das Wohlbefinden und die Entwicklung der Kinder auswirkt: „Kinder, die in ihrem Leben mit materiellen Einschränkungen konfrontiert sind, äußern sich zurückhaltender über das Wohlbefinden im Freundeskreis. [...] Es sind vor allem jene Kinder, die bereits an anderen Stellen Benachteiligung und Ausgrenzung erfahren, die sich auch bei ihrem Freundeskreis nicht so wohlfühlen und somit hier auch keinen ausgleichenden Rückhalt erfahren.“¹ Zusammenhänge zwischen der Einkommensarmut von Familien und der Entwicklung der Lebenschancen von Kindern sind unbestritten. Internationale wie auch nationale Studien die Entwicklungsverläufe unter einer Längsschnittperspektive bis ins Jugend- oder Erwachsenenalter begleitet haben, belegen die Folgen von Armut in frühen Lebensjahren sowie die Wirkung von Langzeitarmut. Ergebnis: Armut gehört zu den größten Entwicklungsrisiken überhaupt. Auch in Armutsberichten wird immer wieder herausgestellt, dass Kinder aus einkommensarmen Verhältnissen (neben Einschränkungen unter anderem bei Gesundheit und gesellschaftlicher wie kultureller Teilhabe) seltener höhere Bildungsabschlüsse erreichen. Damit verbunden können sich permanent niedrigere Einkommenspfade („Armutskarrieren“ von Familien) etablieren.² Aus diesem Grund ist die Entkoppelung der individuellen Entwicklungschancen der Kinder von ihren einkommensbedingten familiären Ausgangssituationen ein häufig formuliertes Ziel öffentlicher Planung und Steuerung. Sich diesem Ziel anzunähern, erfordert jedoch ein vertieftes Verständnis der sehr komplexen Wirkungszusammenhänge.

Armut wird dabei meist als Einkommensarmut gemessen, wobei die Lebenshaltungskosten der Familien nicht berücksichtigt werden. In dieser Studie werden deshalb neben dem Aspekt der Einkommensarmut auch die Ausgaben einkommensarmer Familien in den Blick genommen. Dafür werden nicht nur die relative Armut auf Bundesebene beziehungsweise in 38 Beobachtungsräumen und den 100 einwohnerstärksten Städten analysiert, sondern auch die Relationen von Einkommen, Einkommensarmut und Wohnungspreisen miteinander in Beziehung gesetzt. Darüber hinaus werden Unterschiede in der innerörtlichen Konzentration und suburbanen Dekonzentration von (einkommensarmen) Familien beleuchtet. Gerade die kleinräumigen Unterschiede, insbesondere die sozialen Segregationserscheinungen in den Städten, haben für das Aufwachsen von Kindern erhebliche Folgen. In der Lebenswelt von Kindern wird das zum Beispiel im sozialräumlichen Umfeld sichtbar. So sind Wohnung, Kita oder Schule sowie die sozialen Beziehungen im Alltag der Kinder entscheidend. Nachbarschaftliche Netzwerke wirken sich positiv auf die Entwicklungsbedingungen von Kindern aus.³ Besonders in Städten kann demnach die Wohnadresse für die Entwicklung von Kindern mehr oder weniger förderlich sein. Verstärkt wird dies dadurch, dass sich Problemlagen von Kindern oder gute Rahmenbedingungen örtlich kumulieren.⁴

Die zentralen Fragestellungen der Studie lauten vor diesem Hintergrund:

Welche Möglichkeiten haben arme Familien bei der Wohnungswahl und wie eingeschränkt sind sie bei der Suche ihres Wohnortes? Können sich (einkommensarme) Familien in vielen Stadtteilen ihrer Gemeinde eine Wohnung leisten beziehungsweise wie weit müssen sie an den Stadtrand oder

- 1 World Vision Deutschland e.V. *Kinder in Deutschland 2010*. Frankfurt am Main 2010. 157.
- 2 Vgl. Bundesministerium für Arbeit und Soziales. *Lebenslagen in Deutschland – 3. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung*. Berlin 2008. 67: „Deutschland gehört danach zu den Ländern, bei denen eine relativ starke Abhängigkeit zwischen Schülerleistungen und sozialer Herkunft besteht. (...) Auch jenseits der Schule ist die soziale Herkunft häufig von Bedeutung für den weiteren Bildungsweg.“
- 3 Vgl. Dafna E. Kohen, Jeanne Brooks-Gunn, Tama Leventhal und Clyde Hertzman. „Neighborhood Income and Physical and Social Disorder in Canada: Associations with Young Children’s Competencies“. *Child Development* (73) 6 2002. 1844–1860; Tama Leventhal und Jeanne Brooks-Gunn. „A Randomized Study of Neighborhood Effects on Low-Income Children’s Educational Attainments“. *Developmental Psychology* (40) 4 2004. 488–507.
- 4 Christina Kruse, Carina Schnirch und Ingrid Stöhr. „Kommune als Bildungsort für Kinder: Kommunale Entwicklung – Chancen für Kinder (KECK)“, in: Bertelsmann Stiftung (Hrsg.), *Warum Sparen in der Bildung teuer ist. Folgekosten unzureichender Bildung*. Gütersloh 2012. 211–221.

ins Umland ausweichen, um eine familieneignete und finanzierbare Wohnung zu finden? Wie viel Budget bleibt armen Familien nach Abzug der Mietkosten für das tägliche Leben sowie für Bereiche, die eine Teilhabe der Kinder am gesellschaftlichen Leben sichern?

Zur Beantwortung werden in Kapitel 4 zunächst die Indikatoren Einkommensarmut sowie Wohnkosten hergeleitet. Im Gegensatz zu zahlreichen anderen Studien werden dabei bundesweit erstmals regional unterschiedliche Armutsschwellen berechnet. Die Analyse der regionalen Armutsschwellen ist entscheidend, da die Lebenshaltungskosten von Region zu Region stark variieren. In Kapitel 5 werden die lokalen Unterschiede der Wohnungsmärkte in den 100 einwohnerstärksten deutschen Städten untersucht, da sich die Unterschiede der Wohnungsmärkte vor allem auf der lokalen Ebene zeigen. Die Einwohnerzahl der berücksichtigten Städte reicht von 3,5 Mio. in Berlin bis zu 81.900 Einwohnern in Minden (Nordrhein-Westfalen). Aus jedem Bundesland fällt mindestens eine Stadt in die Auswahl. Die meisten Städte liegen aufgrund ihrer Einwohnerzahl in Nordrhein-Westfalen (38), im Saarland konnte nur Saarbrücken berücksichtigt werden. Genauere Informationen zu den 100 Städten sind in Städteprofilen zusammengefasst, die unter www.keck-atlas.de/studie-wohnen-armut abgerufen werden können. Kapitel 6 beschäftigt sich mit den Auswirkungen einer geringen Wohnungsverfügbarkeit und Wohnungsfinanzierbarkeit auf Familien und Kinder. In Kapitel 7 wird anhand der Städte Augsburg, Essen, Hamburg und Zwickau exemplarisch dargestellt, welche Faktoren Einfluss auf die Wohnungsverfügbarkeit haben. Schlussfolgerungen um allen Kindern ein gelingendes Aufwachsen zu ermöglichen, erfolgen in Kapitel 8. Methodische Hintergründe und Definitionen werden als Anhang zur Verfügung gestellt.

Grundlage der Studie ist die Auswertung von umfangreichem Datenmaterial durch die Wissenschaftler Timo Heyn, Jan Grade und Dr. Reiner Braun von der empirica AG. Die Daten zu den regionalisierten Armutsschwellen basieren auf einer Sonderauswertung des Mikrozensus. Angaben zu den Wohnkosten entstammen der empirica-Preisdatenbank⁵, welche Wohnungsinserte aus 100 Internetquellen und überregionalen, regionalen und lokalen Zeitungen analysiert. Im Quartal werden so bis zu 1,4 Mio. Inserte in die Datenbank eingelesen.

5 empirica-Preisdatenbank
(Basis: empirica-systeme; bis 2011:
IDN Immodaten GmbH), www.empirica-institut.de/empi2007/epd.html.

4 Einkommensarmut von Familien und Wohnkosten: Erklärung der Variablen

Der Frage nachzugehen, wie sich die Armut im täglichen Leben von Familien äußert, erfordert eine Analyse ihrer finanziellen Möglichkeiten im Alltag. Um Aussagen zu Einkommen beziehungsweise Armut von Familien und Mietkosten machen zu können, erfolgt in diesem Kapitel zunächst eine Herleitung der einzelnen Faktoren.

4.1 Einkommensarmut: Absolute, bekämpfte, relative Armut als unterschiedliche Definitionsansätze

Die Dimensionen von Armut sind zahlreich und berühren eine Vielzahl von Lebenslagen (Bildung, Erwerbsbeteiligung, Wohnsituation, Konsummöglichkeiten et cetera).⁶ Zunächst muss deshalb immer festgelegt werden, an welchen Kriterien Armut zu messen ist und ab welchem Schwellenwert Armut beginnt. Aus pragmatischen Gründen wird in der Forschung vorwiegend auf das **Einkommen als Armutsindikator** hingewiesen. Dabei wird unterstellt, dass das Einkommen die damit verbundenen Konsummöglichkeiten spiegelt und in diesem Sinne ein Maß für den Lebensstandard bietet. Jeder, der eine bestimmte Einkommensschwelle unterschreitet, wird annahmegemäß vom üblichen Lebensstandard ausgegrenzt und gilt als arm.

Dabei kann wie bei dem Definitionsansatz der absoluten Armut ein bestimmter Einkommenswert pro Tag festgelegt werden. Dieser liegt laut Weltbank bei einem Einkommen von etwa einem Dollar (1,25 US\$) pro Tag. Nach Angaben des Deutschen Instituts für Armutsbekämpfung leben weltweit ungefähr 1,2 Milliarden Menschen in absoluter Armut. In Deutschland ist aufgrund der sozialen Sicherungssysteme die absolute Armut faktisch gleich null.⁷

Als zweite Möglichkeit der Armutsdefinition wird in Deutschland und anderen Industrienationen auch von **bekämpfter Armut** gesprochen, welche die Anzahl der Unterstützungsempfänger staatlicher Transferzahlungen meint. Sie haben das Ziel, Armut zu verhindern, indem sie das Existenzminimum im Rahmen eines Mindestsicherungsbedarfes abdecken. Damit soll eine Lebensführung und Teilhabe auf gesellschaftlich akzeptiertem Niveau ermöglicht werden. Bekämpfte Armut ist gleichzusetzen mit „behördlich wahrgenommener Armut“⁸; konkret zählen dazu bspw. Leistungen im Rahmen des SGB II. Im Dezember 2011 lebten in Deutschland 9,4 Prozent der Bevölkerung in Bedarfsgemeinschaften (SGB II).⁹

In der vorliegenden Studie wird in Anlehnung an die EU-Konvention¹⁰ die dritte Definitionsmöglichkeit von Armut, die **relative Einkommensarmut**, betrachtet und diese zusätzlich regionalisiert dargestellt. Demnach gilt als einkommensarm, wer die Schwelle von 60 Prozent des mittleren, gewichteten Pro-Kopf-Einkommens¹¹ unterschreitet. Unter relativer Armut versteht man eine Unterversorgung an materiellen und immateriellen Gütern und eine Beschränkung der Lebenschancen, und zwar im Vergleich zum Wohlstand der jeweiligen Gesellschaft. Wer relativ arm ist, hat deutlich

- 6 Vgl. Bundesministerium für Arbeit und Soziales. *Lebenslagen in Deutschland – 3. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung*. Berlin 2008; Paritätischer Wohlfahrtsverband. *Arme Kinder – arme Eltern. Zahlen, Daten, Fakten*. Berlin 2012.
- 7 Vgl. Deutsches Institut für Armutsbekämpfung, www.armut.de/definition-von-armut_absolute-armut.php, abgerufen am 26.3.2013.
- 8 Vgl. Glossar Sozialbericht Niedersachsen 2011, www.sozialberichterstattung-niedersachsen.de/index.cfm?A0789CEAC2975CC8A84A3046B2D561F2, abgerufen am 26.3.2013.
- 9 Gemeint sind Empfänger/-innen von Arbeitslosengeld II beziehungsweise Sozialgeld nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) als Anteil an der Bevölkerung im Alter von 0 bis unter 65 Jahren, www.amtliche-sozialbericht-erstattung.de/B2sgbII-quote.html, abgerufen am 23.5.2013.
- 10 Vgl. Tony Atkinson, Bea Cantillon, Eric Marlier und Brian Nolan. *Social Indicators. The EU and Social Inclusion*. Oxford 2002.
- 11 Vgl. Statistisches Bundesamt, Äquivalenzeinkommen, www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Soziales/Sozialberichterstattung/Begriffserlaeuterungen/Aequivalenzeinkommen.html, abgerufen am 10.6.2013. Das mittlere, gewichtete Pro-Kopf-Einkommen wird berechnet als Median des Äquivalenzeinkommens. Das Äquivalenzeinkommen wiederum wird ermittelt, indem die Summe aller Einkünfte im Haushalt durch die gewichtete Anzahl aller Haushaltsmitglieder geteilt wird. Die Gewichtung wurde in einer OECD-Konvention (willkürlich) festgelegt. Nach der sogenannten neuen bzw. modifizierten OECD-Skala geht der Hauptbezieher des Einkommens mit dem Faktor 1,0 in die Gewichtung ein, alle weiteren Mitglieder des Haushaltes im Alter von 14 und mehr Jahren mit 0,5 und alle anderen mit 0,3. Beispiel: In einer vierköpfigen Familie erzielen die beiden erwachsenen Partner zusammen 4.000 Euro Einkommen, ein Kind ist 6 Jahre alt, ein weiteres 15. Nach neuer OECD-Skala beträgt die Summe der Gewichtungsfaktoren der Haushaltsmitglieder 2,3. Das Äquivalenzeinkommen nach neuer Skala beträgt demnach 4.000 Euro/2,3 = 1.739 Euro.

weniger als die meisten anderen. Sein Einkommen reicht in vielen Fällen nicht aus, um ein gesellschaftlich übliches Leben zu führen. Laut der Sonderauswertung des Mikrozensus im Rahmen dieser Studie lebten in Deutschland im Jahr 2011 15,1 Prozent aller Einwohner in relativer Armut. Damit kann sich fast jede siebte in Deutschland lebende Person aufgrund ihres Einkommens nicht den hierzulande üblichen Lebensstandard leisten. Diese Einkommensarmut ist bei Familien eher anzutreffen als bei kinderlosen Haushalten. Jede sechste Person aus einem Familienhaushalt (16,9 Prozent) und jeder fünfte Minderjährige (18,9 Prozent) lebt in Einkommensarmut.

Als Familien gelten nach dem Mikrozensus alle Eltern-Kinder-Gemeinschaften, also Ehepaare, nichteheliche gemischtgeschlechtliche und gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften sowie alleinerziehende Mütter und Väter mit ledigen Kindern im Haushalt. Dazu werden auch Stief-, Pflege- und Adoptivkinder gezählt. Eine Familie besteht somit immer aus zwei Generationen – Elternteil(e) und im Haushalt lebende ledige Kinder. Nicht-ledige Kinder sowie Kinder, die bereits eigene Kinder versorgen, aber im Haushalt der Eltern leben, zählen als eigene Familie.¹² Für die vorliegende Sonderauswertung aus dem Mikrozensus wurden zudem nur diejenigen Haushalte als Familie betrachtet, in denen die ledigen Kinder unter 18 Jahre alt sind.

Relative Einkommensarmut – eine regionale Betrachtung

Einkommen ist nicht nur zwischen einzelnen Personen oder Privathaushalten ungleich verteilt, sondern auch im Vergleich einzelner Regionen. Ein Lebensstandard kann je nach lokalen Preisen mit ganz unterschiedlichen Einkommen erreicht werden. Anders gesagt: Ein Einkommen, das in einer „armen“ Region gesellschaftliche Teilhabe ermöglicht, kann in einer „reichen“ Region zum gesellschaftlichen Ausschluss führen. Vor allem lokale Dienstleistungen (zum Beispiel Handwerker, Restaurants oder Kinderbetreuung) oder die Kosten für eine angemessene Unterkunft (Mietniveau oder Kaufpreise) unterscheiden sich von Region zu Region ganz erheblich.¹³ Im Ergebnis beginnt Einkommensarmut in München aufgrund der höheren Einkommen, aber auch der höheren Kosten auf einem anderen Niveau als beispielsweise in Zwickau. Die Armutsschwellen unterscheiden sich dementsprechend zwischen den Regionen.

Um dies sichtbar zu machen und die Zusammenhänge zwischen regionaler Einkommensarmut und lokalen Wohnkosten analysieren zu können, wurde im Rahmen dieser Studie das Bundesgebiet in 38 Beobachtungsräume gegliedert.

Die Berechnung der Einkommen basiert auf einer Sonderauswertung des Mikrozensus und umfasst folgende Indikatoren:

- Medianwerte der Äquivalenzeinkommen auf der Ebene der Beobachtungsräume sowie Deutschland insgesamt
- Armutsgefährdungsquote auf der Ebene der Beobachtungsräume sowie Deutschland insgesamt, nach dem Konzept der relativen Armut (armutsgefährdet sind alle Personen, deren Äquivalenzeinkommen unter 60 Prozent des Medians der Bezugsregion liegt)
 - a) für Personen aus Haushalten mit Kindern
 - b) für Personen aus Haushalten ohne Kinder
 - c) für Personen insgesamt
- Als Kinder werden alle im Haushalt lebenden minderjährigen und ledigen Kinder betrachtet.
- Die Verteilung der Haushalte nach Familieneinkommensklassen auf der Ebene der Raumordnungsregionen und Beobachtungsräume sowie Deutschland insgesamt für
 - a) Alleinerziehende mit ledigen Kindern unter 18 Jahren
 - b) Ehepaare und Lebensgemeinschaften mit ledigen Kindern unter 18 Jahren

12 Vgl. Statistisches Bundesamt. *Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien. Ergebnisse des Mikrozensus*. Wiesbaden 2011. 17. www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/HaushalteMikrozensus/HaushalteFamilien2010300117004.pdf?__blob=publicationFile, abgerufen am 6.5.2013.

13 Vgl. Rupert Kawka. „Regionaler Preisindex – Ergebnisse und Interpretation“, in: Bundesamt für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (Hrsg.), *Regionaler Preisindex*, Berichte Bd. 30. Bonn 2009. Kapitel 5. 60 und 68. www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Aktuell/Medieninfos/2009/Downloads/Bd30Kap5_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=2, abgerufen am 16.7.2013.

Datenbasis Beobachtungsräume

Für die regionalisierte Betrachtung wird im Rahmen dieser Studie das Bundesgebiet in 38 Beobachtungsräume (räumlich zusammenhängende Gebiete mit mindestens einer Million Einwohner) unterteilt. Auf der Ebene dieser Beobachtungsräume werden regionale Einkommensunterschiede sichtbar gemacht.

Eine kleinräumige Gliederung unterhalb der für diese Studie gebildeten Beobachtungsräume (zum Beispiel die 96 Raumordnungsregionen der Bundesrepublik Deutschland oder die 412 Kreise und kreisfreien Städte) konnte aus methodischen Gründen nicht erfolgen. Die Fallzahlen der differenzierten Einkommensbeobachtungen im Mikrozensus erfordern mindestens die Einwohnerstärke der gebildeten 38 Beobachtungsräume.

Das Spektrum der Beobachtungsräume liegt dabei zwischen einem (in Berlin und Hamburg) und 23 benachbarten Kreisen (Thüringen). Der Raum München besteht beispielsweise aus der Stadt München sowie den umliegenden Landkreisen München, Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech und Starnberg.

In sieben Fällen umfassen die Beobachtungsräume bundeslandübergreifend benachbarte Kreise. So wurden zum Beispiel die Kreise des Saarlands (Saarbrücken, Merzig-Wadern, Neunkirchen, Saarlouis, Saarpfalz-Kreis und St. Wendel) mit den Kreisen der Raumordnungsregion Westpfalz (kreisfreie Stadt und Landkreis Kaiserslautern, Pirmasens, Zweibrücken, Donnersbergkreis, Kusel und Südwestpfalz) in Rheinland-Pfalz zu einem Beobachtungsraum zusammengefasst.

- c) Familien mit ledigen Kindern unter 18 Jahren insgesamt und
- d) Haushalte insgesamt (inkl. Alleinstehende sowie Ehepaare und Lebensgemeinschaften ohne Kinder)

Im Ergebnis liegen regionalisierte Armutsgefährdungsquoten für Personen aus Haushalten mit/ohne Kinder vor sowie differenzierte Angaben zur Verteilung der Familieneinkommen und der Relation von Familieneinkommen zu den Einkommen von Haushalten ohne Kinder. Im Rahmen der Studie wird aufgrund der Fragestellung vor allem auf Familien fokussiert.

Grundlage für die Berechnungen der Familieneinkommen ist die Verteilung der Familieneinkommen nach Einkommensklassen. Die regionale Armutsschwelle für eine Person schwankt zwischen den Regionen bundesweit um fast 30 Prozent. In der Beobachtungsregion Mecklenburg-Vorpommern liegt sie bei 718 Euro/Monat, in der Beobachtungsregion München bei 1.044 Euro/Monat. Die bundesweit einheitliche Schwelle liegt mit 848 Euro/Monat in der unteren Hälfte dieser Bandbreite.

Aus Tabelle 1 ist ersichtlich, dass im Osten im Durchschnitt geringere Einkommen erzielt werden als in den anderen Beobachtungsregionen. Allerdings gibt es auch Regionen wie Emsland/Ostfriesland, Bremen/Bremerhaven oder Dortmund, Duisburg/Essen, Emscher-Lippe, welche niedrigere Äquivalenzeinkommen aufweisen als beispielsweise die Region Brandenburg-Süd in Ostdeutschland. Ein Nord-Süd-Unterschied lässt sich durch die Zahlen nicht belegen. Die höchsten

Tabelle 1

Äquivalenzeinkommen pro Person und Armutsschwellen in den 38 Beobachtungsräumen

Nr.	Beobachtungsräume*	Median des Äquivalenzeinkommens (in Euro)	60 % des Medians des Äquivalenzeinkommens = Armutsschwelle (in Euro)	Armutgefährdungsquote für Personen in Haushalten (in Prozent)
	Deutschland	1.414	848	15,1
1	Aachen, Köln, Bonn	1.420	852	16,3
2	Arnsberg, Siegen	1.364	818	12,7
3	Augsburg, Ingolstadt, Regensburg	1.524	914	13,7
4	Berlin	1.298	779	15,5
5	Bielefeld, Münster	1.390	834	13,6
6	Bodensee-Oberschwaben, Donau-Iller (BW), Ostwürttemberg, Donau-Iller (BY), Allgäu	1.536	922	13,4
7	Brandenburg-Nord	1.290	774	14,5
8	Brandenburg-Süd	1.353	812	13,8
9	Braunschweig, Göttingen, Hildesheim	1.400	840	15,9
10	Bremen, Bremerhaven	1.325	795	16,7
11	Bremen-Umland, Osnabrück	1.383	830	14,8
12	Donau-Wald, Landshut, Oberfranken-Ost, Oberpfalz-Ost	1.441	865	13,1
13	Dortmund, Duisburg/Essen, Emscher-Lippe	1.335	801	16,5
14	Düsseldorf, Bochum/Hagen	1.417	850	16,8
15	Emsland, Ostfriesland	1.306	784	11,8
16	Franken, Nordschwarzwald	1.481	889	13,7
17	Hamburg	1.522	913	18,0
18	Hannover	1.411	847	17,2
19	Industrieregion Mittelfranken, Oberfranken-West	1.501	901	15,1
20	Mecklenburg-Vorpommern	1.196	718	13,9
21	Mittelhessen, Osthessen, Main-Rhön	1.389	833	13,4
22	Mittelrhein-Westerwald, Trier	1.423	854	15,2
23	Mittlerer Oberrhein, Südlicher Oberrhein, Hochrhein-Bodensee	1.530	918	14,1
24	München	1.740	1.044	16,8
25	Neckar-Alb, Schwarzwald-Baar-Heuberg, Unterer Neckar	1.515	909	15,5
26	Oberland, Südostoberbayern	1.529	917	13,5
27	Oldenburg, Lüneburg, Südheide	1.410	846	14,4
28	Paderborn, Nordhessen	1.392	835	14,9
29	Rhein-Main, Starkenburg, Bayerischer Untermain	1.555	933	15,5
30	Rheinhessen-Nahe, Rheinpfalz	1.492	895	17,1

Nr.	Beobachtungsräume*	Median des Äquivalenzeinkommens (in Euro)	60 Prozent des Medians des Äquivalenzeinkommens = Armutsschwelle (in Euro)	Armutsgefährdungsquote für Personen in Haushalten (in Prozent)
31	Saarland, Westpfalz	1.384	830	15,1
32	Sachsen	1.226	736	12,7
33	Sachsen-Anhalt	1.237	742	14,2
34	Schleswig-Holstein-Süd, Hamburg-Umland-Süd	1.591	955	14,6
35	Schleswig-Holstein ohne Schleswig-Holstein-Süd	1.405	843	15,8
36	Stuttgart	1.591	955	15,3
37	Thüringen	1.265	759	11,3
38	Westmittelfranken, Würzburg	1.408	845	13,4

* Beobachtungsraum meint eine Region. Falls der Beobachtungsraum die Bezeichnung von Städtenamen trägt, ist auch immer das Umland der Stadt bzw. die Region berücksichtigt. Die Namensgebung ist an die jeweilige Bezeichnung der Raumordnungsregionen angelehnt.

Quelle: Sonderauswertung Mikrozensus 2011.

Die Armutsschwelle ist definiert als 60 Prozent des Äquivalenzeinkommens einer Region.

| BertelsmannStiftung

Einkommen werden im Schnitt in der Region München beziehungsweise Stuttgart erzielt, es folgt dann aber bereits der Beobachtungsraum Schleswig-Holstein Süd/Hamburg-Umland-Süd.

Diese Einkommenswerte sind Ausgangspunkt der Berechnungen der regionalen Armutsquoten. So wird untersucht, wie viele Personen in Mecklenburg-Vorpommern weniger als 718 Euro/Monat zur Verfügung haben beziehungsweise wie vielen Personen in der Beobachtungsregion München weniger als 1.044 Euro/Monat zur Verfügung stehen. Nach diesen Berechnungen ergibt sich die höchste Armutsquote mit 18,0 Prozent für die Beobachtungsregion Hamburg. Die niedrigste Armutsquote (11,3 Prozent) hat dagegen die Beobachtungsregion Thüringen (vgl. Tabelle 1).

Neben der Einkommensarmut ist eine Betrachtung der regionalen beziehungsweise lokalen Lebenshaltungskosten notwendig, die ebenfalls im Bundesgebiet zum Teil erheblich variieren. Nur eine gemeinsame Betrachtung der lokalen Einkommen und der lokalen Lebenshaltungskosten kann Auskunft über die verfügbaren Ressourcen eines Haushaltes geben. Will man also nicht nur der Frage nachgehen, wie viele Menschen beziehungsweise Familien arm sind, sondern auch, wie sich die Armut im täglichen Leben äußert, dann muss man die finanziellen Möglichkeiten im Alltag der Familien analysieren. Daher wird im folgenden Kapitel näher auf die Lebenshaltungskosten eingegangen.

4.2 Lebenshaltungskosten: Wohnraum ist das teuerste Konsumgut

Die Ausgaben für das Wohnen werden laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2011 mit 28,3 Prozent¹⁴ aller Ausgaben der privaten Haushalte veranschlagt (vgl. Tabelle 2). Wohnen ist somit das teuerste Konsumgut, es liegt vor den Ausgaben für Verkehr (14,2 Prozent) oder Nahrungsmittel (13,9 Prozent), gefolgt von „Freizeit, Unterhaltung und Kultur“ mit 10,8 Prozent. Alle anderen Konsumkategorien verschlingen jeweils weniger als 10 Prozent der Konsumausgaben: „Innenausstattung, Haushaltsgeräte und -gegenstände“ 5,5 Prozent, „Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen“ 5,3 Prozent, „Bekleidung und Schuhe“ 4,6 Prozent, „Gesundheitspflege“ 4,1 Prozent, „Nachrichtenübermittlung“ 2,5 Prozent, „Bildungswesen“ 0,7 Prozent und „Andere Waren und Dienstleistungen“ 3,9 Prozent.¹⁵

Tendenziell gilt: Je niedriger die Einkommen sind, desto höher fällt die relative Wohnkostenbelastung aus und desto kleiner oder schlechter ausgestattet sind die Wohnungen.¹⁶ So ist zum Beispiel in Hessen die Wohnkostenbelastung von Geringverdienern (weniger als 1.000 Euro/Monat) rund doppelt so hoch wie beim hessischen Durchschnittsverdiener und mehr als dreimal so hoch wie bei den sogenannten Hochverdienern (4.000 bis 5.000 Euro/Monat).¹⁷ Auch bundesweit wird das Bild der verstärkten Belastung der armen Bevölkerung durch Angaben des Statistischen Bundesamtes bestätigt: 28,3 Prozent ihres Einkommens haben alle Haushalte im Jahr 2011 für Wohnkosten ausgegeben. Die armutsgefährdete Bevölkerung hingegen gab die Hälfte ihres monatlichen Einkommens für Wohnkosten aus. Die Unterschiede bestätigen sich in der Betrachtung von Familien: Alleinerziehende wendeten 2011 38,7 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen auf, armutsgefährdete Alleinerziehende 52,3 Prozent. Bei Familien (2 Erwachsene und 2 Kinder) machte der Anteil für die Wohnkosten im Jahr 2011 24,4 Prozent des verfügbaren Einkommens aus, bei armen Familien lag der Anteil fast 20 Prozentpunkte höher bei 42,9 Prozent.¹⁸ Die Betrachtung des zeitlichen Verlaufs zeigt zwischen 2008 und 2011 eine Abnahme der anteiligen Wohnkosten bei armutsgefährdeten und allen Familien. Im Vergleich bleiben die Belastungswerte jedoch hoch. Bei den Alleinerziehenden sind die anteiligen Wohnkosten konstant beziehungsweise bei den armutsgefährdeten Alleinerziehenden steigen die Kosten (vgl. Tabelle 2).

14 www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsum/Lebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/AnteilWohnkostenHEinkommen_SILC.html, abgerufen am 23.5.2013.

15 Vgl. www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsum/Lebensbedingungen/Konsumausgaben/Tabellen/PrivaterKonsum_D_LWR.html, abgerufen am 30.5.2013.

16 Vgl. z. B. Hessisches Sozialministerium, *Hessischer Landessozialbericht*, Wiesbaden 2012, 241 ff.

17 Vgl. ebd., 261.

18 www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsum/Lebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/AnteilWohnkostenHEinkommen_SILC.html, abgerufen am 23.5.2013.

Anteil der Wohnkosten* am verfügbaren Haushaltseinkommen

Tabelle 2

Haushaltstyp	Anteil der Wohnkosten in Prozent			
	2008	2009	2010	2011
Bevölkerung				
Insgesamt	31,8	30,9	27,5	28,3
Haushalte von Alleinerziehenden	38,5	39,5	37,1	38,7
Haushalte von zwei Erwachsenen mit zwei Kindern	30,6	29,6	24,5	24,4
Armutsgefährdete Bevölkerung				
Insgesamt	53,3	51,0	47,2	50,0
Haushalte von Alleinerziehenden	50,4	52,7	48,9	52,3
Haushalte von zwei Erwachsenen mit zwei Kindern	47,8	44,6	40,9	42,9

* Einschließlich Wasser- und Abwasser-, Energie- und Heizkosten, Ausgaben für die Instandhaltung der Wohnung bzw. des Hauses, Hypothekenzinsen (bei Eigentümern), Versicherungsbeiträgen (bei Eigentümern; bei Mietern, falls diese die Kosten tragen) sowie sonstiger Wohnkosten

Quelle: Ergebnisse aus LEBEN IN EUROPA (ist die Bezeichnung der deutschen Befragung im Rahmen der europaweit durchgeführten Gemeinschaftsstatistik über Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC). Themen der Befragung sind neben den verschiedenen Bestandteilen des Einkommens weitere wichtige Lebensbereiche wie etwa die Wohnsituation oder die Gesundheit. EU-SILC ist die Standarddatenquelle für die Messung von Armut und Lebensbedingungen in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union), https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/AnteilWohnkostenHEinkommen_SILC.html

Ein Grund, dass (arme) Familien einen so hohen Anteil ihres Einkommens für das Wohnen aufwenden müssen, liegt in den seit einigen Jahren in vielen Städten steigenden Mieten. Mietsteigerungen sind meist durch **Engpässe am Wohnungsmarkt** bedingt. Die Engpässe wiederum sind auch darin begründet, dass durch rückläufige Bevölkerungsprognosen potenzielle Investoren vom Wohnungsbau lange Zeit Abstand genommen haben. Allerdings stieg trotz Bevölkerungsrückgang die Zahl der Haushalte bundesweit immer weiter an. Hauptgrund ist hierfür, dass es immer mehr Alleinlebende und weniger Familien gibt – die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt seit vielen Jahren.¹⁹ Der Bedarf an Wohnungen steigt deshalb.

Für die neuen Engpässe noch bedeutender als die Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte ist jedoch die **Binnenwanderung innerhalb Deutschlands**. Dabei sind Schrumpfs- und Wachstumsregionen zu unterscheiden, die einer jeweils eigenen Logik folgen:

In den Schrumpfsregionen verlassen die Menschen das flache Land und konzentrieren sich in den zentralen Orten. Aus den zentralen Orten der Schrumpfsregionen wiederum ziehen die Menschen überregional durch Deutschland. Ihr Ziel sind die zentralen Orte der Wachstumsregionen.²⁰ Aus diesen Wachstumsstädten mit ihren steigenden Mieten wandern die Menschen schließlich in das Umland ab – auf der Suche nach adäquatem und bezahlbarem Wohnraum. Es gibt also keinen allgemeinen Trend „zurück in die Stadt“, allenfalls in den Schrumpfsregionen. In den Wachstumsregionen dagegen regiert nach wie vor – wenn auch abgeschwächt als in den 1990er Jahren – die Suburbanisierung („Stadtflucht“); die zentralen Orte der Wachstumsregionen wachsen daher wegen der überregionalen Zuwanderung.²¹

Verantwortlich für die Umlandwanderung ist unter anderem das Angebot am lokalen Wohnungsmarkt. In Wachstumsstädten mit steigenden Mieten werden Geringverdiener und Familien mit ihren spezifischen Ansprüchen gewissermaßen aus der Stadt hinausgedrängt. In Schrumpfsstädten mit wachsenden Leerständen und moderaten oder sinkenden Mieten finden diese Gruppen dagegen eher eine passende und bezahlbare Wohnung. Anders als bei der beschriebenen Umlandwanderung mit ihren Impulsen durch den lokalen Wohnungsmarkt ist die Triebfeder der überregionalen Wanderung das Angebot am Ausbildungs- und Arbeitsmarkt.²² In Schrumpfsregionen ist dieses Angebot nicht ausreichend, es kommt daher zu Abwanderungen.

Als Ergebnis der beschriebenen Binnenwanderung verstärken sich die regionalen und lokalen Unterschiede in Deutschland seit einigen Jahren ganz erheblich. Man kann daher immer weniger von dem einen bundesdeutschen Wohnungsmarkt oder Wanderungstrend sprechen. Vielmehr gibt es Städte und Regionen mit steigenden Mieten und positivem Wanderungssaldo, auf der anderen Seite aber auch Städte und Regionen mit negativem Wanderungssaldo und stagnierenden oder fallenden Mieten. Auch die Qualität der Wohnungsangebote unterscheidet sich regional erheblich. Mancherorts gibt es ein großes innerstädtisches Angebot an familieneeigneten Wohnungen, anderswo konzentrieren sich diese Angebote auf wenige Stadtteile, oder die Familien müssen ins Umland ausweichen, um familieneeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden (vgl. Kapitel 6.2 und 6.3).

Im folgenden Kapitel wird daher analysiert, ob und wenn ja, wie stark sich die Wohnungsmärkte in den 100 einwohnerstärksten Städten Deutschlands unterscheiden. Dabei liegt der Fokus auf den Fragestellungen der Studie: Welche Möglichkeiten haben arme Familien bei der Wohnungswahl? Und: Wie viel Budget bleibt armen Familien nach Abzug der Mietkosten?

19 Mikrozensus 2005–2011.

20 Vgl. www.wegweiser-kommune.de/themenkonzepte/sozialelage/download/pdf/Wohnungsmaerkte_im_Wandel.pdf, abgerufen am 30.5.2013.

21 Vgl. z. B. Reiner Braun, „Der große Irrtum am Wohnungsmarkt: Wir haben nicht zu wenig ‚billig‘, sondern das ‚billige‘ ist zu teuer“, *empirica paper* Nr. 210, Berlin 2012, www.empirica-institut.de/kufa/empir210rb.pdf, abgerufen am 21.3.2013.

22 Vgl. z. B. Reiner Braun, „Der Wohnungsmarkt ist LILA – Wo kann man heutzutage noch investieren?“, *empirica paper* Nr. 202, Berlin 2012, www.empirica-institut.de/kufa/empir202rbrev.pdf, abgerufen am 21.3.2013.

5 Die Wohnkaufkraft von Familien in den 100 einwohnerstärksten Städten

Um die Wohnungsmarktsituation für Familien zu erfassen, ist eine Betrachtung der Wohnkaufkraft auf städtischer Ebene erforderlich. Hier werden die bestehenden Unterschiede deutlich, und es wird eine kleinräumige Differenzierung ermöglicht, die Rückschlüsse auf Segregationstendenzen zulässt. Mit dem Begriff der Wohnkaufkraft wird der Betrag des verfügbaren Einkommens bezeichnet, der den Einwohnern einer Region für das Wohnen zur Verfügung steht. Dazu zählen neben Wohnungsmieten auch Kosten für Energie, Instandhaltung und Reparatur der Wohnung.

5.1 Wohnungsverfügbarkeit

Um die Verfügbarkeit von Wohnraum für arme Familien zu zeigen, muss zunächst definiert werden, welche Familien in der lokalen Betrachtung unter der Armutsschwelle leben. Hierfür liegen Werte des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens aller Landkreise und kreisfreien Städte vor.²³ Aktuellere lokale Zahlen sind derzeit noch nicht verfügbar. Deshalb wurden diese Einkommen fortgeschrieben. Für die Jahre 2010 und 2011 liegt ein Index der Bruttomonatsverdienste²⁴ vor. Aus dem Index geht hervor, dass diese von 2009 auf 2010 um 2,3 Prozent und von 2010 auf 2011 um 2,7 Prozent gestiegen sind. Weiterhin liegt aus der Sonderauswertung des Mikrozensus das Äquivalenzeinkommen von Personen vor sowie das auf Basis von Mikrozensusauswertungen berechnete Durchschnittseinkommen von Familien und allen Haushalten – allerdings auf der Ebene von Beobachtungsräumen und nicht von Städten. Daher wurden auf Ebene der Beobachtungsregion die Armutsschwellen einer Familie (2 Erwachsene und 2 Kinder) in Beziehung gesetzt zum durchschnittlichen Haushaltseinkommen. Mit diesem Wert erfolgte eine Gewichtung anhand des Durchschnittseinkommens und der Armutsschwelle der jeweiligen Stadt.

Als Mindestanforderung für die Familieneignung wurde eine Wohnungsgröße von 75 qm bei drei Zimmern definiert. Grundlage der Definition sind die Daten aus der Zusatzerhebung des Mikrozensus 2010 zum Thema Bauen und Wohnen. Danach leben 95 Prozent aller Haushalte mit Kind(ern) unter 18 Jahren in Wohnungen mit mindestens 60 qm und 76 Prozent aller Haushalte mit Kind(ern) unter 18 Jahren in Wohnungen mit mindestens 80 qm. Bei Eigentümerhaushalten mit Kind(ern) unter 18 Jahren wohnen 84 Prozent in Wohnungen mit mehr als 100 qm.²⁵

Um Aussagen zur Wohnungsverfügbarkeit zu machen, wurde mit Hilfe der empirica-Preisdatenbank das gesamte inserierte Wohnungsangebot betrachtet, also sowohl Neubau als auch Bestand. Angebotene Einfamilienhäuser werden als grundsätzlich familieneignet definiert.

Keine Berücksichtigung in den Auswertungen finden nicht-inserierte Wohnungen. Das betrifft vor allem Genossenschaftswohnungen und Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen. Jeweils 5 Prozent des Wohnungsbestands in Deutschland sind im Eigentum von Genossenschaften beziehungsweise von kommunalen Wohnungsunternehmen. Es kann davon ausgegangen werden

23 Datenbasis: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung 2009; Destatis.

24 Datenbasis: Destatis.

25 Vgl. Statistisches Bundesamt. *Bauen und Wohnen. Mikrozensus – Zusatzerhebung 2010. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte.* Wiesbaden 2012. www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Einkommen/KonsumLebensbedingungen/Wohnen/WohnsituationHaushalte2055001109004.pdf?__blob=publicationFile, abgerufen am 30.5.2013.

dass, je stärker der Angebotsengpass in einer Stadt ist, desto seltener auch die preiswerten Wohnungen von Genossenschaften beziehungsweise kommunalen Wohnungsunternehmen angeboten werden. Hinzu kommt: Wenn die Wohnungen nicht öffentlich inseriert werden, sind viele Familien als potenzielle Zielgruppen ausgeschlossen. Das heißt auch, dass mögliche Verzerrungen der Preisbeobachtung dadurch, dass bestimmte Angebotsformen unterrepräsentiert sind, in den Engpassstädten vermutlich geringer sind. Die zu vermutende Auswirkung ist, dass das Angebot preiswerter Wohnungen geringfügig unterschätzt wird.

In Bezug auf **Eigenheime, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen** lässt sich zur konkreten Verfügbarkeit von Wohnraum vor Ort festhalten: In den 100 einwohnerstärksten deutschen Städten sind im Durchschnitt 43 Prozent aller Wohnangebote familieneeignet. Am unteren Ende liegen Düsseldorf, Würzburg und Tübingen mit 26 Prozent familieneeigneter Wohnangebote; Minden und Hamm befinden sich mit 70 Prozent am oberen Ende.

Berücksichtigt man dabei jedoch ausschließlich die angebotenen **Mietwohnungen**, reduziert sich der Anteil familieneeigneter Objekte auf durchschnittlich 27 Prozent. Hier liegt Jena mit

Wohnkosten-Datenbasis: die empirica-Preisdatenbank

Regionalisierte Informationen zur Höhe der aktuellen Neuvertragsmieten werden in keiner amtlichen Statistik erfasst. Zwar erheben viele Gemeinden einen Mietspiegel, dieser bezieht sich aber in der Regel immer nur auf die Gesamtstadt und lässt das Umland außen vor. Außerdem werden dort Bestandsmieten (angepasste Altmietverträge und Neuverträge aus den zurückliegenden Jahren) erfasst, im Gegensatz zur Beobachtung aktueller Neuvertragsmieten. Der Mikrozensus als große amtliche Statistik erfasst zwar Bestands- wie auch Neuvertragsmieten, allerdings nur alle vier Jahre, zuletzt im Jahr 2010. Damit bietet er für die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung keine aktuellen Daten. Außerdem kann der Mikrozensus nicht unterhalb der Ebene von Landkreisen und kreisfreien Städten ausgewertet werden.

Deswegen beruht die vorliegende Studie hinsichtlich der Wohnkosten auf Auswertungen der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), eine der umfangreichsten Auswertungen von Immobilienangeboten in Deutschland. Dabei wird eine repräsentative Stichprobe des öffentlich inserierten Wohnungsangebots aus Online-Immobilieninseraten (einschlägige Internetportale sowie überregionale, regionale und lokale Zeitungen) eingelese. Unplausible sowie mehrfach veröffentlichte Inserate werden dabei herausgefiltert. Die Informationen umfassen neben der inserierten Miethöhe beziehungsweise dem inserierten Kaufpreis auch sämtliche weiteren Informationen zu den Wohnungen (zum Beispiel Baualter, Ausstattung, Wohnfläche et cetera). Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften inserieren ihre Wohnungsangebote eher selten über die Internetbörsen. Deren Wohnungsangebote sind somit in den Auswertungen in der Regel unterrepräsentiert.

9 Prozent am unteren Ende, im Gegensatz dazu hat hier ebenfalls Minden mit 50 Prozent die meisten familieneeigneten Mietobjekte. Die Ergebnisse für die Städte werden nach Bundesländern in den Tabellen 3, 4, 5 und 6 dargestellt.

5.2 Wohnungsfinanzierbarkeit

Obwohl die anteiligen Wohnkosten besonders für arme Familien mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens ausmachen (vgl. Tabelle 2), wird in dieser Studie zunächst dieser Wert als Berechnungsgrundlage verwendet. Die Annahme beruht darauf, dass die Wohnkosten aller Haushalte durchschnittlich rund ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens betragen. Neben der Miete beinhaltet das auch die Belastung für Tilgung und Zinsen bei Eigentumsobjekten. Neben diesen Berechnungen wird mit einer Modellrechnung die Mietbelastung armer Familien für eine Wohnung im niedrigen Preissegment in Kapitel 6.1 berechnet.

Im Durchschnitt sind in den 100 Städten rund 35 Prozent aller familieneeigneten Wohnungsangebote (Eigenheime, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen) mit einem lokal **durchschnittlichen Familieneinkommen** finanzierbar. Die Werte streuen dabei stark zwischen 6 Prozent in Jena und 65 Prozent in Zwickau. Im Norden fällt Hamburg mit einem sehr geringen Anteil an allen Wohnangeboten (11 Prozent) für Familien mit einem im städtischen Kontext durchschnittlichen Einkommen auf. Im Westen hebt sich eindeutig Frankfurt am Main mit einem sehr geringen Angebot an Wohnungen (8 Prozent) für durchschnittsverdienende Familien von allen anderen Städten ab. In Süddeutschland sind es Freiburg (8 Prozent) und München (11 Prozent), die wenig familieneeigneten Wohnraum für Durchschnittsverdiener aufweisen. Hier gibt es die jeweils geringsten Angebote für durchschnittsverdienende Haushalte überhaupt. Im Osten sind Jena und Potsdam (15 Prozent) die Städte mit den geringsten Wohnangeboten für Familien mit Durchschnittseinkommen.

Betrachtet man nur die Mietwohnungen, sind für Familien mit lokalem Durchschnittseinkommen etwa drei Viertel der angebotenen familieneeigneten Wohnungen erschwinglich. Die Streuung ist hier unter den Städten jedoch noch größer als bei einem Einbezug aller Wohnobjekte. Während in Minden 99 Prozent der angebotenen familieneeigneten Wohnungen – gemessen an der Wohnkaufkraft von Familien mit lokalem Durchschnittseinkommen – finanziell in Frage kommen, sind es in Frankfurt am Main nur 13 Prozent.

Berücksichtigt man die Wohnkaufkraft **einkommensarmer Familien**, sind die Möglichkeiten bei der Wohnungswahl in allen Städten deutlich geringer. Sind im Durchschnitt aller Städte noch etwa 35 Prozent der familieneeigneten Wohnangebote (Eigenheime, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen) für Familien mit jeweiligem Durchschnittseinkommen finanzierbar, sinkt der Anteil für arme Familien auf 12 Prozent. In Kiel, Flensburg oder Hamm werden diese durchschnittlichen 12 Prozent der finanzierbaren familieneeigneten Wohnangebote erreicht. Die Bandbreite der finanziell erreichbaren Wohnungen für arme Familien ist allerdings zwischen den Städten sehr groß: Sie reicht von 1 Prozent (zum Beispiel Frankfurt am Main, Offenbach, München, Freiburg, Konstanz, Potsdam und Jena) bis 41 Prozent (Zwickau) beziehungsweise 43 Prozent (Hildesheim).

Die ausschließliche Auswertung der Mietwohnangebote zeigt, dass etwa jede dritte Wohnung (32 Prozent) familieneeignet und für arme Familien finanzierbar ist. Die wenigsten Mietwohnungen sind in Frankfurt am Main und Freiburg (je 1 Prozent) verfü- und finanzierbar, die meisten in Iserlohn, Witten und Heilbronn (80 Prozent).

Die folgenden Karten und Tabellen zeigen Anteilswerte der familiengeeigneten und für arme Familien finanzierbaren Wohnangebote (Eigenheime, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen) in den 100 einwohnerstärksten Städten. Die Überblickskarten sind dabei in vier Regionen aufgeteilt: Norddeutschland (Schleswig-Holstein, Hamburg, Niedersachsen, Bremen), Westdeutschland (Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland und Hessen), Süddeutschland (Bayern und Baden-Württemberg) und Ostdeutschland (Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Berlin, Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen).

Im Norden ist die Angebotsituation für arme Familien in Hamburg (2 Prozent) und in Oldenburg (5 Prozent) am angespanntesten. Hildesheim sticht nicht nur im Nordvergleich, sondern auch im Bundesvergleich der betrachteten Städte als Ort mit dem höchsten finanzierbaren Angebotsanteil für arme Familien (43 Prozent) hervor (vgl. Abbildung 1, Tabelle 3, Seite 23 und 24).

In Westdeutschland gibt es wenige finanzierbare Wohnungen für arme Familien in den Städten der Rheinschiene Düsseldorf (2 Prozent), Köln (3 Prozent) und Bonn (5 Prozent), in Aachen (4 Prozent) und Münster (3 Prozent) sowie in den Städten Frankfurt am Main (1 Prozent), Mainz (2 Prozent), Wiesbaden (2 Prozent) und Ludwigshafen (3 Prozent). In den übrigen West-Städten, darunter auch in den Ruhrgebietsstädten, finden arme Familien eher eine geeignete und finanzierbare Wohnung (vgl. Abbildung 2, Tabelle 4, Seite 25 und 26).

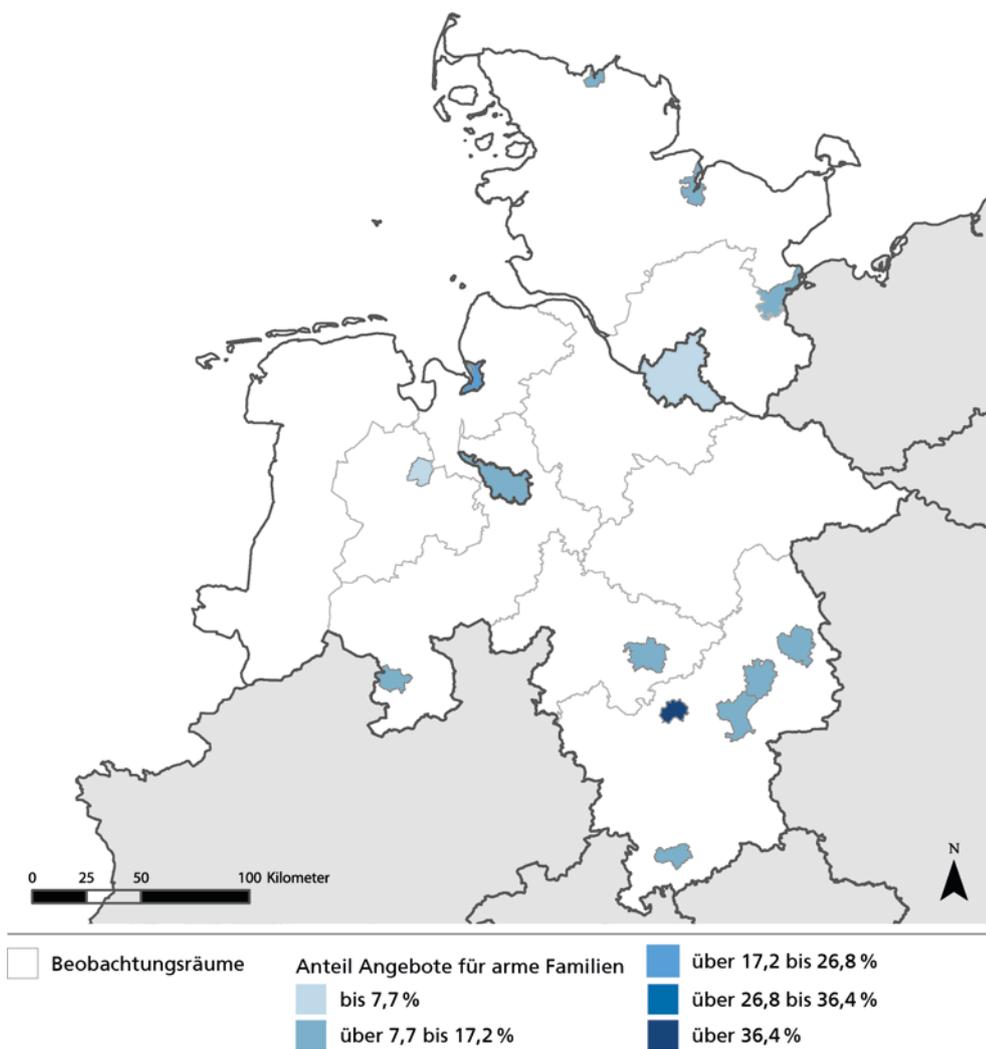
Im Süden sind die lokalen Wohnungsmärkte für arme Familien mit wenigen Ausnahmen sehr stark angespannt. Zu den Ausnahmen zählen Heilbronn (27 Prozent) sowie Pforzheim (10 Prozent). Hier sind die Möglichkeiten für Familien deutlich größer als im süddeutschen Städtevergleich (vgl. Abbildung 3, Tabelle 5, Seite 28 und 29).

In Ostdeutschland sind die lokalen Märkte für arme Familien in Berlin (7 Prozent), Potsdam (1 Prozent), Erfurt (2 Prozent) und Jena (1 Prozent) sehr stark angespannt. Entspannt ist dagegen die Angebotsituation – auch im bundesweiten Vergleich – in Zwickau. Hier sind 41 Prozent der familiengeeigneten Wohnangebote für arme Familien finanzierbar (vgl. Abbildung 4, Tabelle 6, Seite 30 und 31).

Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien in den größten Städten Norddeutschlands: Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Schleswig-Holstein

Abbildung 1

Anteil der für Familien unterhalb der Armutsgrenze finanzierbaren Angebote an allen für Familien geeigneten Angeboten



Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

BertelsmannStiftung

Tabelle 3

Anteil der familieneigneten und für durchschnittliche beziehungsweise geringe Einkommen finanzierbaren Angebote in den größten Städten Norddeutschlands

Stadt	Anteil familien-geeigneter Angebote an allen Angeboten (in Prozent)					davon für Familien mit mittlerem Einkommen finanzierbare Angebote an allen familien-geeigneten Angeboten (in Prozent)					davon für arme Familien finanzierbare Angebote an allen familien-geeigneten Angeboten (in Prozent)				
	Insgesamt	Kauf Eigenheime	Kauf Geschosswohnungen	Miete Eigenheime	Miete Geschosswohnungen	alle	Kauf Eigenheime	Kauf Geschosswohnungen	Miete Eigenheime	Miete Geschosswohnungen	alle	Kauf Eigenheime	Kauf Geschosswohnungen	Miete Eigenheime	Miete Geschosswohnungen
Durchschnitt der 100 Städte	43	100	16	100	27	35	10	22	26	75	12	3	7	7	32
Bremen															
Bremen	41	100	14	100	19	42	31	30	49	70	14	8	6	8	31
Bremerhaven	44	100	11	-	17	41	23	60	-	97	22	9	29	-	65
Hamburg															
Hamburg	34	100	20	100	23	11	5	0	7	19	2	1	0	1	4
Niedersachsen															
Braunschweig	41	100	23	100	21	38	23	18	29	78	14	3	5	6	41
Göttingen	37	100	17	100	22	42	16	12	40	77	10	0	5	1	24
Hannover	31	100	16	100	21	41	5	23	24	75	16	1	2	12	31
Hildesheim	39	100	15	100	29	64	22	62	56	96	43	6	31	28	73
Oldenburg	53	100	9	100	24	30	12	5	55	79	5	2	-	3	17
Osnabrück	40	100	13	100	22	40	10	37	51	86	10	0	3	16	23
Salzgitter	54	100	11	-	22	42	30	-	-	96	16	8	-	-	60
Wolfsburg	46	100	8	100	20	29	19	-	20	66	9	1	-	2	40
Schleswig-Holstein															
Flensburg	42	100	11	-	24	34	7	-	-	81	12	1	-	-	31
Kiel	28	100	14	100	16	39	17	15	24	70	12	2	3	5	26
Lübeck	41	100	13	100	19	33	20	9	40	67	9	5	5	7	20

Lesehilfe: Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass in Flensburg 42 Prozent der Wohnangebote familieneignet sind. Die Mietwohnungen sind zu 24 Prozent familieneignet. Für Familien mit durchschnittlichem lokalem Einkommen sind 34 Prozent der verfügbaren familieneigneten Wohnungen finanzierbar. Ausschließlich auf Mietwohnungen bezogen, erhöht sich der finanzierbare Anteil auf 81 Prozent. Für arme Familien sind in Flensburg 12 Prozent der verfügbaren familieneigneten Wohnungen finanzierbar – bei den Mietwohnungen sind es 31 Prozent.

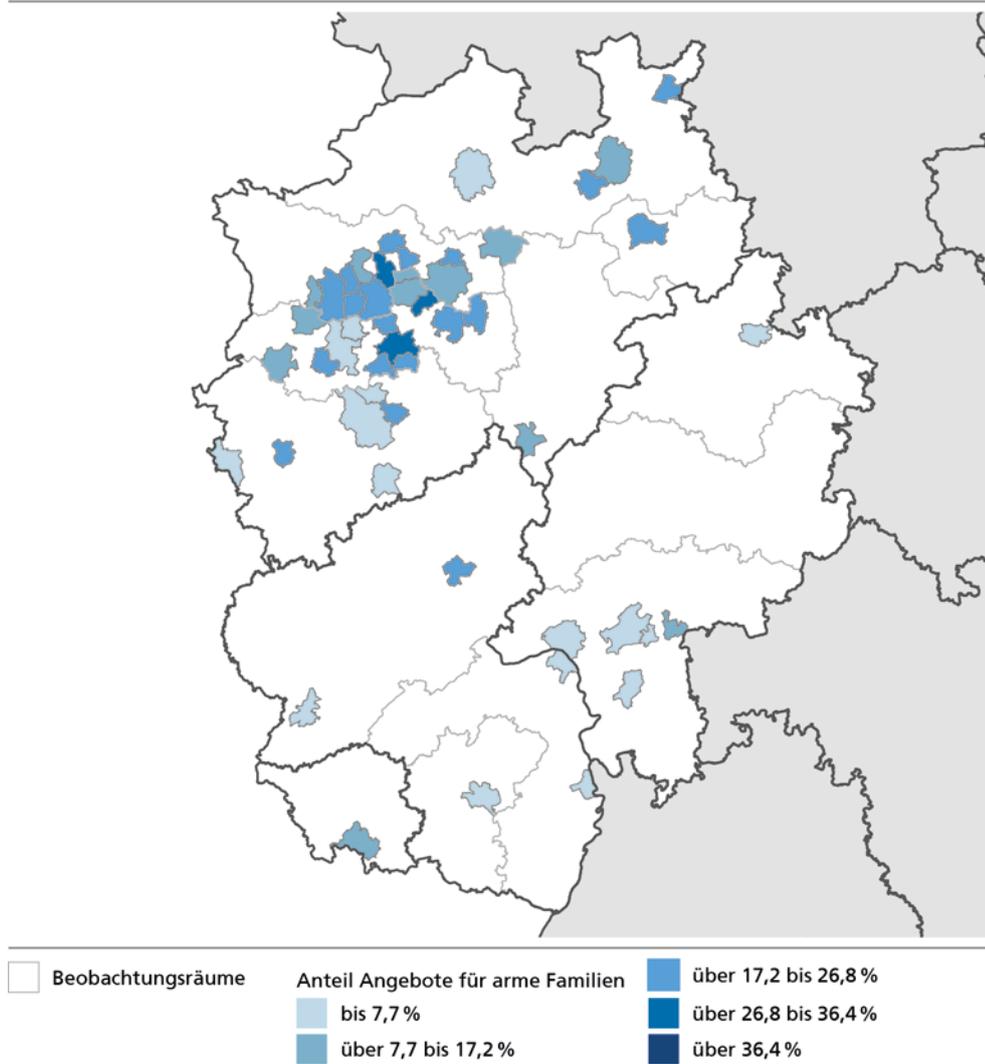
Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

BertelsmannStiftung

Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien in den größten Städten Westdeutschlands: Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland

Abbildung 2

Anteil der für Familien unterhalb der Armutsgrenze finanzierbaren Angebote an allen für Familien geeigneten Angeboten



Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

Tabelle 4

Anteil der familiengeeigneten und für durchschnittliche beziehungsweise geringe Einkommen finanzierbaren Angebote in den größten Städten Westdeutschlands

Stadt	Anteil familien-geeigneter Angebote an allen Angeboten (in Prozent)					davon für Familien mit mittlerem Einkommen finanzierbare Angebote an allen familien-geeigneten Angeboten (in Prozent)					davon für arme Familien finanzierbare Angebote an allen familien-geeigneten Angeboten (in Prozent)				
	Insgesamt	Kauf Eigenheime	Kauf Geschosswohnungen	Miete Eigenheime	Miete Geschosswohnungen	alle	Kauf Eigenheime	Kauf Geschosswohnungen	Miete Eigenheime	Miete Geschosswohnungen	alle	Kauf Eigenheime	Kauf Geschosswohnungen	Miete Eigenheime	Miete Geschosswohnungen
Durchschnitt der 100 Städte	43	100	16	100	27	35	10	22	26	75	12	3	7	7	32
Hessen															
Darmstadt	38	100	20	100	23	30	3	5	17	69	5	1	1	3	11
Frankfurt am Main	37	100	27	100	30	8	2	1	2	13	1	0	-	-	1
Hanau	57	100	17	100	35	34	13	19	41	94	11	1	-	2	44
Kassel	47	100	15	100	25	29	8	23	27	76	6	2	-	2	15
Offenbach am Main	39	100	14	100	27	26	2	10	12	65	1	0	-	3	3
Wiesbaden	41	100	24	100	31	32	4	2	17	58	2	1	1	2	4
Nordrhein-Westfalen															
Aachen	38	100	16	100	23	20	2	8	17	44	4	1	2	1	8
Bergisch Gladbach	54	100	21	100	37	39	9	30	24	92	20	3	16	4	51
Bielefeld	51	100	17	100	29	25	2	7	23	82	8	1	0	4	29
Bochum	37	100	16	100	25	39	3	23	12	78	14	0	1	3	29
Bonn	38	100	16	100	28	29	3	12	6	51	5	0	-	2	8
Bottrop	61	100	17	100	42	32	7	14	23	87	9	2	5	3	25
Dortmund	47	100	15	100	26	27	3	20	11	79	13	1	4	10	40
Düsseldorf	26	100	20	100	22	22	2	3	1	31	2	0	-	0	3
Duisburg	43	100	16	100	26	40	9	32	50	88	21	3	11	29	48
Düren	61	100	15	100	39	52	36	56	55	97	26	13	13	14	69
Essen	35	100	18	100	26	46	5	26	20	79	22	1	6	14	40
Gelsenkirchen	38	100	15	-	25	47	10	41	-	89	29	3	18	-	57
Gütersloh	55	100	11	100	36	41	12	39	69	95	22	1	11	13	73
Hagen	50	100	18	-	32	40	5	42	-	94	21	1	9	-	53
Hamm	70	100	10	100	40	25	6	-	18	95	12	1	-	8	50
Herne	42	100	10	-	26	38	6	51	-	88	16	2	10	-	38
Iserlohn	65	100	19	-	39	41	19	87	-	93	27	6	37	-	80
Köln	35	100	17	100	26	23	2	3	5	44	3	0	0	2	6
Krefeld	47	100	12	100	32	37	7	22	8	83	15	3	3	7	34

Stadt	Anteil familien-geeigneter Angebote an allen Angeboten (in Prozent)					davon für Familien mit mittlerem Einkommen finanzierbare Angebote an allen familieneeigneten Angeboten (in Prozent)					davon für arme Familien finanzierbare Angebote an allen familieneeigneten Angeboten (in Prozent)				
	Insgesamt	Kauf Eigenheime	Kauf Geschosswohnungen	Miete Eigenheime	Miete Geschosswohnungen	alle	Kauf Eigenheime	Kauf Geschosswohnungen	Miete Eigenheime	Miete Geschosswohnungen	alle	Kauf Eigenheime	Kauf Geschosswohnungen	Miete Eigenheime	Miete Geschosswohnungen
Leverkusen	52	100	15	100	34	26	3	6	10	73	6	0	2	6	15
Lünen	58	100	17	-	33	40	13	-	-	96	23	0	-	-	78
Marl	55	100	18	100	34	39	16	43	19	96	22	4	3	6	73
Minden	70	100	14	100	50	45	21	16	77	99	25	7	8	5	75
Moers	50	100	15	100	30	38	15	8	31	94	16	1	-	8	53
Mönchengladbach	52	100	12	100	36	41	10	38	24	88	17	2	11	4	39
Mülheim an der Ruhr	43	100	24	100	30	42	9	20	15	81	24	2	5	7	51
Münster	40	100	12	100	25	21	1	6	7	49	3	0	1	2	6
Neuss	44	100	11	100	31	41	8	25	16	82	18	1	13	2	38
Oberhausen	48	100	14	100	32	37	5	24	31	92	18	0	3	14	50
Paderborn	44	100	13	100	23	35	8	25	71	95	20	3	5	10	65
Ratingen	43	100	11	100	31	31	1	11	2	66	7	0	2	-	14
Recklinghausen	55	100	15	-	37	40	10	43	-	95	24	2	14	-	67
Remscheid	54	100	21	100	36	45	12	67	51	96	27	3	15	19	71
Siegen	54	100	19	100	28	42	26	33	38	86	16	8	2	6	43
Solingen	60	100	17	100	41	38	10	39	34	93	19	4	4	10	54
Velbert	56	100	16	-	36	36	9	49	-	93	18	2	7	-	55
Witten	51	100	18	100	30	39	7	44	63	97	28	2	20	13	80
Wuppertal	43	100	17	100	33	50	7	54	17	89	28	3	16	6	54
Saarland															
Saarbrücken	60	100	21	100	37	34	12	42	29	87	10	3	11	-	29
Rheinland-Pfalz															
Kaiserslautern	55	100	15	100	31	29	9	18	14	81	7	1	4	6	22
Koblenz	43	100	17	100	29	46	14	14	35	85	17	5	-	3	34
Ludwigshafen	45	100	14	100	32	29	4	32	20	76	3	1	2	-	9
Mainz	33	100	18	100	17	20	3	6	2	53	2	1	-	-	4
Trier	43	100	22	100	31	29	6	8	7	57	4	2	-	1	6

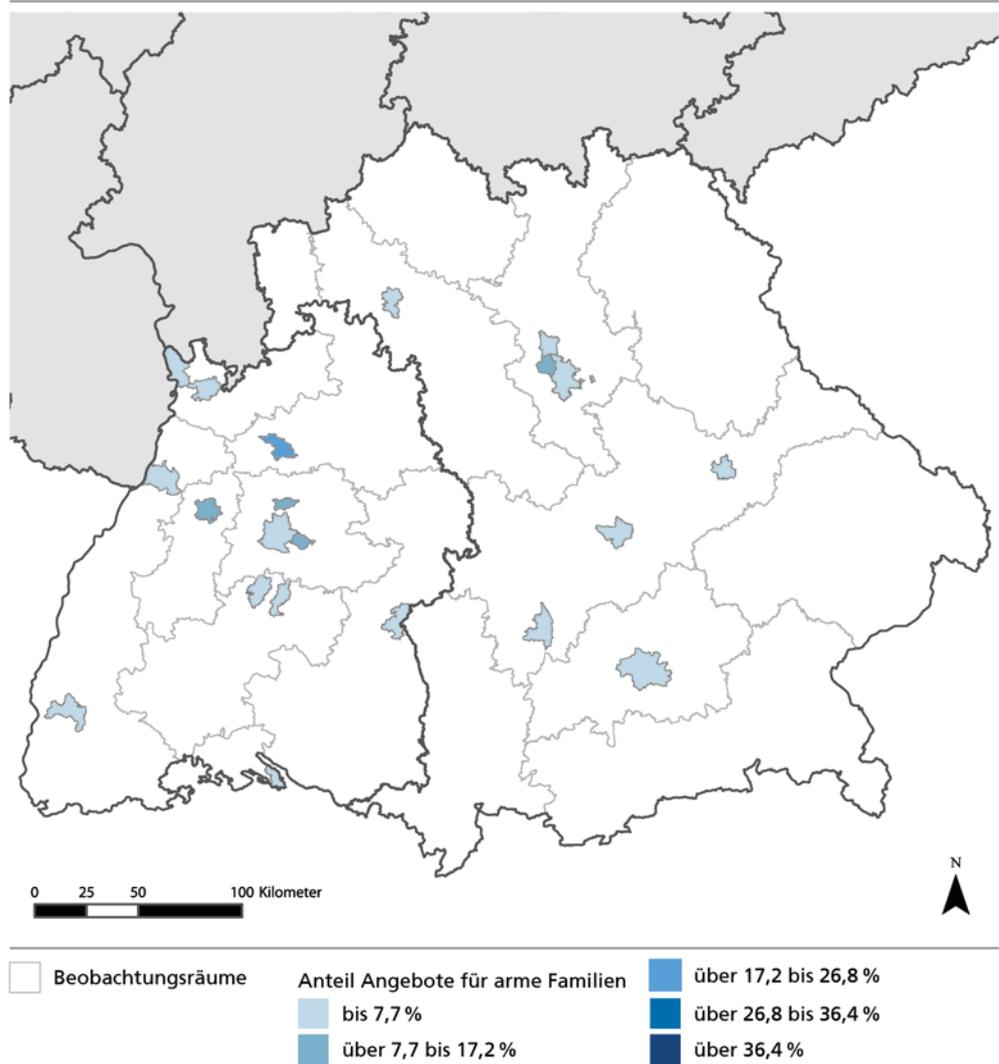
Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

Lesehilfe: In Aachen sind 38 Prozent der Wohnangebote familieneeignet, ausschließlich bezogen auf die Mietwohnungen sind es 23 Prozent. Für Familien mit durchschnittlichem lokalem Einkommen sind 20 Prozent aller verfügbaren familieneeigneten Wohnungen finanzierbar. Ausschließlich auf Mietwohnungen bezogen, erhöht sich der finanzierbare Anteil auf 44 Prozent. Für arme Familien sind in Aachen 4 Prozent der verfügbaren familieneeigneten Wohnungen finanzierbar – nur die Mietwohnungen betrachtet, sind es 8 Prozent.

Abbildung 3

Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien in den größten Städten Süddeutschlands: Baden-Württemberg, Bayern

Anteil der für Familien unterhalb der Armutsgrenze finanzierbaren Angebote an allen für Familien geeigneten Angeboten



Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

Anteil der familieneigneten und für durchschnittliche beziehungsweise geringe Einkommen finanzierbaren Angebote in den größten Städten Süddeutschlands

Tabelle 5

Stadt	Anteil familiengeeigneter Angebote an allen Angeboten (in Prozent)					davon für Familien mit mittlerem Einkommen finanzierbare Angebote an allen familiengeeigneten Angeboten (in Prozent)					davon für arme Familien finanzierbare Angebote an allen familiengeeigneten Angeboten (in Prozent)				
	Insgesamt	Kauf Eigenheime	Kauf Geschosswohnungen	Miete Eigenheime	Miete Geschosswohnungen	alle	Kauf Eigenheime	Kauf Geschosswohnungen	Miete Eigenheime	Miete Geschosswohnungen	alle	Kauf Eigenheime	Kauf Geschosswohnungen	Miete Eigenheime	Miete Geschosswohnungen
Durchschnitt der 100 Städte	43	100	16	100	27	35	10	22	26	75	12	3	7	7	32
Baden-Württemberg															
Esslingen	39	100	17	100	32	41	1	15	30	86	9	1	-	1	21
Freiburg	32	100	26	100	23	8	2	-	3	18	1	1	-	3	1
Heidelberg	36	100	28	100	24	20	3	13	6	34	3	1	4	1	4
Heilbronn	45	100	15	100	34	50	24	58	71	96	27	5	10	10	80
Karlsruhe	44	100	18	100	34	32	3	2	17	63	2	0	-	1	3
Konstanz	31	100	21	-	21	13	2	-	-	34	1	-	-	-	-
Ludwigsburg	38	100	14	100	38	36	10	8	19	80	8	2	-	-	20
Mannheim	33	100	17	100	25	29	3	3	4	57	2	1	-	1	3
Pforzheim	47	100	21	100	39	41	4	35	31	88	10	1	4	11	22
Reutlingen	50	100	21	100	36	41	14	28	75	92	6	0	2	-	19
Stuttgart	35	100	21	100	30	28	4	4	8	51	2	1	0	2	3
Tübingen	26	100	22	100	16	35	16	-	24	62	3	3	-	-	4
Ulm	40	100	19	100	28	34	11	11	14	65	5	1	-	1	11
Bayern															
Augsburg	34	100	13	100	24	30	2	5	19	77	2	0	1	3	5
Erlangen	38	100	15	100	28	35	9	2	11	65	4	-	-	2	7
Fürth	44	100	16	100	37	39	13	18	35	78	9	1	2	5	22
Ingolstadt	35	100	13	100	31	36	5	-	30	88	3	1	-	5	7
München	34	100	20	100	29	11	2	0	2	21	1	1	0	1	2
Nürnberg	32	100	14	100	22	34	10	15	7	70	4	1	2	1	7
Regensburg	34	100	9	100	27	31	5	-	5	55	2	3	-	1	2
Würzburg	26	100	13	100	15	25	6	2	15	55	3	1	-	-	8

Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

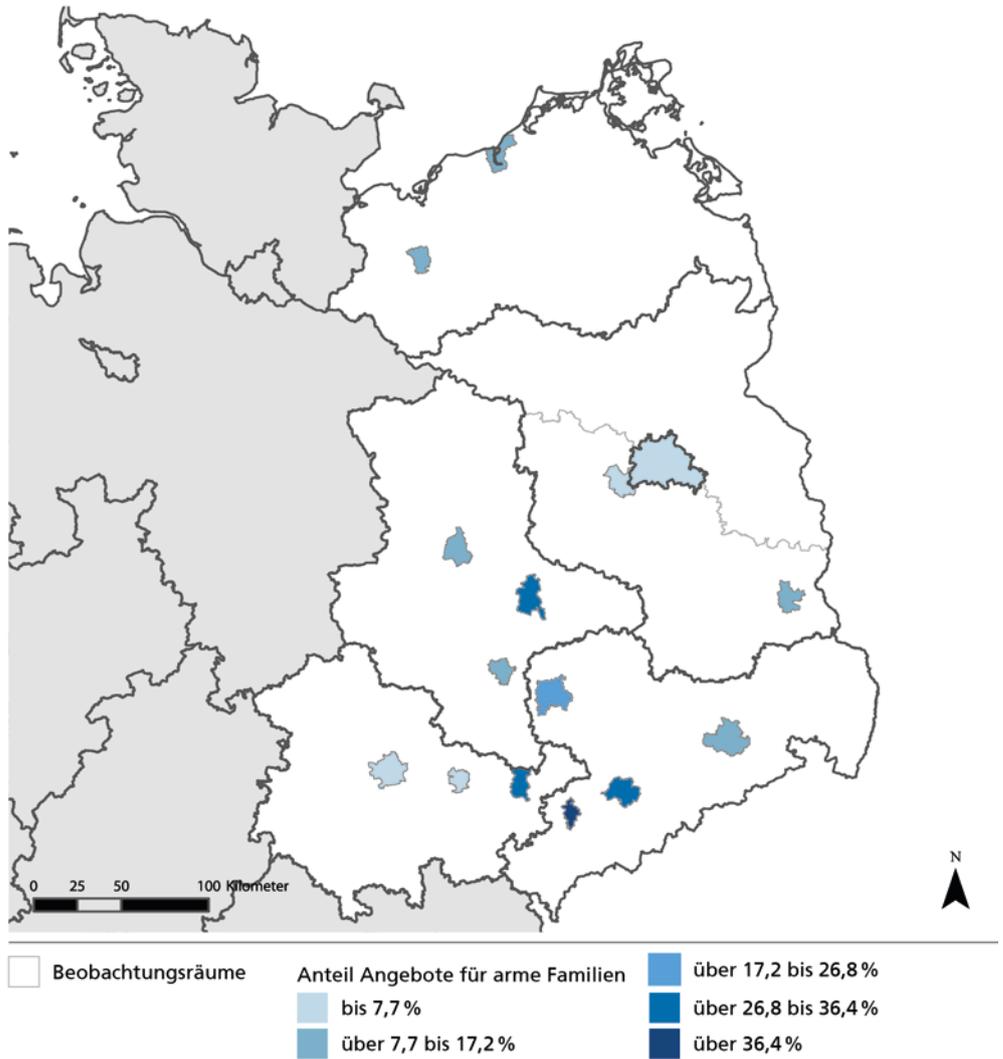
BertelsmannStiftung

Lesehilfe: In Esslingen sind 39 Prozent aller Wohnangebote familieneignet. Ausschließlich die Mietwohnungen betrachtet, sind 32 Prozent familieneignet. Für Familien mit durchschnittlichem lokalem Einkommen sind 41 Prozent der verfügbaren familieneigneten Wohnungen finanzierbar. Berücksichtigt man nur die Mietwohnungen, erhöht sich der finanzierbare Anteil auf 86 Prozent. Für arme Familien sind 9 Prozent der verfügbaren familieneigneten Wohnungen finanzierbar – bei den Mietwohnungen sind es 21 Prozent.

Abbildung 4

Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien in den größten Städten Ostdeutschlands: Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen

Anteil der für Familien unterhalb der Armutsgrenze finanzierbaren Angebote an allen für Familien geeigneten Angeboten



Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

Anteil der familieneigneten und für durchschnittliche beziehungsweise geringe Einkommen finanzierbaren Angebote in den größten Städten Ostdeutschlands

Tabelle 6

Stadt	Anteil familiengeeigneter Angebote an allen Angeboten (in Prozent)					davon für Familien mit mittlerem Einkommen finanzierbare Angebote an allen familiengeeigneten Angeboten (in Prozent)					davon für arme Familien finanzierbare Angebote an allen familiengeeigneten Angeboten (in Prozent)				
	Insgesamt	Kauf Eigenheime	Kauf Geschosswohnungen	Miete Eigenheime	Miete Geschosswohnungen	alle	Kauf Eigenheime	Kauf Geschosswohnungen	Miete Eigenheime	Miete Geschosswohnungen	alle	Kauf Eigenheime	Kauf Geschosswohnungen	Miete Eigenheime	Miete Geschosswohnungen
Durchschnitt der 100 Städte	43	100	16	100	27	35	10	22	26	75	12	3	7	7	32
Berlin															
Berlin	39	100	23	100	30	29	11	3	10	54	7	1	0	2	15
Brandenburg															
Cottbus	31	100	22	-	13	51	34	-	-	91	13	6	-	-	30
Potsdam	46	100	21	100	31	15	4	1	6	35	1	-	-	-	2
Mecklenburg-Vorpommern															
Rostock	29	100	12	-	15	25	9	-	-	59	10	5	-	-	22
Schwerin	42	100	14	100	26	40	17	12	35	77	11	7	2	-	18
Sachsen															
Chemnitz	31	100	6	100	16	53	25	55	71	96	28	6	27	14	61
Dresden	33	100	23	100	19	30	5	4	15	69	8	2	0	4	18
Leipzig	29	100	18	100	20	50	10	7	47	82	19	3	1	23	31
Zwickau	33	100	8	-	22	65	25	-	-	96	41	9	-	-	68
Sachsen-Anhalt															
Dessau-Roßlau	40	100	16	-	15	58	45	-	-	98	28	21	-	-	53
Halle (Saale)	32	100	12	100	18	41	10	19	59	79	15	2	5	48	29
Magdeburg	37	100	14	100	20	40	8	23	46	90	16	4	6	11	37
Thüringen															
Erfurt	41	100	21	100	21	19	4	5	9	58	2	1	2	2	6
Gera	40	100	5	-	22	47	21	-	-	96	31	9	-	-	70
Jena	29	100	26	100	9	6	5	-	-	15	1	1	-	-	-

Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

| BertelsmannStiftung

Lesehilfe: Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass in Berlin 39 Prozent der Wohnangebote familieneignet sind. Nur auf die Mietwohnungen bezogen, sind 30 Prozent familieneignet. Für Familien mit durchschnittlichem lokalem Einkommen sind 29 Prozent der verfügbaren familieneigneten Wohnungen finanzierbar. Ausschließlich auf Mietwohnungen bezogen, erhöht sich der finanzierbare Anteil auf 54 Prozent. Für arme Familien sind 7 Prozent der verfügbaren familieneigneten Wohnungen finanzierbar – bei den Mietwohnungen sind es 15 Prozent.

6 Auswirkungen einer geringen Wohnungs- verfügbarkeit und Wohnungsfinanzierbarkeit

Die Daten der Wohnungsverfügbarkeit und -finanzierbarkeit zeigen, dass es in einigen Städten nur sehr wenige Wohnungen für (arme) Familien gibt und davon nur wenige mit 30 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens finanzierbar sind. Es stellt sich die Frage nach den Konsequenzen für Familien sowie die lokalen Wohnungsmärkte.

6.1 Mietbelastung der armen Familien

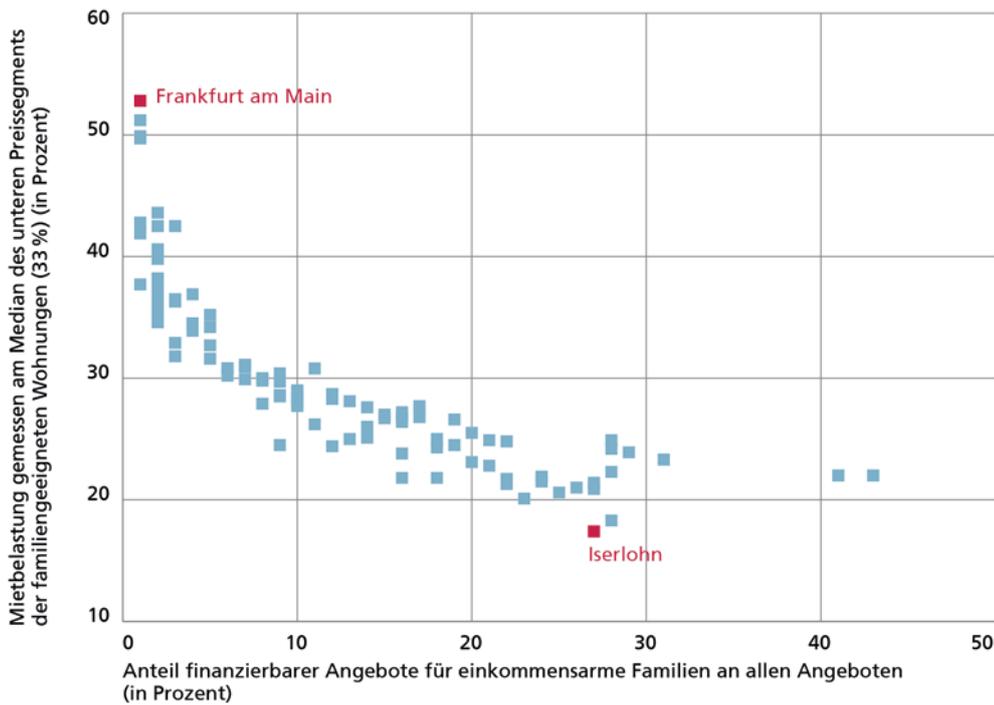
Für die 100 untersuchten Städte erfolgte eine Modellrechnung, um vergleichende Mietbelastungskennziffern einkommensarmer Familien in Relation zum gegenwärtig verfügbaren preiswerten Wohnraum für Familien zu berechnen. Die Modellrechnung basiert auf folgenden Annahmen: Zum einen bezieht eine Familie, die sich aus zwei Kindern unter 14 Jahren und zwei Erwachsenen zusammensetzt, mit einem monatlichen Nettoeinkommen in Höhe der lokalen Armutsschwelle ein öffentlich inseriertes Mietangebot (Geschosswohnung oder Eigenheim). Zum anderen werden für die Berechnung die familiene geeigneten Mietangebote herangezogen, die in der jeweiligen Stadt im unteren Preissegment (unteres Drittel) liegen. Aus diesen Mietangeboten wurde eine Medianmiete berechnet. Mit dieser Modellrechnung können für jede Stadt mit vergleichbarer Methodik entsprechende Mietbelastungen ausgewiesen werden, welche die unterschiedlichen Marktbedingungen abbilden (vgl. Abbildung 5).

Aus der Abbildung wird bereits die große Spannweite der Mietbelastung in den 100 größten Städten deutlich. In Frankfurt am Main muss die Modellfamilie bis zu 52,8 Prozent ihres Einkommens für eine Wohnung im unteren Preissegment ausgeben. In Iserlohn hingegen liegt die angenommene Mietbelastung in diesem Modell bei 17,4 Prozent des Familieneinkommens.

Entscheidend ist, wie viel Budget den armen Familien nach Abzug der Mietbelastung für andere Bereiche zur Verfügung steht. Dafür wurde die Einkommenssituation der Modellfamilien dem Preisniveau der Familienwohnungen einer Stadt gegenübergestellt und die Mietbelastung armer Familien berechnet. Das verbleibende Einkommen (nach Abzug der berechneten Mietleistung) wurde dann zu dem SGB-II-Regelsatz (ohne Leistungen für die Kosten der Unterkunft) für diese Modellfamilie in Relation gesetzt. Je nach Ausgangslage der Städte unterscheidet sich das verfügbare Einkommen der Modellfamilie erheblich: In einigen Städten liegt es unter dem SGB-II-Regelsatz, in anderen Städten darüber. In Frankfurt am Main verbleiben einer armen Familie nach Abzug der Mietkosten 739 Euro, also 37 Prozent weniger als der Regelsatz nach SGB II. In Heilbronn hat eine arme Familie nach der Rechnung nach Abzug der Mietkosten ein verfügbares Einkommen von 1.941 Euro, das sind 66 Prozent mehr als der SGB-II-Regelsatz für den zugrunde gelegten Familientyp in Höhe von 1.169 Euro. Zu berücksichtigen ist bei der Rechnung, dass auch Haushalte mit niedrigem Erwerbseinkommen Anspruch auf Transferleistungen in Höhe des Regelsatzes einschließlich der entsprechenden Kosten der Unterkunft haben.

Mietbelastung für einkommensarme Familien

Abbildung 5



Lesehilfe: Jedes Quadrat in der Grafik entspricht einer der untersuchten Städte. Auf der horizontalen x-Achse lässt sich der Anteil der für einkommensarme Familien finanzierbaren familiengeeigneten Wohnungsangebote ablesen. Auf der vertikalen y-Achse ist dargestellt, wie hoch die modellierte Mietbelastung für eine einkommensarme Familie wäre. Diese weist ein Einkommen an der Schwelle zur Einkommensarmut auf und bezieht ein Mietangebot, das im unteren Preissegment (unteres Drittel) den Median aufweist.

Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

| BertelsmannStiftung

Aus den Tabellen 7 bis 10 (Seite 35 bis 39) ist neben den Mietkosten im unteren Preissegment und der anteiligen Mietbelastung auch das Budget, welches Familien nach Abzug der Mietkosten zur Verfügung steht, in den Regionen Nord, West, Süd und Ost ersichtlich.

Im Vergleich der norddeutschen größten Städte fällt auf, dass armen Familien in Niedersachsen mehr Mittel nach Abzug der Miete im Vergleich zum SGB-II-Regelsatz in Höhe von 1.169 Euro zur Verfügung stehen. Ausnahmen bilden hier Osnabrück und Oldenburg. Aufgrund des geringen Einkommens in Flensburg stehen armen Familien in der Modellbetrachtung trotz einer relativ geringen Mietbelastung 13 Prozent weniger Mittel als Familien in Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung. Auch in Kiel (10 Prozent), Bremerhaven (5 Prozent) und Lübeck (4 Prozent) verfügen Familien nach Abzug der Miete über weniger finanzielle Mittel als mit dem SGB-II-Regelsatz (vgl. Tabelle 7, Seite 35).

Im Vergleich der westdeutschen Städte fällt eine große Spannweite der Einkommen nach Abzug der Mieten für arme Familien auf. Durch die hohen Mietkosten verfügt eine arme Familie in Frankfurt am Main über 37 Prozent weniger Mittel als Familien mit SGB-II-Bezug. In Iserlohn hingegen bleibt den Familien aufgrund geringer Mietkosten bei hohem Äquivalenzeinkommen ein um 53 Prozent höheres Budget als der Regelsatz des SGB II für eine Familie in Höhe von 1.169 Euro. In den Städten in Rheinland-Pfalz steht den Familien nach Abzug der Mietkosten weniger Budget zur Verfügung als im Vergleich zum SGB-II-Regelsatz (vgl. Tabelle 8, Seite 36).

Auch zwischen den südlichen Großstädten herrschen große Unterschiede in Bezug auf das verfügbare Einkommen der Familien nach Abzug der Miete. Während ihnen in Heilbronn ein um 66 Prozent höheres Budget (1.941 Euro) zur Verfügung steht als bei SGB-II-Bezug (1.169 Euro), steht Familien in Regensburg trotz moderatem Einkommen aufgrund der hohen Mietkosten ein um 26 Prozent geringeres Budget (865 Euro) zur Verfügung als Familien in Bedarfsgemeinschaften (vgl. Tabelle 9, Seite 38).

In allen ostdeutschen Großstädten verfügen arme Familien nach Abzug der Mietkosten über ein geringeres Budget als Familien mit SGB-II-Bezug (1.169 Euro). In Jena entspricht das einer negativen Abweichung von 43 Prozent, während Familien in Chemnitz und Dessau-Roßlau über ein um 1 Prozent geringeres Budget verfügen (vgl. Tabelle 10, Seite 39).

Anteil der Mietbelastung armer Familien und verbleibendes Budget nach Abzug der Mietkosten in den größten Städten Norddeutschlands: Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Schleswig-Holstein

Tabelle 7

Stadt	Armutsschwelle Familie (in Euro)	Mietkosten für familiengeeignetes Wohnen im unteren Preissegment (in Euro)	Anteil der Mietbelastung am Haushaltseinkommen armer Familien (in Prozent)*	Verfügbares Budget nach Abzug Mietkosten (in Euro)	Prozentuale Abweichung verfügbares Budget – Regelsatz SGB II (in Prozent)
Bremen					
Bremen	1.729	450	26,0	1.279	9
Bremerhaven	1.416	307	21,7	1.109	-5
Hamburg					
Hamburg	1.918	815	42,5	1.103	-6
Niedersachsen					
Braunschweig	1.750	440	25,1	1.310	12
Göttingen	1.769	500	28,3	1.269	9
Hannover	1.765	474	26,9	1.291	10
Hildesheim	1.769	390	22,0	1.379	18
Oldenburg	1.644	520	31,6	1.124	-4
Osnabrück	1.510	438	29,0	1.072	-8
Salzgitter	1.546	368	23,8	1.178	1
Wolfsburg	1.742	428	24,5	1.315	12
Schleswig-Holstein					
Flensburg	1.415	400	28,3	1.015	-13
Kiel	1.471	422	28,7	1.049	-10
Lübeck	1.595	474	29,7	1.121	-4

* Berechnungsgrundlagen stellen der Schwellenwert für Einkommen armer Familien sowie der Median für den preiswerten Wohnungsmarkt familieneigneter Wohnungen dar.

Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

| BertelsmannStiftung

Lesehilfe: In Bremen gilt eine vierköpfige Familie als arm, wenn sie max. 1.729 Euro im Monat zur Verfügung hat. Für eine Wohnung im unteren Preissegment muss die Familie 450 Euro ausgeben, das entspricht 26 Prozent ihres Einkommens. Nach Abzug der Mietkosten verbleiben der Familie 1.279 Euro, das sind 9 Prozent mehr als der SGB-II-Regelsatz einer vierköpfigen Familie (2 Erwachsene, 1 Kind zwischen 7 und 14 Jahren und 1 Kind zwischen 0 und 6 Jahren).

Tabelle 8

Anteil der Mietbelastung armer Familien und verbleibendes Budget nach Abzug der Mietkosten in den größten Städten Westdeutschlands: Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland

Stadt	Armutsschwelle Familie (in Euro)	Mietkosten für familiengeeignetes Wohnen im unteren Preissegment (in Euro)	Anteil der Mietbelastung am Haushaltseinkommen armer Familien (in Prozent)*	Verfügbares Budget nach Abzug Mietkosten (in Euro)	Prozentuale Abweichung verfügbares Budget – Regelsatz SGB II (in Prozent)
Hessen					
Darmstadt	1.988	679	34,2	1.309	12
Frankfurt am Main	1.567	828	52,8	739	-37
Hanau	1.982	520	26,2	1.462	25
Kassel	1.459	450	30,8	1.009	-14
Offenbach am Main	1.537	580	37,7	957	-18
Wiesbaden	1.815	660	36,4	1.155	-1
Nordrhein-Westfalen					
Aachen	1.419	490	34,5	929	-21
Bergisch Gladbach	2.271	580	25,5	1.691	45
Bielefeld	1.507	420	27,9	1.087	-7
Bochum	1.450	400	27,6	1.050	-10
Bonn	1.675	590	35,2	1.085	-7
Bottrop	1.571	450	28,6	1.121	-4
Dortmund	1.522	380	25,0	1.142	-2
Düsseldorf	1.734	690	39,8	1.044	-11
Duisburg	1.463	364	24,9	1.099	-6
Düren	1.782	375	21,0	1.407	20
Essen	1.679	417	24,8	1.262	8
Gelsenkirchen	1.465	350	23,9	1.115	-5
Gütersloh	2.007	436	21,7	1.570	34
Hagen	1.579	360	22,8	1.219	4
Hamm	1.517	370	24,4	1.147	-2
Herne	1.334	356	26,6	979	-16
Iserlohn	2.160	376	17,4	1.784	53
Köln	1.640	595	36,3	1.045	-11
Krefeld	1.591	425	26,7	1.166	0
Leverkusen	1.599	493	30,8	1.106	-5
Lünen	1.876	377	20,1	1.498	28
Marl	1.761	376	21,3	1.385	18
Minden	1.716	354	20,6	1.362	16
Moers	1.881	410	21,8	1.470	26
Mönchengladbach	1.548	414	26,8	1.134	-3

Stadt	Armutsschwelle Familie (in Euro)	Mietkosten für familiengeeignetes Wohnen im unteren Preissegment (in Euro)	Anteil der Mietbelastung am Haushaltseinkommen armer Familien (in Prozent)*	Verfügbares Budget nach Abzug Mietkosten (in Euro)	Prozentuale Abweichung verfügbares Budget – Regelsatz SGB II (in Prozent)
Mülheim an der Ruhr	2.054	450	21,9	1.605	37
Münster	1.639	599	36,5	1.040	-11
Neuss	2.001	500	25,0	1.501	28
Oberhausen	1.564	380	24,3	1.184	1
Paderborn	1.902	440	23,1	1.462	25
Ratingen	1.911	595	31,1	1.316	13
Recklinghausen	1.761	379	21,5	1.382	18
Remscheid	1.913	400	20,9	1.513	29
Siegen	1.745	460	26,4	1.285	10
Solingen	1.833	450	24,5	1.383	18
Velbert	1.911	417	21,8	1.494	28
Witten	2.120	387	18,3	1.733	48
Wuppertal	1.655	400	24,2	1.255	7
Rheinland-Pfalz					
Kaiserslautern	1.449	434	29,9	1.016	-13
Koblenz	1.519	420	27,7	1.099	-6
Ludwigshafen	1.521	500	32,9	1.021	-13
Mainz	1.677	680	40,6	997	-15
Trier	1.517	560	36,9	957	-18
Saarland					
Saarbrücken	1.587	440	27,7	1.147	-2

* Berechnungsgrundlagen stellen der Schwellenwert für Einkommen armer Familien sowie der Median für den preiswerten Wohnungsmarkt familieneigneter Wohnungen dar.

Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

| BertelsmannStiftung

Lesehilfe: In Darmstadt gilt eine vierköpfige Familie als arm, wenn sie max. 1.988 Euro im Monat zur Verfügung hat. Für eine Wohnung im unteren Preissegment muss die Familie 679 Euro ausgeben, das entspricht 34,2 Prozent ihres Einkommens. Nach Abzug der Mietkosten verbleiben der Familie 1.309 Euro, das sind 12 Prozent mehr als der SGB-II-Regelsatz einer vierköpfigen Familie (2 Erwachsene, 1 Kind zwischen 7 und 14 Jahren und 1 Kind zwischen 0 und 6 Jahren).

Tabelle 9

Anteil der Mietbelastung armer Familien und verbleibendes Budget nach Abzug der Mietkosten in den größten Städten Süddeutschlands: Baden-Württemberg, Bayern

Stadt	Armutsschwelle Familie (in Euro)	Mietkosten für familiengeeignetes Wohnen im unteren Preissegment (in Euro)	Anteil der Mietbelastung am Haushaltseinkommen armer Familien (in Prozent)*	Verfügbares Budget nach Abzug Mietkosten (in Euro)	Prozentuale Abweichung verfügbares Budget – Regelsatz SGB II (in Prozent)
Baden-Württemberg					
Esslingen	2.070	630	30,4	1.440	23
Freiburg	1.564	780	49,9	784	-33
Heidelberg	1.765	750	42,5	1.015	-13
Heilbronn	2.471	530	21,4	1.941	66
Karlsruhe	1.743	650	37,3	1.093	-7
Konstanz	1.909	800	41,9	1.109	-5
Ludwigsburg	2.111	630	29,8	1.481	27
Mannheim	1.466	560	38,2	906	-22
Pforzheim	1.591	459	28,8	1.132	-3
Reutlingen	2.011	608	30,2	1.403	20
Stuttgart	1.867	700	37,5	1.167	0
Tübingen	1.927	700	36,3	1.227	5
Ulm	1.912	626	32,7	1.287	10
Bayern					
Augsburg	1.550	550	35,5	1.000	-14
Erlangen	1.739	600	34,5	1.139	-3
Fürth	1.896	541	28,5	1.355	16
Ingolstadt	1.931	615	31,8	1.316	13
München	2.003	994	49,7	1.008	-14
Nürnberg	1.624	550	33,9	1.074	-8
Regensburg	1.535	670	43,6	865	-26
Würzburg	1.512	550	36,4	962	-18

* Berechnungsgrundlagen stellen der Schwellenwert für Einkommen armer Familien sowie der Median für den preiswerten Wohnungsmarkt familieneigneter Wohnungen dar.

Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

| BertelsmannStiftung

Lesehilfe: In Esslingen gilt eine vierköpfige Familie als arm, wenn sie max. 2.070 Euro im Monat zur Verfügung hat. Für eine Wohnung im unteren Preissegment muss die Familie 630 Euro ausgeben, das entspricht 30,4 Prozent ihres Einkommens. Nach Abzug der Mietkosten verbleiben der Familie 1.440 Euro, das sind 23 Prozent mehr als der SGB-II-Regelsatz einer vierköpfigen Familie (2 Erwachsene, 1 Kind zwischen 7 und 14 Jahren und 1 Kind zwischen 0 und 6 Jahren).

Anteil der Mietbelastung armer Familien und verbleibendes Budget nach Abzug der Mietkosten in den größten Städten Ostdeutschlands: Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen

Tabelle 10

Stadt	Armutsschwelle Familie (in Euro)	Mietkosten für familiengeeignetes Wohnen im unteren Preissegment (in Euro)	Anteil der Mietbelastung am Haushaltseinkommen armer Familien (in Prozent)*	Verfügbares Budget nach Abzug Mietkosten (in Euro)	Prozentuale Abweichung verfügbares Budget – Regelsatz SGB II (in Prozent)
Berlin					
Berlin	1.635	506	30,9	1.130	-3
Brandenburg					
Cottbus	1.427	400	28,1	1.027	-12
Potsdam	1.541	660	42,8	881	-25
Mecklenburg-Vorpommern					
Rostock	1.384	388	28,0	996	-15
Schwerin	1.431	440	30,8	991	-15
Sachsen					
Chemnitz	1.495	333	22,3	1.162	-1
Dresden	1.483	445	30,0	1.038	-11
Leipzig	1.286	342	26,6	944	-19
Zwickau	1.614	356	22,0	1.258	8
Sachsen-Anhalt					
Dessau-Roßlau	1.537	383	24,9	1.155	-1
Halle (Saale)	1.431	387	27,0	1.044	-11
Magdeburg	1.397	380	27,2	1.017	-13
Thüringen					
Erfurt	1.386	480	34,6	906	-22
Gera	1.470	342	23,3	1.128	-4
Jena	1.366	700	51,2	666	-43

* Berechnungsgrundlagen stellen der Schwellenwert für Einkommen armer Familien sowie der Median für den preiswerten Wohnungsmarkt familieneigneter Wohnungen dar.

Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

| BertelsmannStiftung

Lesehilfe: In Berlin gilt eine vierköpfige Familie als arm, wenn sie max. 1.635 Euro im Monat zur Verfügung hat. Für eine Wohnung im unteren Preissegment muss die Familie 506 Euro ausgeben, das entspricht 30,9 Prozent ihres Einkommens. Nach Abzug der Mietkosten verbleiben der Familie 1.130 Euro, das sind 3 Prozent weniger als der SGB-II-Regelsatz einer vierköpfigen Familie (2 Erwachsene, 1 Kind zwischen 7 und 14 Jahren und 1 Kind zwischen 0 und 6 Jahren).

6.2 Konzentration der geeigneten Angebote

Die für arme Familien finanzierbaren Wohnungen sind in den Städten ein unterschiedlich knappes Gut. Neben einer ausreichenden Größe und Zimmerzahl hat die Lage der Wohnung für Familien eine besondere Bedeutung, da sie in ihrem Alltag stärker auf ihr Wohnumfeld angewiesen sind als andere Haushalte. Gerade im Kleinkindalter spielt die Umgebung als nachbarschaftlicher Einflussfaktor für das Aufwachsen von Kindern eine entscheidende Rolle.²⁶ Wichtig ist dabei, ob die durch die jeweilige Wohnkaufkraft begrenzten Angebote eine größere oder kleinere räumliche Wahlfreiheit ermöglichen oder Segregationstendenzen von Familien verstärkt werden. Die Frage ist, ob arme Familien bei der Wohnungssuche stärker als andere Haushalte auf bestimmte Stadtteile festgelegt sind.

Unter dem Begriff der sozialen **Segregation** wird die räumliche Entmischung von Haushaltstypen innerhalb einer Stadt verstanden. Im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung werden dabei meist Haushalte beziehungsweise Personen mit unterschiedlichem sozio-ökonomischen Status unterschieden. Beobachtungsmerkmal ist die Einkommenssituation der Haushalte. In der kleinräumigen Beobachtung wird aus Gründen der methodischen Zugänglichkeit meist zwischen Haushalten, die Transferleistungen erhalten, und Haushalten ohne Transferleistungen unterschieden. Daneben wird mit der ethnischen Segregation oft auch die räumliche Entmischung von Haushalten mit und ohne Zuwanderungshintergrund beobachtet.

Segregation ist ein dynamischer Prozess, der durch selektive Umzugsbewegungen in den Stadtgebieten entsteht. Im Rahmen der Studie interessieren die selektiven Umzugsbewegungen von Familien, die zu einer schwächeren oder stärkeren Familiensegregation im Stadtgebiet führen. Segregation hat in der Praxis mehrere Zugkräfte. Die Entmischung von Familienhaushalten nach ihrer Einkommenssituation ist zum Teil auch eine selbstgewählte Konzentration. In einer Reihe von Stadtteilen der Großstädte, wie zum Beispiel Prenzlauer Berg in Berlin oder Glockenbachviertel in München, war in den vergangenen Jahren eine Zunahme an Familienhaushalten (durchschnittlich oder besser verdienende Familienhaushalte) zu beobachten. Hier bildet die Konzentration von Familien Vorteile, zum Beispiel für familienorientierte Dienstleistungen im Quartier, welche die Lebensqualität der Familien verbessern. Darüber hinaus werden weitere Familienhaushalte angezogen, die es sich leisten können. „Segregation ist daher insbesondere danach zu beurteilen, ob sie freiwillig oder erzwungen ist. Einkommensarme Haushalte oder diskriminierte Minderheiten sind auf bestimmte Segmente des Wohnungsangebots beschränkt. Ihre erzwungene Konzentration kann zum subjektiven Erleben von Ausgrenzung und zu objektiven Konzentrations-effekten (...) führen.“²⁷

Um Segregation zu erfassen, wurden in dieser Studie die 100 einwohnerstärksten Städte anhand von mehr als 30.000 Wohnquartieren kleinräumig analysiert. Das heißt, die angebotenen Wohnungen wurden nach ihrer jeweiligen Lage innerhalb dieser Wohnquartiere mit durchschnittlich 900 bis 1.000 Einwohnern ausgewertet.²⁸ So kann nachvollzogen werden, ob sich die Wohnungen, die für (arme) Familien geeignet und bezahlbar sind, auf viele oder nur wenige Wohnquartiere konzentrieren. Um dies messbar und damit auch zwischen den Städten vergleichbar zu machen, wird eine räumliche **Konzentrationskennziffer** gebildet.

Im Durchschnitt der Städte liegt die Konzentrationskennziffer der für **Familien mit Durchschnittseinkommen** finanzierbaren Familienwohnangebote bei 15 Prozent (zum Beispiel Berlin, Bielefeld, Bottrop, Hamm, Hannover, Ingolstadt). In Bergisch Gladbach und Düren verteilen sich

26 Vgl. Jörg Fischer und Roland Merten (Hrsg.), *Armut und soziale Ausgrenzung von Kindern und Jugendlichen. Problembestimmungen und Interventionsansätze*. Baltmannsweiler 2010. 160; Hartmut Häußermann, Martin Kronacher und Walter Siebel (Hrsg.), *An den Rändern der Städte*. Frankfurt am Main 2004. 286ff. Vgl. empirica in Kooperation mit dem Robert Koch-Institut und der Bertelsmann Stiftung, *Gesundheit lernen. Wohnquartiere als Chance für Kinder*. Gütersloh 2010.

27 Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), *Trends und Ausmaß der Polarisierung in deutschen Städten*. Forschungen, Heft 137. Bonn 2009.

28 Die Analysen basieren auf den Quartiersabgrenzungen LOCAL²2012 von infas geodaten. Diese umfassen deutschlandweit rund 85.000 Wohnquartiere und basieren ursprünglich auf Stimmbezirken. Somit sind auch kleinräumige Analysen unterhalb der Gemeindeebene für die meisten Gemeinden in Deutschland möglich. Eine Aggregation auf administrative Gebiets-einheiten oberhalb der Gemeindeebene sowie die Darstellung von Postleitzahl-gebieten ist ebenfalls möglich.

Definition Konzentrationskennziffer

Die Konzentrationskennziffer gibt an, auf welchen Anteil aller Wohnquartiere sich die Hälfte aller finanzierbaren familiengerechten Angebote mindestens konzentriert. Je höher dieser Wert ausfällt, desto ausgeglichener ist die Verteilung der für Familien finanzierbaren Angebote im Stadtgebiet. Die Konzentrationskennziffer kann zwischen 1 Prozent (sehr hohe Konzentration) und 50 Prozent (Gleichverteilung) liegen. Zum Beispiel lassen sich für eine Stadt mit rund 50.000 Einwohnern etwa 40 Wohnquartiere beobachten. Wenn sich 50 Prozent der untersuchten Angebote in nur zwei Wohnquartieren konzentrieren, liegt der Wert bei 2,5 Prozent und entspricht einer hohen räumlichen Konzentration. Wenn hingegen 50 Prozent der untersuchten Angebote in 20 Wohnquartieren zu finden sind, liegt der Wert bei 50 Prozent und entspricht somit einer räumlichen Gleichverteilung.

die Wohnangebote mit jeweils 27 Prozent vergleichsweise gleichmäßig über große Teile der Stadtgebiete. In Konstanz und Kaiserslautern konzentrieren sich die Wohnangebote mit 4 Prozent hingegen auf nur wenige Wohnquartiere.

Die von **armen Familien** finanziell erreichbaren Familienwohnangebote konzentrieren sich in den Städten stärker als die Angebote für Familien mit einem durchschnittlichen Einkommen. Im Schnitt der 100 beobachteten Städte liegt die Konzentrationskennziffer der familieneeigneten und finanzierbaren Wohnungen bei 9 Prozent. Während sich in Bergisch Gladbach, Recklinghausen und Düren die Hälfte der für arme Familien erschwinglichen Familienwohnungen über rund 22 Prozent der Wohnquartiere verteilt, konzentrieren sich die Wohnungen in Frankfurt am Main und Freiburg auf weniger als 1 Prozent der Wohnquartiere. Das konkrete Beispiel der von ihrer Einwohnergröße her vergleichbaren Städte Freiburg und Oberhausen zeigt die Unterschiede deutlich: In Freiburg konzentriert sich die Hälfte der für einkommensarme Familien finanzierbaren Angebote auf 2 von 245 Wohnquartieren (0,8 Prozent der Wohnquartiere), im Fall von Oberhausen auf 25 von 212 Wohnquartieren (11,8 Prozent der Wohnquartiere) (vgl. Abbildung 6, Seite 42).

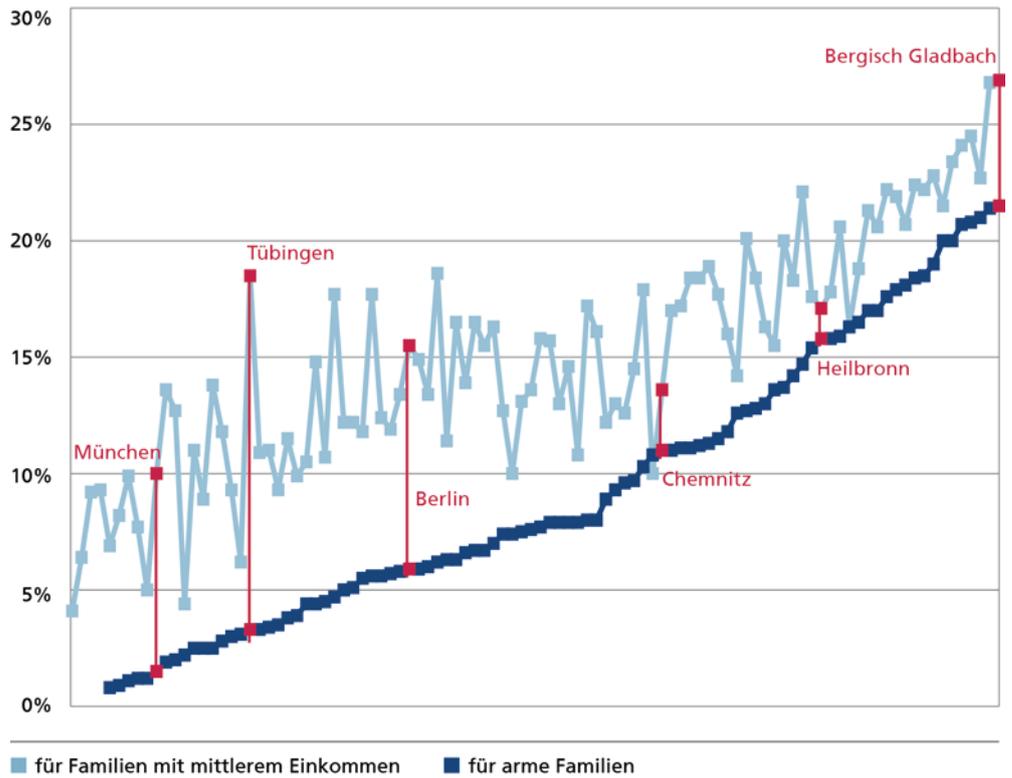
Generell sind geeignete und finanzierbare Wohnungen für arme Familien in den Städten räumlich hoch konzentriert. In weniger als zehn der untersuchten Städte erreichen die Vergleichswerte eine Größenordnung von etwa 20 Prozent, während in rund 60 Städten die Kennziffern bei unter 10 Prozent liegen. Dort konzentrieren sich die finanziell erreichbaren Familienwohnungen in wenigen Quartieren.

Abbildung 6 zeigt, dass die Wohnangebote für arme Familien stärker räumlich konzentriert sind als die Wohnangebote für Familien mit durchschnittlichem Einkommen. Ausnahmen bilden die beiden Städte Zwickau und Dessau-Roßlau. In Dessau-Roßlau liegt die Konzentration sowohl für arme als auch für Familien mit Durchschnittseinkommen bei 16 Prozent. Auch in Zwickau sind die Angebote für arme Familien (11 Prozent) nicht stärker räumlich konzentriert als für alle Familien (10 Prozent).

Abbildung 6

Konzentrationskennziffer familiengeeigneter und finanzierbarer Angebote in den 100 größten Städten in Deutschland

Anteil der Wohnquartiere, in denen sich 50 Prozent der finanzierbaren familiengeeigneten Angebote konzentrieren



Lesehilfe: Auf der horizontalen x-Achse sind die einzelnen Städte aufgeführt. Auf der vertikalen y-Achse werden die Konzentrationskennziffern abgebildet (niedrige Werte zeigen eine hohe räumliche Konzentration in wenigen Quartieren an und hohe Werte eine stärkere Verteilung über das Stadtgebiet). Jede Stadt hat in dieser Grafik zwei Konzentrationswerte bzw. Punkte: Dunkelblau verweist auf die Konzentrationskennziffer der Wohnangebote für arme Familien, hellblau auf die Konzentrationskennziffer für Familien mit durchschnittlichem Einkommen. Je größer der Abstand zwischen den beiden Werten ist, desto deutlicher wird, dass arme Familien geringere Möglichkeiten haben, geeigneten und finanzierbaren Wohnraum zu finden, als andere Familien.

■ für Familien mit mittlerem Einkommen ■ für arme Familien

Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

| BertelsmannStiftung

Ob sich die starke räumliche Konzentration der für einkommensarme Familien erschwinglichen Wohnangebote zukünftig noch verstärken wird, bleibt zu beobachten. Festhalten kann man zum jetzigen Zeitpunkt, dass in einem Großteil der Städte die räumlichen Möglichkeiten der Wohnungswahl für arme Familien sehr begrenzt sind und Segregation begünstigt wird.

6.3 Verdrängung: Räumliche Erreichbarkeit von Familienwohnungen

Im Rahmen dieser Untersuchung erfolgt die Analyse der räumlichen Erreichbarkeit von Familienwohnungen durch eine Entfernungskennziffer.

Familien mit minderjährigen Kindern sind aus unterschiedlichen Gründen überdurchschnittlich oft auf Wohnungssuche: Das liegt zum einen an der Haushaltssituation mit Kindern (zum Beispiel Umzug bei Geburt des ersten Kindes, Geburt von Geschwisterkindern, bei Beginn der Betreuung in Einrichtungen, bei der Einschulung, bei Schulübergängen), zum anderen an der in jüngeren beruflichen Lebensphasen häufigeren Mobilität von Erwachsenen. Für diese Untersuchung wird einheitlich angenommen, dass 1 Prozent der Familienhaushalte innerhalb eines Jahres in der Region (Stadt und Umland) umziehen. Tatsächlich kann in vielen Städten von einem höheren Anteil ausgegangen werden.²⁹

Für alle 100 Städte wurden um den Stadtmittelpunkt 50 Scheiben gezogen, von einem bis 50 km Durchmesser. Um den Stadtmittelpunkt werden alle Wohnungsangebote innerhalb dieser Scheiben, also innerhalb einer Entfernung von maximal 50 km Luftlinie, erfasst – also auch über die eigentlichen Stadtgrenzen hinaus. Für jede Stadt mit ihrem jeweiligen Einkommens-

²⁹ Vgl. Katrin Meyer und Gabriele Sturm. „Hin und her‘ oder ‚hin und weg‘ – zur Ausdifferenzierung großstädtischer Wohnsuburbanisierung“, Informationen zur Raumentwicklung 3/4 2008. 229–243.

Definition Entfernungskennziffer

Die Entfernungskennziffer gibt an, in welcher Entfernung (Luftlinie) vom Stadtmittelpunkt 1 Prozent aller jeweils betrachteten Familienhaushalte ein geeignetes und finanzierbares Angebot im untersuchten Wohnungsangebot finden würden. Die Entfernungskennziffer kann Werte zwischen 1 und 50 km annehmen. Angebote in einer Entfernung von über 50 km um den jeweiligen Stadtmittelpunkt wurden nicht berücksichtigt. Die betrachteten Entfernungen schließen nicht nur die jeweilige Stadtgrenze, sondern auch die umliegenden Städte oder Gemeinden ein.

In Städten mit einem sehr geringen Angebot familieneigneter und finanzierbarer Wohnungen ist die Entfernungskennziffer hoch. Umgekehrt ist die Entfernungskennziffer in Städten mit einer hohen und zentral gelegenen finanzierbaren Angebotsdichte familieneigneter Wohnungen gering. Entscheidend für die Interpretation der Kennziffern ist die vergleichende Betrachtung zwischen den Städten.

niveau der Familien wird der Anteil der familiengeeigneten sowie finanzierbaren Wohnungsangebote innerhalb dieser Scheiben berechnet. Ausgewiesen ist im Folgenden jene Entfernung in km-Luftlinie, innerhalb der 1 Prozent aller Familienhaushalte einer Stadt ein geeignetes und finanzierbares Wohnungsangebot finden. Die unterschiedlichen Distanzen geben dabei an, wie weit außerhalb Familien mittlerer Einkommensgruppen ziehen müssten, um versorgt zu sein. Eine Berechnung für arme Familien ist an dieser Stelle wenig aussagekräftig, denn in fast allen Städten ist die Verfügbarkeit von preiswerten Familienwohnungen so gering, dass die zu modellierende Versorgung in dem Radius von 50 km in vielen Fällen nicht dargestellt werden kann. Das Ausmaß der Wohnungsengpässe kann somit für arme Familien nicht vergleichend abgebildet werden (vgl. Abbildung 7, Seite 45).

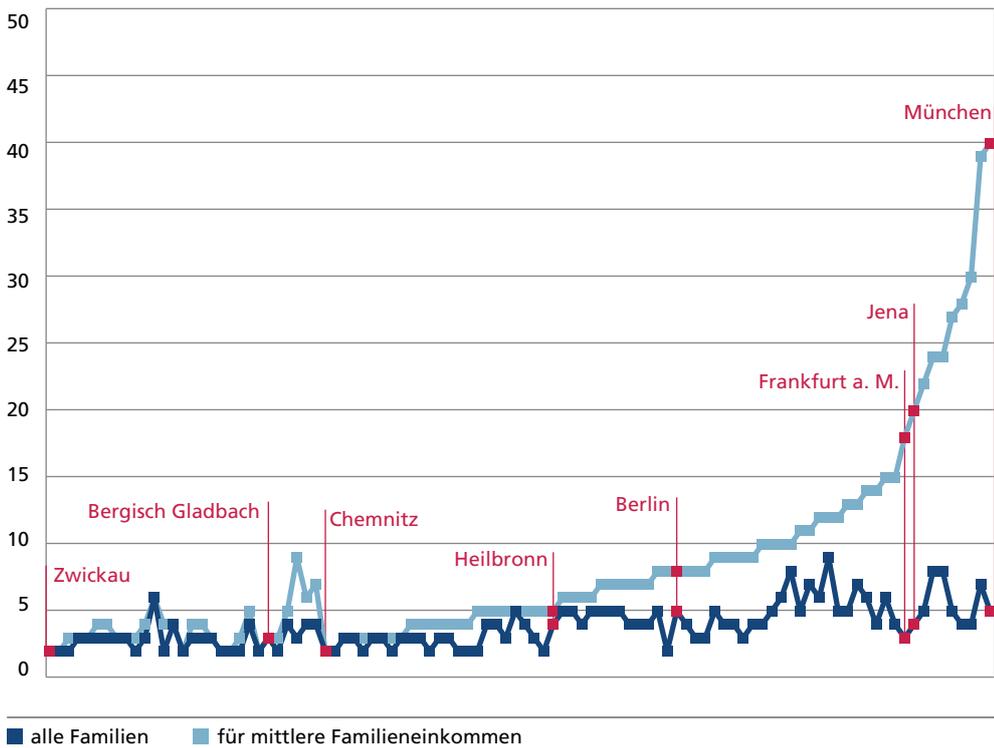
Im Durchschnitt der Städte liegt dieser Distanzwert für **Familien mit durchschnittlichem Einkommen** bei 8 km (zum Beispiel Darmstadt, Rostock). Er reicht in den Städten von 2 km (zum Beispiel Chemnitz, Marl, Minden) bis 40 km (München). Entscheidend sind die relativen Unterschiede der Städte. Das höchste zentral gelegene Wohnangebot für Familien bieten neben den oben benannten ostdeutschen Städten mit einem entspannten Wohnungsmarkt (wie zum Beispiel Chemnitz, Halle/Saale oder Zwickau) aber auch einige westdeutsche Städte (beispielsweise Krefeld, Solingen, Hildesheim und Minden). Hier gibt es im Vergleich zur Zahl der Haushalte relativ viele Wohnangebote innerhalb der Städte. Auf der anderen Seite führen die Bedingungen der lokalen Wohnungsmärkte in München oder Freiburg die mittleren Einkommensgruppen der Familien auf „Rekorddistanzen“ von rund 40 km (vgl. Tabelle 11, Seite 46).

Durch die Tabelle wird ein weiterer Segregationsmechanismus der Wohnungsmärkte sichtbar: Nicht nur arme Familien werden hin zu wenigen preiswerten Wohnquartieren gelenkt, sondern auch Familien mittlerer Einkommensgruppen finden nur an den Stadträndern beziehungsweise im Umland eine Wohnung.

Entfernungskennziffer familieneigneter und finanzierbarer Wohnangebote in den 100 größten Städten in Deutschland

Abbildung 7

Entfernung vom Gemeindemittelpunkt (in km Luftlinie), in der 1% aller Familienhaushalte ein geeignetes Angebot finden



Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

BertelsmannStiftung

Lesehilfe: Jedes Quadrat der Grafik entspricht einer der 100 untersuchten Städte. Auf der horizontalen x-Achse lässt sich das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2010 pro Einwohner ablesen. Auf der vertikalen y-Achse ist der Anteil der für einkommensarme Familien finanzierbaren Angebote abzulesen. Auf der horizontalen x-Achse sind die einzelnen Städte aufgeführt. Auf der vertikalen y-Achse werden jene Entfernungen in km abgebildet, die erforderlich sind, um 1 Prozent der Familienhaushalte mit geeignetem Wohnraum zu versorgen. Jede Stadt hat in dieser Grafik zwei Entfernungswerte bzw. Punkte: Dunkelblau verweist auf den Entfernungswert zur Versorgung von 1 Prozent aller Familien (unabhängig von der Finanzierbarkeit der Wohnungen) und hellblau auf den Entfernungswert zur Versorgung von 1 Prozent aller Familien mit mittleren Einkommen. Die Versorgungsmöglichkeit mit Familienwohnungen, unabhängig von der Finanzierbarkeit der Angebote, variiert in den Städten nur gering (hellblaue Linie). Berücksichtigt man jedoch die Finanzierbarkeit für Familien mit mittleren Einkommen, differenziert sich das Angebot der Städte sehr deutlich. Konsequenz: In den angespannten lokalen Wohnungsmärkten müssen Familien weit ins Umland der Städte ziehen, um geeigneten und finanzierbaren Wohnraum zu finden.

Tabelle 11

Konzentrations- und Entfernungskennziffer familieneigneter und finanzierbarer Angebote der 100 größten Städte Deutschlands

Stadt	Konzentrationskennziffer*		Entfernungskennziffer**		Stadt	Konzentrationskennziffer*		Entfernungskennziffer**	
	für Familien mit mittlerem Einkommen	für arme Familien	alle Familien	für Familien mit mittlerem Einkommen		für Familien mit mittlerem Einkommen	für arme Familien	alle Familien	für Familien mit mittlerem Einkommen
Durchschnitt der 100 Städte	15 %	9 %	4 km	8 km	Göttingen	11 %	6 %	5 km	10 km
Aachen	10 %	1 %	4 km	28 km	Gütersloh	24 %	21 %	4 km	7 km
Augsburg	17 %	6 %	3 km	5 km	Hagen	21 %	16 %	3 km	4 km
Bergisch Gladbach	27 %	22 %	3 km	3 km	Halle (Saale)	13 %	10 %	2 km	2 km
Berlin	15 %	6 %	5 km	8 km	Hamburg	10 %	4 %	5 km	27 km
Bielefeld	16 %	7 %	5 km	9 km	Hamm	15 %	10 %	3 km	4 km
Bochum	16 %	8 %	5 km	6 km	Hanau	25 %	21 %	3 km	3 km
Bonn	8 %	1 %	5 km	7 km	Hannover	15 %	8 %	5 km	7 km
Bottrop	16 %	14 %	6 km	6 km	Heidelberg	11 %	3 %	4 km	8 km
Braunschweig	11 %	5 %	4 km	7 km	Heilbronn	17 %	16 %	4 km	5 km
Bremen	12 %	5 %	9 km	12 km	Herne	18 %	13 %	2 km	4 km
Bremerhaven	18 %	14 %	3 km	3 km	Hildesheim	21 %	18 %	2 km	2 km
Chemnitz	14 %	11 %	2 km	2 km	Ingolstadt	15 %	4 %	8 km	24 km
Cottbus	13 %	8 %	5 km	6 km	Iserlohn	18 %	15 %	4 km	4 km
Darmstadt	11 %	3 %	3 km	8 km	Jena	6 %	-	4 km	20 km
Dessau-Roßlau	16 %	16 %	4 km	6 km	Kaiserslautern	4 %	-	3 km	8 km
Dortmund	14 %	8 %	5 km	7 km	Karlsruhe	9 %	3 %	2 km	8 km
Dresden	17 %	7 %	4 km	5 km	Kassel	13 %	8 %	6 km	15 km
Duisburg	20 %	14 %	5 km	6 km	Kiel	12 %	4 %	4 km	5 km
Düren	27 %	21 %	3 km	3 km	Koblenz	12 %	6 %	3 km	4 km
Düsseldorf	18 %	6 %	2 km	5 km	Köln	12 %	3 %	5 km	13 km
Erfurt	12 %	6 %	2 km	5 km	Konstanz	4 %	2 %	8 km	24 km
Erlangen	5 %	1 %	5 km	11 km	Krefeld	20 %	13 %	2 km	3 km
Essen	17 %	11 %	4 km	5 km	Leipzig	18 %	11 %	2 km	2 km
Esslingen	16 %	13 %	2 km	4 km	Leverkusen	17 %	8 %	4 km	5 km
Flensburg	16 %	8 %	2 km	2 km	Lübeck	13 %	6 %	3 km	5 km
Frankfurt am Main	8 %	1 %	3 km	18 km	Ludwigsburg	23 %	19 %	2 km	4 km
Freiburg	7 %	1 %	7 km	39 km	Ludwigshafen	9 %	4 %	4 km	6 km
Fürth	11 %	8 %	3 km	4 km	Lünen	22 %	18 %	3 km	3 km
Gelsenkirchen	21 %	17 %	5 km	5 km	Magdeburg	10 %	7 %	2 km	3 km
Gera	14 %	13 %	2 km	3 km	Mainz	14 %	2 %	4 km	9 km
					Mannheim	14 %	3 %	4 km	7 km

Stadt	Konzentrationskennziffer*		Entfernungskennziffer**	
	für Familien mit mittlerem Einkommen	für arme Familien	alle Familien	für Familien mit mittlerem Einkommen
Marl	12 %	9 %	2 km	2 km
Minden	13 %	9 %	2 km	2 km
Moers	17 %	11 %	3 km	4 km
Mönchengladbach	22 %	15 %	3 km	3 km
Mülheim an der Ruhr	21 %	17 %	2 km	3 km
München	10 %	2 %	5 km	40 km
Münster	9 %	3 %	3 km	9 km
Neuss	23 %	20 %	3 km	4 km
Nürnberg	13 %	6 %	4 km	10 km
Oberhausen	16 %	12 %	4 km	5 km
Offenbach am Main	19 %	6 %	2 km	4 km
Oldenburg	13 %	7 %	4 km	15 km
Osnabrück	12 %	5 %	6 km	14 km
Paderborn	22 %	20 %	4 km	14 km
Pforzheim	18 %	10 %	3 km	3 km
Potsdam	11 %	3 %	3 km	9 km
Ratingen	16 %	8 %	3 km	4 km
Recklinghausen	23 %	21 %	3 km	3 km
Regensburg	13 %	2 %	4 km	30 km
Remscheid	22 %	19 %	3 km	3 km
Reutlingen	19 %	11 %	4 km	7 km
Rostock	10 %	4 %	5 km	8 km
Saarbrücken	18 %	12 %	4 km	9 km
Salzgitter	14 %	7 %	8 km	10 km
Schwerin	15 %	6 %	2 km	3 km
Siegen	18 %	11 %	6 km	10 km
Solingen	22 %	18 %	2 km	3 km
Stuttgart	18 %	5 %	6 km	12 km
Trier	9 %	-	4 km	9 km
Tübingen	19 %	3 %	7 km	11 km
Ulm	16 %	7 %	5 km	12 km

Stadt	Konzentrationskennziffer*		Entfernungskennziffer**	
	für Familien mit mittlerem Einkommen	für arme Familien	alle Familien	für Familien mit mittlerem Einkommen
Velbert	19 %	17 %	3 km	4 km
Wiesbaden	12 %	6 %	3 km	4 km
Witten	18 %	16 %	3 km	3 km
Wolfsburg	6 %	3 %	7 km	13 km
Wuppertal	22 %	18 %	3 km	3 km
Würzburg	9 %	-	5 km	22 km
Zwickau	10 %	11 %	2 km	2 km

* Die Konzentrationskennziffer gibt an, auf welchen Anteil aller Wohnquartiere sich 50 Prozent aller finanzierbaren familien-gerechten Angebote mindestens konzentrieren. Je höher dieser Wert ausfällt, desto ausgeglichener ist die Verteilung der für Familien finanzierbaren Angebote im Stadtgebiet. Die Konzentrationkennziffer kann bei n Wohnquartieren Werte zwischen 1/n (sehr hohe Konzentration) und 50 Prozent (Gleichverteilung) annehmen.

** Die Entfernungskennziffer gibt an, in welcher Entfernung (Luftlinie) vom Stadtmittelpunkt 1 Prozent aller Familienhaushalte ein geeignetes bzw. finanzierbares Angebot im untersuchten Wohnungsangebot finden würden. Die Entfernungskennziffer kann Werte zwischen 1 und 50 km annehmen. Angebote in einer Entfernung von über 50 km um den jeweiligen Stadtmittelpunkt wurden nicht berücksichtigt.

Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

| BertelsmannStiftung

7 Einflussfaktoren auf die Wohnungs- verfügbarkeit und Wohnungsfinanzierbarkeit am Beispiel der Städte Augsburg, Essen, Hamburg und Zwickau

Die Wohnungsverfügbarkeit und Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien ist in den 100 einwohnerstärksten Städten höchst unterschiedlich. Das haben die vorangegangenen Analysen bestätigt. Aber gibt es gewisse Gemeinsamkeiten beziehungsweise identische Rahmenbedingungen zwischen den Städten? Haben die geographische Lage einer Stadt, die Einwohnerzahl oder der demographische Wandel Einfluss auf die Wohnungssuche und Wahlmöglichkeiten von (armen) Familien?

Diese Fragen sollen exemplarisch anhand der vier Städte Augsburg, Essen, Hamburg und Zwickau diskutiert werden. Die Städte wurden aufgrund des nahezu identischen Anteils an geeignetem Wohnraum für Familien ausgewählt. Dieser liegt in Zwickau bei 33 Prozent, in Augsburg und Hamburg bei 34 Prozent und in Essen bei 35 Prozent. Im Folgenden werden die vier Städte anhand einiger Kennzahlen vorgestellt. Die Städteprofile der anderen 96 einwohnerstärksten Städte dieser Untersuchung sind im Internet unter www.keck-atlas.de/studie-wohnen-armut abrufbar.

Augsburg

Demographie: leichter Bevölkerungsrückgang, leicht steigende Haushaltszahlen

Augsburg gehört mit knapp 267.000 Einwohnern zu den kleineren Großstädten in Deutschland. Bis zum Jahr 2030 wird Augsburg knapp 2 Prozent der Bevölkerung verlieren, aber rund 1,5 Prozent mehr Haushalte hinzugewinnen.³⁰

Wohnungsbestand: sehr geringe Eigenheimquote, durchschnittliche Eigentumsquote

In Augsburg wohnen drei Viertel der Haushalte zur Miete (74 Prozent); das ist im bundesweiten Städtevergleich³¹ (77 Prozent) unterdurchschnittlich. Die Mehrheit der Wohnungen ist in Mehrfamilienhäusern zu finden, jeder fünfte Wohnraum (20 Prozent) ist ein Eigenheim³²; diese Quote liegt deutlich unter dem Durchschnitt im bundesweiten Städtevergleich (35 Prozent).

Wohnkosten: moderat steigende Mieten und Kaufpreise

Die Neuvertragsmieten sind in den letzten drei Jahren von rund 7,42 Euro/qm auf nunmehr 8,20 Euro/qm um etwa 4 Prozent p. a.³³ und die Preise für Eigentumswohnungen³⁴ (rund 2.428 Euro/qm) um 2 Prozent p. a. gestiegen. Die Preise für Eigenheime³⁵ (rund 3.065 Euro/qm) sind stärker gestiegen, ihr Zuwachs lag bei 6 Prozent p. a.³⁶

Familiengerechte Wohnungen: recht viele Angebote, aber häufig nicht finanzierbar

Rund jede dritte inserierte³⁷ Wohnung (34 Prozent) ist grundsätzlich familiengerecht³⁸; das sind im Städtevergleich (43 Prozent) unterdurchschnittlich wenige. Davon ist knapp jede dritte Wohnung (30 Prozent) für eine Familie mit Durchschnittseinkommen, aber nur jede fünfzigste (2 Prozent) für einkommensarme Familien finanzierbar; diese Quoten sind im Städtevergleich (35 Prozent beziehungsweise 12 Prozent) unterdurchschnittlich.

Schraffierte Flächen („keine Werte“) können entweder Wohnquartiere ohne Angebote (zum Beispiel Gewerbegebiete) oder Wohnquartiere mit geringer Fallzahl sein. Bei den freien Flächen handelt es sich um diejenigen Flächen, die keine Siedlungsflächen sind.³⁹

Konzentrationskennziffer: durchschnittlich

Die Masse der bezahlbaren Wohnungen für Familien mit Durchschnittseinkommen konzentriert sich in Augsburg (Konzentrationskennziffer 17 Prozent) nicht wesentlich stärker auf die einzelnen Wohnquartiere als im Städtedurchschnitt (15 Prozent). Einkommensarme Familien müssen sich dagegen auf weniger Quartiere beschränken (6 Prozent) als im Durchschnitt aller betrachteten Städte (9 Prozent).

Entfernungskennziffer: durchschnittlich

Familien finden in einem Radius von 3 km um die Stadtmitte geeignete Wohnungen, Familien mit einem Durchschnittseinkommen müssen bis zu 5 km abseits der Stadtmitte suchen. Diese Entfernungen liegen im Städtevergleich etwas unter dem durchschnittlichen Suchradius (4 km beziehungsweise 8 km).

- 30 Destatis.
 31 Berücksichtigt sind 113 kreisfreie Städte.
 32 Ein- oder Zweifamilienhaus.
 33 Preise für 60–80 qm, gehobene Ausstattung, Baujahr ab 2000 (Neubau).
 34 Preise für 60–80 qm, gehobene Ausstattung, Baujahr ab 2000 (Neubau).
 35 Preise für 100–150 qm, gehobene Ausstattung, Baujahr ab 2000 (Neubau).
 36 Der mittlere Anstieg des Verbraucherpreisindex von Mitte 2009 bis Mitte 2012 lag laut Destatis bei 1,8 Prozent p. a.
 37 Im 1. Halbjahr 2012.
 38 Definition siehe Kapitel Methodischer Hintergrund.
 39 Vgl. www.destatis.de/DE/Service/Glossar/S/Siedlungsflaeche.html, abgerufen am 10.6.2013; Siedlungsflächen sind definiert als Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Anbauland, Erholungsfläche und Friedhofsfläche.

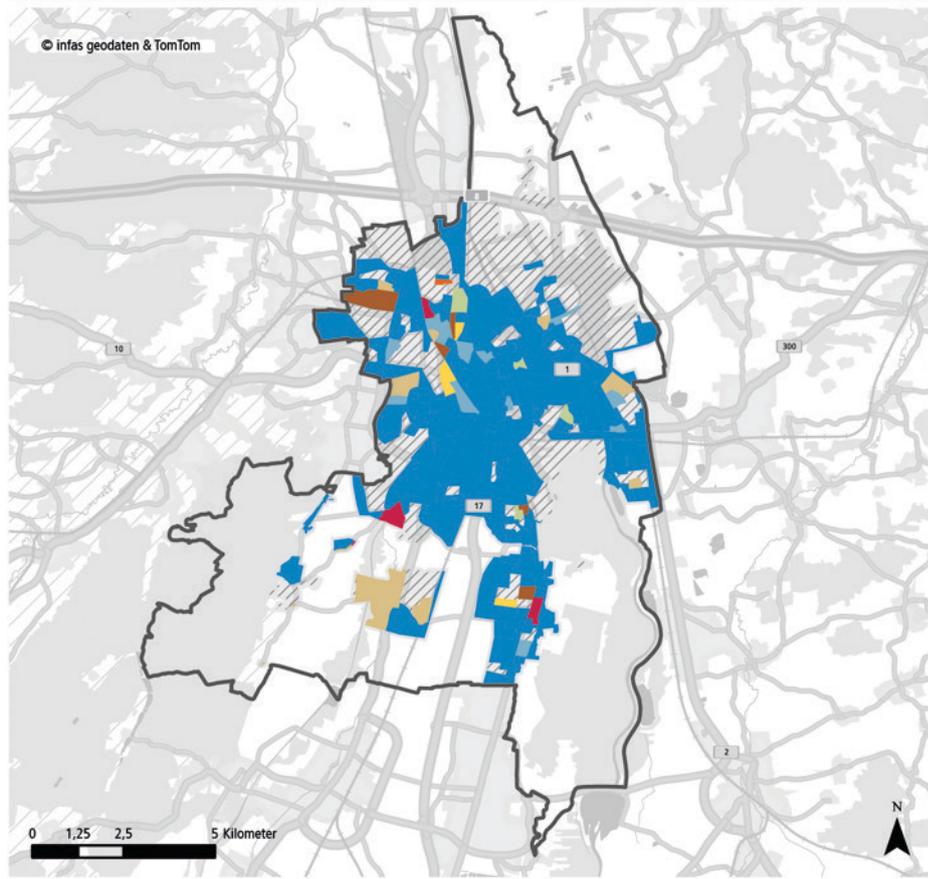
Tabelle 12

Städteprofil Augsburg		
Demographie	aktuell*	
Einwohner	266.647	
Haushalte Tsd.	139	
Wohnungsbestand	Augsburg	Referenz**
Wohneigentumsquote	26 %	23 %
Ein-/Zweifamilienhausquote	20 %	35 %
Wohnkosten	Quartal 2/2012	Veränderung 3 Jahre (p.a.)
Miete	8,20 EUR/qm	4 %
Kauf ETW	2.428 EUR/qm	2 %
Kauf Eigenheim	3.065 EUR/qm	6 %
Familiene geeignete Wohnungen	Augsburg	Referenz***
insgesamt	34 %	43 %
finanzierbar für Durchschnittsverdiener	30 %	35 %
finanzierbar für Einkommensarme	2 %	12 %
Konzentrationskennziffer	Augsburg	Referenz***
für Familien mit mittlerem Einkommen	17 %	15 %
für arme Familien	6 %	9 %
Entfernungskennziffer	Augsburg	Referenz***
für alle Familien	3 km	4 km
für Familien mit mittlerem Einkommen	5 km	8 km
*Einwohner 2011; Haushalte 2010, **alle kreisfreien Städte, ***100 Städte		
Quelle: Destatis, BBSR, empirica-Regionaldatenbank und empirica-Preisdatenbank (Basis: IDN Immodaten GmbH)		
		BertelsmannStiftung

Abbildung 8

Finanzierbarkeit von familieneigenem Wohnraum für einkommensarme Familien in Augsburg

Anteil der Angebote, die für Familien mit einem Einkommen von 60 Prozent des regionalen Äquivalenzeinkommens finanzierbar sind, gemessen an allen für Familien geeigneten Angeboten



Anteil finanzierbarer Angebote			□ Stadtgrenze
■ bis 10 %	■ über 30 bis 40 %	■ über 60 bis 70 %	▨ keine Werte
■ über 10 bis 20 %	■ über 40 bis 50 %	■ über 70 bis 80 %	
■ über 20 bis 30 %	■ über 50 bis 60 %	■ über 80 bis 90 %	
		■ über 90 %	

Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

Essen

Demographie: sinkende Bevölkerung und Haushaltszahlen

Essen gehört mit rund 570.000 Einwohnern zu den derzeit zehn größten Städten in Deutschland. Die Einwohnerzahl schrumpft jedoch bereits seit Anfang der 1990er Jahre. Bis zum Jahr 2030 wird die Einwohnerzahl in Essen um weitere 6 Prozent zurückgehen, die Zahl der Haushalte um etwa 5 Prozent.

Wohnungsbestand: eher hohe Eigentumsquote, geringe Eigenheimquote

In Essen wohnen knapp drei Viertel aller Haushalte zur Miete (74 Prozent); das ist im bundesweiten Städtevergleich⁴⁰ (77 Prozent) ein leicht unterdurchschnittlicher Wert. Die Mehrheit der Wohnungen ist in Mehrfamilienhäusern zu finden, nur etwa jede fünfte Wohnung (19 Prozent) in einem Eigenheim⁴¹; diese Quote liegt deutlich unter dem Durchschnitt im bundesweiten Städtevergleich (35 Prozent).

Wohnkosten: stabile Mieten, leicht steigende Kaufpreise

Der Wohnungsneubau deckt die aktuelle Zusatznachfrage am Markt. Entsprechend sind die Neuvertragsmieten in den letzten drei Jahren bei 7,12 Euro/qm in etwa konstant geblieben;⁴² dasselbe gilt für die Preise von Eigenheimen⁴³ (rund 2.700 Euro/qm; +1 Prozent p. a.). Lediglich Eigentumswohnungen⁴⁴ (rund 2.100 Euro/qm; +3 Prozent p. a.) sind teurer geworden, der Zuwachs lag hier sogar leicht oberhalb der Inflationsrate.⁴⁵

Familieeignete Wohnungen: zahlreiche Angebote, meist auch finanzierbar

Gut ein Drittel (35 Prozent) aller inserierten⁴⁶ Wohnungen ist grundsätzlich familieeignet⁴⁷; das liegt im Städtevergleich (43 Prozent) unter dem Durchschnitt. Davon ist fast jede zweite Wohnung (46 Prozent) für eine Familie mit Durchschnittseinkommen und gut jede fünfte (22 Prozent) für einkommensarme Familien finanzierbar; diese Quoten sind im Städtevergleich (35 Prozent beziehungsweise 12 Prozent) klar überdurchschnittlich. Schraffierte Flächen („keine Werte“) können entweder Wohnquartiere ohne Angebote (zum Beispiel Gewerbegebiete) oder Wohnquartiere mit geringer Fallzahl sein. Bei den freien Flächen handelt es sich um diejenigen Flächen, die keine Siedlungsflächen sind.⁴⁸

Konzentrationskennziffer: unterdurchschnittlich, auch bei Einkommensarmen

Der Großteil der bezahlbaren Wohnungen für Familien mit Durchschnittseinkommen konzentriert sich in Essen (Konzentrationskennziffer 17 Prozent) etwas weniger auf die einzelnen Wohnquartiere als im Städtedurchschnitt (15 Prozent). Auch einkommensarmen Familien stehen mehr Quartiere bei der Wohnungssuche offen (11 Prozent) als im Durchschnitt aller betrachteten Städte (9 Prozent).

Entfernungskennziffer: unterdurchschnittlich

Alle Familien finden in einem Radius von 4 km um die Stadtmitte finanzierbare Wohnungen, Familien mit Durchschnittseinkommen müssen bis zu 5 km abseits der Stadtmitte suchen. Damit wird vor allem Familien mit Durchschnittseinkommen im Städtevergleich nur ein deutlich unterdurchschnittlicher Suchradius abverlangt (4 km beziehungsweise 8 km).

40 Berücksichtigt sind 113 kreisfreie Städte.

41 Ein- oder Zweifamilienhaus.

42 Preise für 60–80 qm, gehobene Ausstattung, Baujahr ab 2000 (Neubau).

43 Preise für 100–150 qm, gehobene Ausstattung, Baujahr ab 2000 (Neubau).

44 Preise für 60–80 qm, gehobene Ausstattung, Baujahr ab 2000 (Neubau).

45 Der mittlere Anstieg des Verbraucherpreisindex von Mitte 2009 bis Mitte 2012 lag laut Destatis bei 1,8 Prozent p. a.

46 Im 1. Halbjahr 2012.

47 Definition siehe Kapitel Methodischer Hintergrund.

48 Vgl. www.destatis.de/DE/Service/Glossar/S/Siedlungsflaeche.html, abgerufen am 10.6.2013; Siedlungsflächen sind definiert als Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Anbauland, Erholungsfläche und Friedhofsfläche.

Tabelle 13

Städteprofil Essen

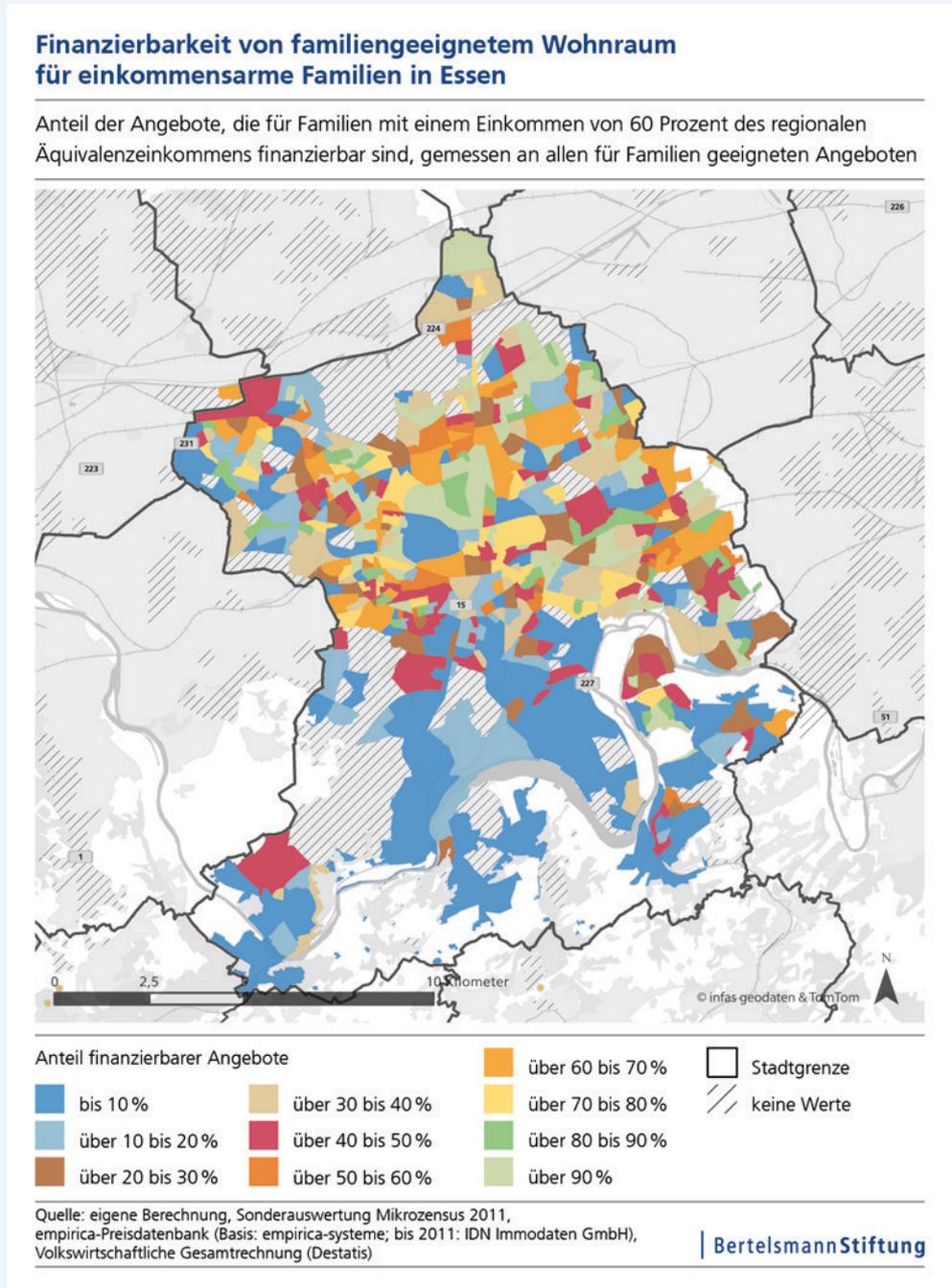
Demographie	aktuell*	
Einwohner	573.468	
Haushalte Tsd.	297	
Wohnungsbestand	Essen	Referenz**
Wohneigentumsquote	26 %	23 %
Ein-/Zweifamilienhausquote	19 %	35 %
Wohnkosten	Quartal 2 / 2012	Veränderung 3 Jahre (p. a.)
Miete	7,12 EUR/qm	0 %
Kauf ETW	2.113 EUR/qm	3 %
Kauf Eigenheim	2.663 EUR/qm	1 %
Familiene geeignete Wohnungen	Essen	Referenz***
insgesamt	35 %	43 %
finanzierbar für Durchschnittsverdiener	46 %	35 %
finanzierbar für Einkommensarme	22 %	12 %
Konzentrationskennziffer	Essen	Referenz***
für Familien mit mittlerem Einkommen	17 %	15 %
für arme Familien	11 %	9 %
Entfernungskennziffer	Essen	Referenz***
für alle Familien	4 km	4 km
für Familien mit mittlerem Einkommen	5 km	8 km

*Einwohner 2011; Haushalte 2010, **alle kreisfreien Städte, ***100 Städte

Quelle: Destatis, BBSR, empirica-Regionaldatenbank und empirica-Preisdatenbank
(Basis: IDN Immodaten GmbH)

| BertelsmannStiftung

Abbildung 9



Hamburg

Demographie: leichter Bevölkerungszuwachs, deutlich steigende Haushaltszahlen

Hamburg ist mit knapp 1,8 Mio. Einwohnern nach Berlin die zweitgrößte Stadt in Deutschland. Bis zum Jahr 2030 wird Hamburg rund 1 Prozent Einwohner und gut 3 Prozent Haushalte hinzugewinnen.

Wohnungsbestand: durchschnittliche Eigentumsquote, geringe Eigenheimquote

In Hamburg wohnt eine große Mehrheit der Haushalte zur Miete (77 Prozent); das ist im bundesweiten Städtevergleich⁴⁹ (77 Prozent) durchschnittlich. Die meisten Wohnungen sind Teil von Mehrfamilienhäusern, nur jede fünfte Wohnung (21 Prozent) befindet sich in einem Eigenheim⁵⁰; diese Quote liegt deutlich unter dem Durchschnitt im bundesweiten Städtevergleich (35 Prozent).

Wohnkosten: stark steigende Mieten und Kaufpreise

Der Wohnungsneubau deckt in Hamburg nicht die aktuelle Zusatznachfrage am Markt. Deswegen sind die Neuvertragsmieten in den letzten drei Jahren auf nunmehr 11,40 Euro/qm um etwa 4 Prozent p. a. gestiegen.⁵¹ Vor allem die Preise für Eigentumswohnungen⁵² (rund 3.500 Euro/qm; + 8 Prozent p. a.), aber auch die für Eigenheime⁵³ (rund 2.900 Euro/qm; +5 Prozent p. a.) sind noch stärker als die Mieten angestiegen, ihr Zuwachs lag deutlich über der Inflationsrate.⁵⁴

Familiengerechte Wohnungen: zahlreiche Angebote, aber nicht finanzierbar

Gut drei von zehn (34 Prozent) inserierten⁵⁵ Wohnungen in Hamburg sind grundsätzlich familiengeeignet⁵⁶; das ist im Städtevergleich (43 Prozent) unterdurchschnittlich. Davon ist nur jede neunte Wohnung (11 Prozent) für eine Familie mit Durchschnittseinkommen und eine von fünfzig (2 Prozent) für einkommensarme Familien finanzierbar; diese Quoten liegen im Städtevergleich (35 Prozent beziehungsweise 12 Prozent) weit unter dem Durchschnitt.

Schraffierte Flächen („keine Werte“) können entweder Wohnquartiere ohne Angebote (zum Beispiel Gewerbegebiete) oder Wohnquartiere mit geringer Fallzahl sein. Bei den freien Flächen handelt es sich um diejenigen Flächen, die keine Siedlungsflächen sind.⁵⁷

Konzentrationskennziffer: überdurchschnittlich, vor allem für Einkommensarme

Der Großteil der bezahlbaren Wohnungen für Familien mit Durchschnittseinkommen konzentriert sich in Hamburg (Konzentrationskennziffer 10 Prozent) stärker auf einzelne Wohnquartiere als im Durchschnitt der 100 Städte (15 Prozent). Einkommensarme Familien müssen sich hier auf deutlich weniger Quartiere beschränken (4 Prozent) als im Durchschnitt aller betrachteten Städte (9 Prozent).

Entfernungskennziffer: für Familien mit Durchschnittseinkommen weit überdurchschnittlich

Alle Familien gesamt betrachtet finden in einem Radius von 5 km um die Stadtmitte finanzierbare Wohnungen. Familien mit durchschnittlichem Einkommen müssen dagegen bis zu 27 km abseits der Stadtmitte suchen. Die Entfernungen für Familien mit Durchschnittseinkommen sind im Städtevergleich der 100 Städte weit überdurchschnittlich (4 km beziehungsweise 8 km).

- 49 Berücksichtigt sind 113 kreisfreie Städte.
 50 Ein- oder Zweifamilienhaus.
 51 Preise für 60–80 qm, gehobene Ausstattung, Baujahr ab 2000 (Neubau).
 52 Preise für 60–80 qm, gehobene Ausstattung, Baujahr ab 2000 (Neubau).
 53 Preise für 100–150 qm, gehobene Ausstattung, Baujahr ab 2000 (Neubau).
 54 Der mittlere Anstieg des Verbraucherpreisindex von Mitte 2009 bis Mitte 2012 lag laut Destatis bei 1,8 Prozent p. a.
 55 Im 1. Halbjahr 2012.
 56 Definition siehe Kapitel Methodischer Hintergrund.
 57 Vgl. www.destatis.de/DE/Service/Glossar/S/Siedlungsflaeche.html, abgerufen am 10.6.2013; Siedlungsflächen sind definiert als Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Anbauland, Erholungsfläche und Friedhofsfläche.

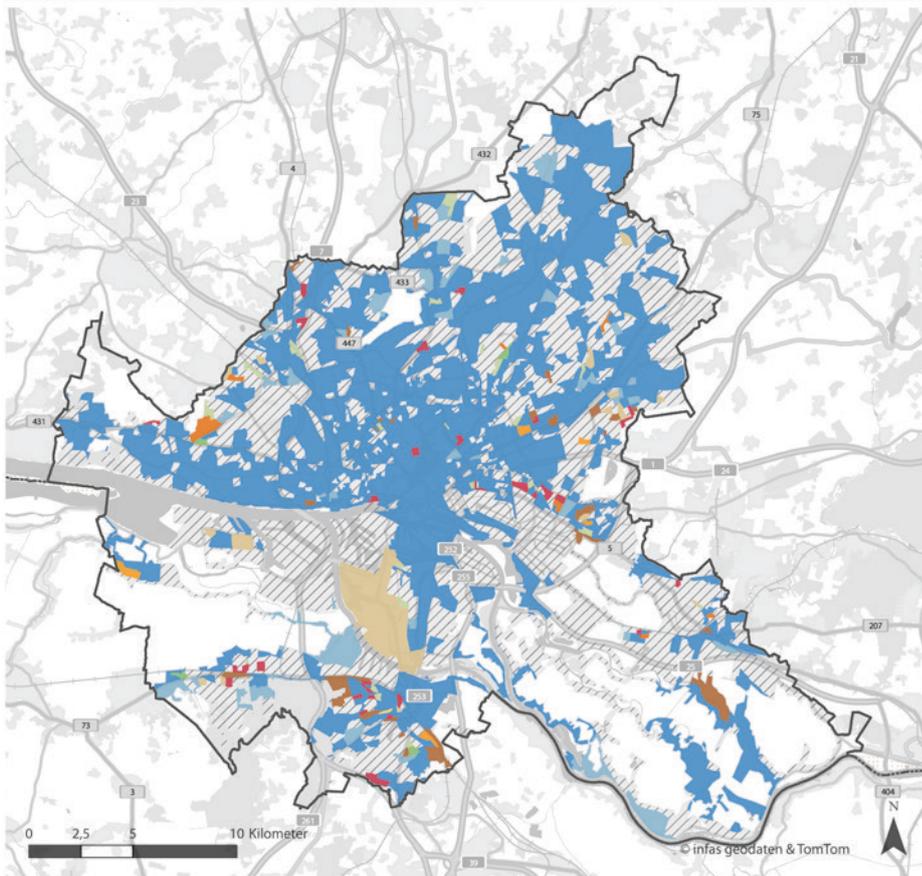
Tabelle 14

Städteprofil Hamburg		
Demographie	aktuell*	
Einwohner	1.798.836	
Haushalte Tsd.	983	
Wohnungsbestand	Hamburg	Referenz**
Wohneigentumsquote	23 %	23 %
Ein-/Zweifamilienhausquote	21 %	35 %
Wohnkosten	Quartal 2/2012	Veränderung 3 Jahre (p. a.)
Miete	11,40 EUR/qm	4 %
Kauf ETW	3.488 EUR/qm	9 %
Kauf Eigenheim	2.938 EUR/qm	5 %
Familiene geeignete Wohnungen	Hamburg	Referenz***
insgesamt	34 %	43 %
finanzierbar für Durchschnittsverdiener	11 %	35 %
finanzierbar für Einkommensarme	2 %	12 %
Konzentrationskennziffer	Hamburg	Referenz***
für Familien mit mittlerem Einkommen	10 %	15 %
für arme Familien	4 %	9 %
Entfernungskennziffer	Hamburg	Referenz***
für alle Familien	5 km	4 km
für Familien mit mittlerem Einkommen	27 km	8 km
*Einwohner 2011; Haushalte 2010, **alle kreisfreien Städte, ***100 Städte		
Quelle: Destatis, BBSR, empirica-Regionaldatenbank und empirica-Preisdatenbank (Basis: IDN Immodaten GmbH)		
		BertelsmannStiftung

Abbildung 10

Finanzierbarkeit von familieneigenem Wohnraum für einkommensarme Familien in Hamburg

Anteil der Angebote, die für Familien mit einem Einkommen von 60 Prozent des regionalen Äquivalenzeinkommens finanzierbar sind, gemessen an allen für Familien geeigneten Angeboten



Anteil finanzierbarer Angebote

- | | | |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| ■ bis 10 % | ■ über 30 bis 40 % | ■ über 60 bis 70 % |
| ■ über 10 bis 20 % | ■ über 40 bis 50 % | ■ über 70 bis 80 % |
| ■ über 20 bis 30 % | ■ über 50 bis 60 % | ■ über 80 bis 90 % |
| | ■ über 90 % | |

- Stadtgrenze
- keine Werte

Quelle: eigene Berechnung, Sonderauswertung Mikrozensus 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

Zwickau

Demographie: Mittelstadt im Osten

Zwickau ist mit knapp 93.000 Einwohnern eine Mittelstadt. Sie verlor zwischen 1990 und 2011 mehr als ein Viertel ihrer Bevölkerung.

Wohnungsbestand: geringe Eigenheimquote

Die meisten Wohnungen in Zwickau sind in Mehrfamilienhäusern zu finden, nur weniger als jede fünfte Wohnung (17 Prozent) befindet sich in einem Eigenheim⁵⁸; diese Quote liegt klar unter dem Durchschnitt im bundesweiten Städtevergleich (35 Prozent).

Wohnkosten: sehr moderates Niveau

Die Neuvertragsmieten sind mit 4,96 Euro/qm sehr günstig.⁵⁹ Auch die Preise für Eigentumswohnungen⁶⁰ (rund 1.395 Euro/qm), aber auch die für Eigenheime⁶¹ (rund 1.303 Euro/qm) sind relativ günstig.⁶²

Familiegeeignete Wohnungen: zahlreiche Angebote vorhanden

Gut drei von zehn (33 Prozent) inserierten⁶³ Wohnungen sind grundsätzlich familiegeeignet⁶⁴; das sind im Städtevergleich (43 Prozent) unterdurchschnittlich wenige. Davon sind allerdings zwei von drei Wohnungen (65 Prozent) für eine Familie mit Durchschnittseinkommen und vier von zehn (41 Prozent) für einkommensarme Familien finanzierbar; diese Quoten sind im Städtevergleich (35 Prozent beziehungsweise 12 Prozent) weit überdurchschnittlich. Zwickau schneidet von den 100 Städten bei den finanzierbaren Angeboten für Familien mit Durchschnittseinkommen am besten ab und bei den einkommensarmen Familien am zweitbesten.

Schraffierte Flächen („keine Werte“) können entweder Wohnquartiere ohne Angebote (zum Beispiel Gewerbegebiete) oder Wohnquartiere mit geringer Fallzahl sein. Bei den freien Flächen handelt es sich um diejenigen Flächen, die keine Siedlungsflächen sind.⁶⁵

Konzentrationskennziffer: durchschnittlich

Die Masse der bezahlbaren Wohnungen für Familien mit Durchschnittseinkommen konzentriert sich in Zwickau (Konzentrationskennziffer 10 Prozent) stärker auf die einzelnen Wohnquartiere als im Städtedurchschnitt (15 Prozent). Allerdings konzentrieren sich die Angebote für einkommensarme Familien auf ähnlich viele Quartiere (11 Prozent), und Zwickau liegt damit etwas über dem Durchschnitt aller betrachteten Städte (9 Prozent).

Entfernungskennziffer: viele Angebote für Familien mit Durchschnittseinkommen in der Nähe des Stadtzentrums

Familien finden in einem Radius von 2 km um die Stadtmitte geeignete Wohnungen. Das gilt auch für Familien mit einem Durchschnittseinkommen. Die erforderlichen Entfernungen für alle Familien und die mit durchschnittlichem Einkommen sind im Städtevergleich weit unterdurchschnittlich (4 km beziehungsweise 8 km).

58 Ein- oder Zweifamilienhaus.

59 Preise für 60–80 qm, gehobene Ausstattung, Baujahr ab 2000 (Neubau).

60 Preise für 60–80 qm, gehobene Ausstattung, Baujahr ab 2000 (Neubau).

61 Preise für 100–150 qm, gehobene Ausstattung, Baujahr ab 2000 (Neubau).

62 Der mittlere Anstieg des Verbraucherpreisindex von Mitte 2009 bis Mitte 2012 lag laut Destatis bei 1,8 Prozent p. a.

63 Im 1. Halbjahr 2012.

64 Definition siehe Kapitel Methodischer Hintergrund.

65 Vgl. www.destatis.de/DE/Service/Glossar/S/Siedlungsflaeche.html, abgerufen am 10.6.2013; Siedlungsflächen sind definiert als Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Anbauland, Erholungsfläche und Friedhofsfläche.

Tabelle 15

Städteprofil Zwickau

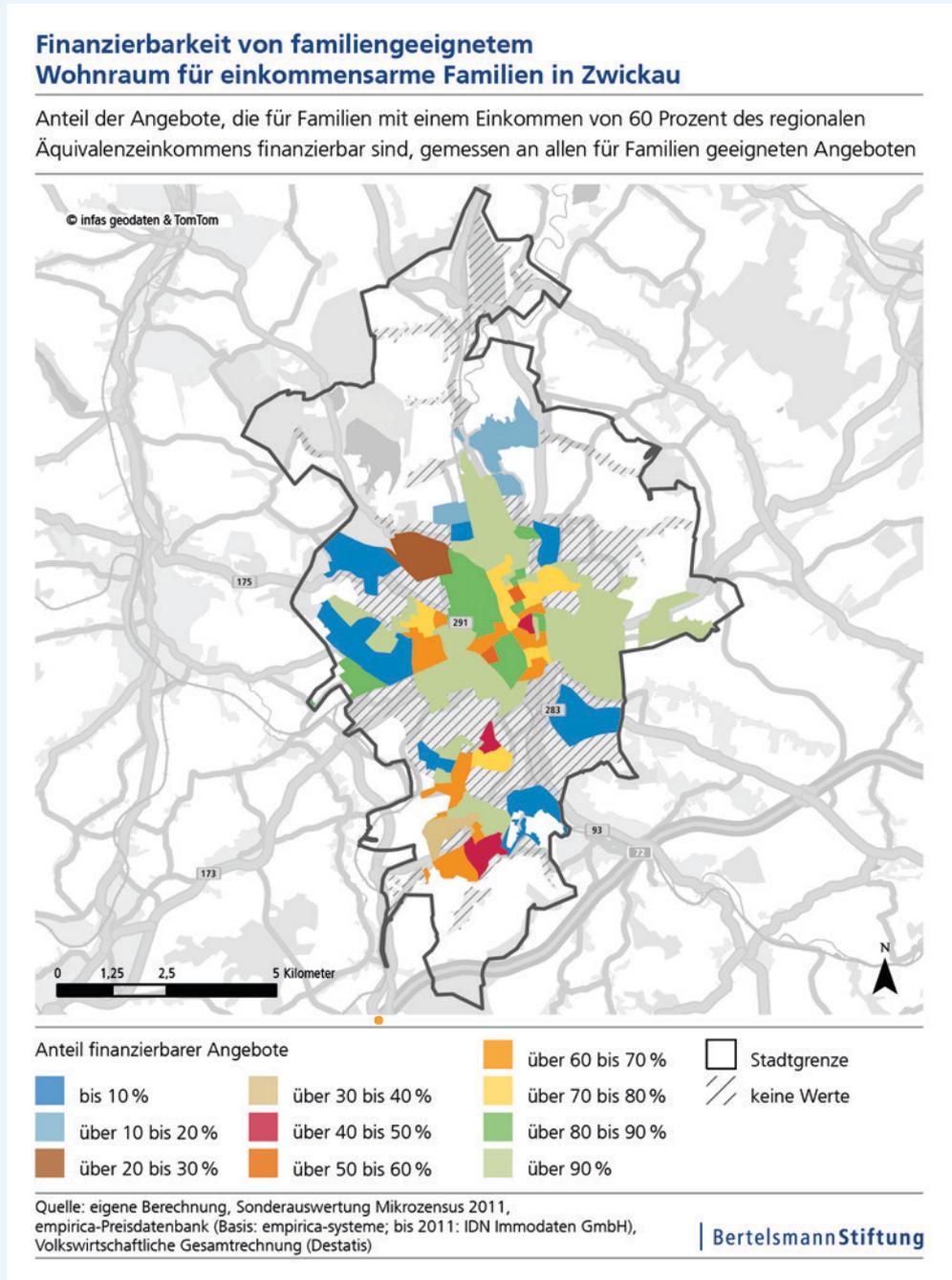
Demographie	aktuell*	
Einwohner	93.128	
Haushalte Tsd.	–	
Wohnungsbestand	Zwickau	Referenz**
Wohneigentumsquote	–	23 %
Ein-/Zweifamilienhausquote	17 %	35 %
Wohnkosten	Quartal 2/2012	Veränderung 3 Jahren (p. a.)
Miete	4,96 EUR/qm	–
Kauf ETW	1.395 EUR/qm	–
Kauf Eigenheim	1.303 EUR/qm	–
Familiene geeignete Wohnungen	Zwickau	Referenz***
insgesamt	33 %	43 %
finanzierbar für Durchschnittsverdiener	65 %	35 %
finanzierbar für Einkommensarme	41 %	12 %
Konzentrationskennziffer	Zwickau	Referenz***
für Familien mit mittlerem Einkommen	10 %	15 %
für arme Familien	11 %	9 %
Entfernungskennziffer	Zwickau	Referenz***
für alle Familien	2 km	4 km
für Familien mit mittlerem Einkommen	2 km	8 km

*Einwohner 2011; Haushalte 2010, **alle kreisfreien Städte, ***100 Städte

Quelle: Destatis, BBSR, empirica-Regionaldatenbank und empirica-Preisdatenbank
(Basis: IDN Immodaten GmbH)

| BertelsmannStiftung

Abbildung 11



Fazit

Die vier ausgewählten Städte verdeutlichen bereits die große Unterschiedlichkeit der lokalen Wohnungsmärkte. Aber welches sind die Faktoren, welche die Wohnungsverfügbarkeit beziehungsweise die Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien beeinflussen? Hierzu wird stellvertretend für andere Veröffentlichungen zum Thema Wohnen beziehungsweise Mietpreissteigerungen der Deutsche Mieterbund zitiert: „Wir müssen in den Ballungszentren und Universitätsstädten bei Neuverträgen mit Mietpreissteigerungen von durchschnittlich 10 Prozent [im Jahr 2013] rechnen“, sagte [der] Verbandsdirektor [des Deutschen Mieterbundes] Lukas Siebenkotten der Nachrichtenagentur dpa.⁶⁶ Auch in der Süddeutschen Zeitung⁶⁷ werden die Einwohnerzahl, der demographische Wandel, die Wirtschaftskraft und das Vorhandensein einer Universität als ausschlaggebende Faktoren benannt. Im Folgenden werden diese vier Faktoren auf ihren Einfluss auf die Wohnungsverfügbarkeit beziehungsweise -finanzierbarkeit geprüft.

⁶⁶ Mieterbund. „Wohnen wird auch 2013 deutlich teurer“. *LVZ online*, 25.12.2012. www.lvz-online.de/nachrichten/brennpunkte/mieterbund-wohnen-wird-auch-2013-deutlich-teurer/r-brennpunkte-b-289184.html, abgerufen am 23.3.2013.

⁶⁷ „Wenn es heißt, ‚die Mieten‘ [steigen], ist das aber nur partiell richtig. Betroffen ist nur eine Minderheit der Gemeinden. Bis 2030 muss sich die Republik zwar auf einen Bevölkerungsrückgang von knapp sechs Prozent einstellen; doch die florierenden Regionen, die wirtschaftsstarke Kommunen, die Universitätsstädte legen an Bewohnern zu. (...) Wohnraum ist ein knappes Gut, die Preise steigen immer rascher (...). Joachim Käppner, Daniela Kuhr und Julian Rabe. „Aufstand im Mieterland“. *Süddeutsche Zeitung online*. 9.6.2013. www.sueddeutsche.de/politik/wohnraum-in-deutschland-aufstand-im-mieterland-1.1691682, abgerufen am 23.6.2013.

7.1 Einflussfaktor Einwohnerzahl auf die Wohnungsverfügbarkeit

Augsburg, Essen, Hamburg und Zwickau – bereits die Darstellung der Städteprofile zeigt, dass die Einwohnerzahl keinen Einfluss auf den Anteil angebotener familiengeeigneter Wohnungen hat. Hamburg ist mit knapp 1,8 Mio. Einwohnern 19-mal größer als Zwickau – der Anteil familiengeeigneter Wohnungen an den Wohnangeboten liegt in Hamburg nur einen Prozentpunkt höher bei 34 Prozent. Beide Städte haben in unterschiedlicher Entstehung jeweils mit rund zwei Dritteln einen höheren Anteil kleinerer Wohnungsangebote.

Kleinere und mittlere Großstädte haben sowohl sehr geringe als auch hohe Anteile familiengeeigneter Wohnungen. Minden und Tübingen weisen beispielsweise eine ähnlich hohe Einwohnerzahl von etwa 100.000 auf. Trotz gleicher Einwohnerzahl variiert das Wohnangebot familiengeeigneter Wohnungen jedoch sehr stark mit ca. 26 Prozent in Tübingen und 70 Prozent in Minden. Bestünde ein statistischer Zusammenhang zwischen Einwohnerzahl und Wohnangebot, so müssten beide Städte ein ähnlich hohes familiengeeignetes Wohnangebot aufweisen. Auch Städte wie Konstanz mit 85.000 Einwohnern oder Jena mit 105.000 Einwohnern haben mit 31 Prozent beziehungsweise 29 Prozent einen geringen Anteil an familiengeeigneten Wohnungen. Eine einwohnerstärkere Stadt wie Hamm mit 180.000 Einwohnern hat dagegen neben Minden mit 70 Prozent die höchste Wohnungsverfügbarkeit im Städtevergleich. Die Zusammensetzung der Wohnungsbestände nach baulichen Entwicklungsphasen und Bautypologien, mit einem mehr oder weniger großen Anteil familiengeeigneter Wohnungen, ist somit unabhängig von der Stadtgröße (vgl. Abbildung 12, Seite 63).

Abbildung 12 zeigt, dass kein Zusammenhang zwischen dem Anteil familiengeeigneter Wohnungen und der Einwohnergröße der Städte besteht. Bei einem Zusammenhang müssten sich die Punkte linear von links oben (geringe Einwohnerzahl/hohe Anteile) nach rechts unten (hohe Einwohnerzahl/geringe Anteile) verteilen. Tatsächlich aber streuen die Anteile gerade in den kleineren Großstädten sehr stark.

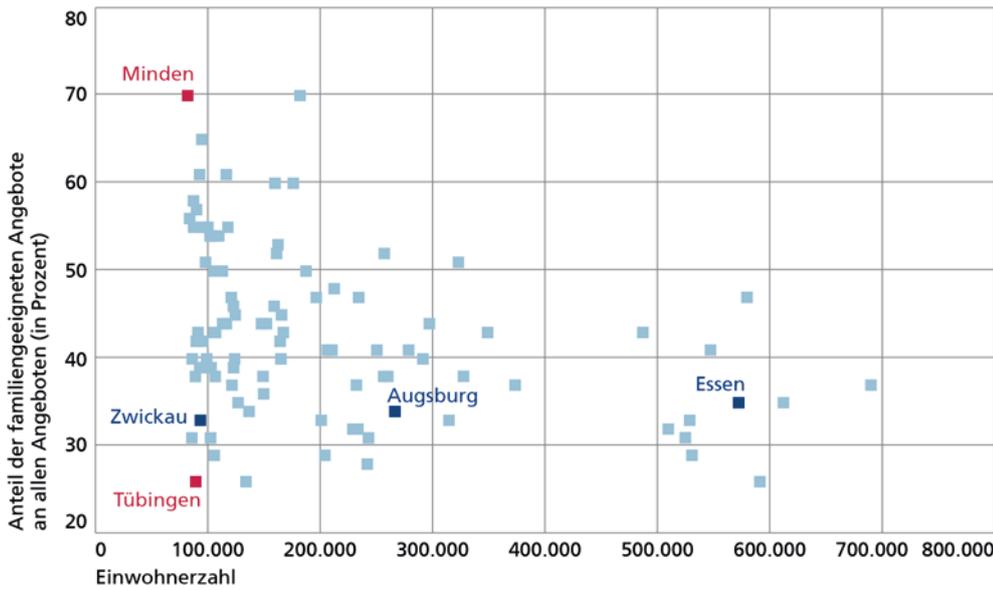
7.2 Einflussfaktor Wohnungsverfügbarkeit auf die Wohnungsfinanzierbarkeit

Die Zusammensetzung der gewachsenen Wohnungsbestände in den Städten hat zwar Einfluss auf die Familienfreundlichkeit hinsichtlich des Anteils familiengeeigneter Wohnungen. Allerdings sagt der Anteil familiengeeigneter Wohnungen noch nichts über die Verknappung preiswerter Familienwohnungen aus. Hierfür wurde in den 100 Städten die Finanzierbarkeit der Familienwohnungen insbesondere für arme Familien beobachtet. Bei der Gegenüberstellung beider Indikatoren zeigt sich, dass keine systematischen Zusammenhänge sichtbar werden.

Bereits die vier Beispielstädte lassen keinen Zusammenhang zwischen den beiden Indikatoren „Anteil familiengeeigneter Wohnungen“ und „Wohnungsfinanzierbarkeit“ erkennen. Zwischen 33 Prozent und 35 Prozent der Wohnungen sind dort für Familien verfügbar. In Zwickau sind davon 41 Prozent, in Essen 22 Prozent und in Augsburg und Hamburg jeweils 2 Prozent finanzierbar (vgl. Abbildung 13, Seite 63).

Abbildung 13 verdeutlicht neben den Städtebeispielen, dass auch kein Zusammenhang zwischen Wohnungsverfügbarkeit (dem Anteil familiengeeigneter Angebote) und der Wohnungsfinanzierbarkeit (dem Anteil der für arme Familien finanzierbaren familiengeeigneten Angebote) besteht. Besonders anschaulich wird dies anhand eines Vergleiches von Offenbach und Hildesheim: In

Zusammenhang zwischen Einwohnerzahl und Wohnungsverfügbarkeit



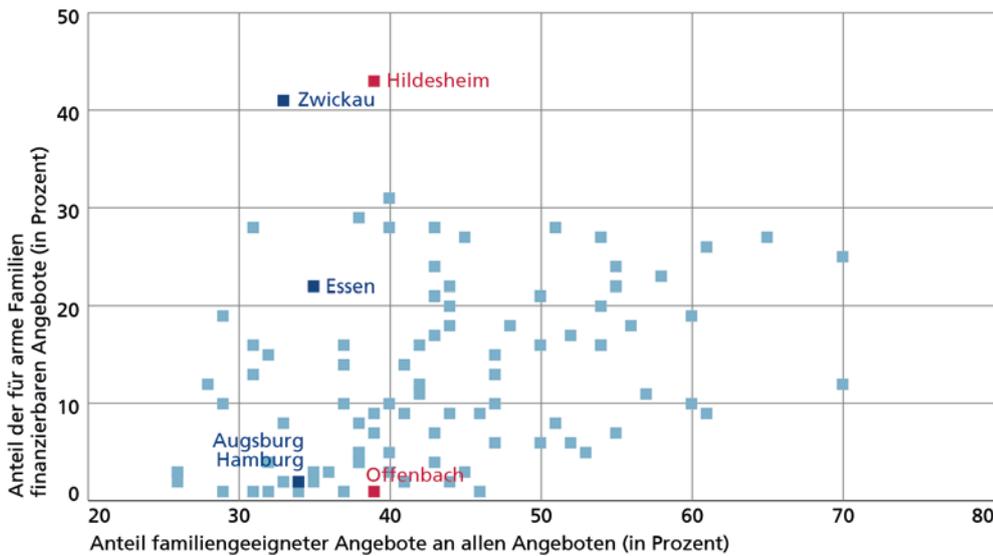
Quelle: eigene Berechnung, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

BertelsmannStiftung

Abbildung 12

Lesehilfe: Jedes Quadrat der Grafik entspricht einer Stadt (die Millionenstädte Berlin, Hamburg, Köln und München sind aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht abgebildet). Auf der horizontalen x-Achse lässt sich die Einwohnerzahl der Städte ablesen. Auf der vertikalen y-Achse ist der Anteil der familieneigneten Wohnangebote an allen Wohnangeboten abgebildet.

Zusammenhang zwischen Wohnungsverfügbarkeit und Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien



Quelle: eigene Berechnung, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

BertelsmannStiftung

Abbildung 13

Lesehilfe: Jedes Quadrat der Grafik entspricht einer der 100 untersuchten Städte. Auf der horizontalen x-Achse lässt sich der Anteil der für Familien verfügbaren Angebote ablesen. Auf der vertikalen y-Achse ist der Anteil der für einkommensarme Familien finanzierbaren Angebote dargestellt.

beiden Städten sind 39 Prozent der Wohnungen für Familien verfügbar. In Hildesheim können davon 43 Prozent durch arme Familien finanziert werden, in Offenbach 1 Prozent.

7.3 Einflussfaktor demographischer Wandel auf die Wohnungsfinanzierbarkeit

Starkes Wachstum der Städte führt zur Verknappung auf dem Wohnungsmarkt, die gerade für einkommensarme Familien besonders spürbar wird. In den Städten mit hohem Einwohnerwachstum (4 Prozent und mehr) liegt der Anteil der für arme Familien finanzierbaren Wohnungen bei unter 10 Prozent – mit Ausnahme von Leipzig, wo 19 Prozent erreicht werden. Im Gegensatz hierzu liegt der Anteil der für arme Familien finanzierbaren Wohnungen in stark schrumpfenden Städten (-4 Prozent und weniger) bei über 20 Prozent, mit Ausnahme von Salzgitter (16 Prozent). Verknappung und Entspannung im preiswerten Segment werden somit in der wanderungsgetriebenen Einwohnerentwicklung sichtbar. Größere Bandbreiten mit gegensätzlichen Verknappungs- beziehungsweise Entspannungsindikatoren sind in den stagnierenden Städten mit geringer Veränderung der Einwohnerzahlen beobachtbar. In diesen Städten reicht der Anteil der für arme Familien finanzierbaren Wohnungen von unter 10 Prozent bis über 70 Prozent. Gerade die Städte mit eher stagnierender Entwicklung zeigen, dass nicht nur die lokale Nachfragedynamik, sondern auch die lokale Angebotsentwicklung zur Erklärung von Engpässen oder Entspannung herangezogen werden muss, während eine sehr ausgeprägte Einwohnerentwicklung andere Faktoren stärker überlagert.

So hat die Stadt Dessau-Roßlau (Sachsen-Anhalt) im beobachteten Zeitraum Einwohner verloren (5,9 Prozentpunkte), München ist im Gegensatz dazu um 7,4 Prozentpunkte gewachsen. Die Wohnungsfinanzierbarkeit liegt in Dessau-Roßlau bei 28 Prozent und in München bei 1 Prozent. Die Abbildung zeigt allerdings auch, dass dieser Einflussfaktor nicht hinreichend die Finanzierbarkeit von Wohnraum erklärt. Hildesheim ist beispielsweise um 0,2 Prozentpunkte im beobachteten Zeitraum gewachsen, und 43 Prozent der Wohnungen sind für arme Familien mit 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens finanzierbar.

Ein Einfluss demographischer Veränderungen auf die Wohnungsfinanzierbarkeit lässt sich anhand der Beispielstädte plausibilisieren (vgl. Abbildung 14, Seite 65). In Zwickau und Essen ist die Bevölkerung in den letzten Jahren um 4,2 Prozent beziehungsweise 1,8 Prozent gesunken. In Hamburg und Augsburg wohnen inzwischen mehr Einwohner als 2005: Der Bevölkerungsanstieg beläuft sich auf 2,5 beziehungsweise 0,8 Prozent. In Zwickau, der Stadt mit dem höchsten Bevölkerungsverlust, sind 41 Prozent der Wohnungen für arme Familien finanzierbar, in Hamburg, der Stadt mit den stärksten Zuwächsen, sind es 2 Prozent.

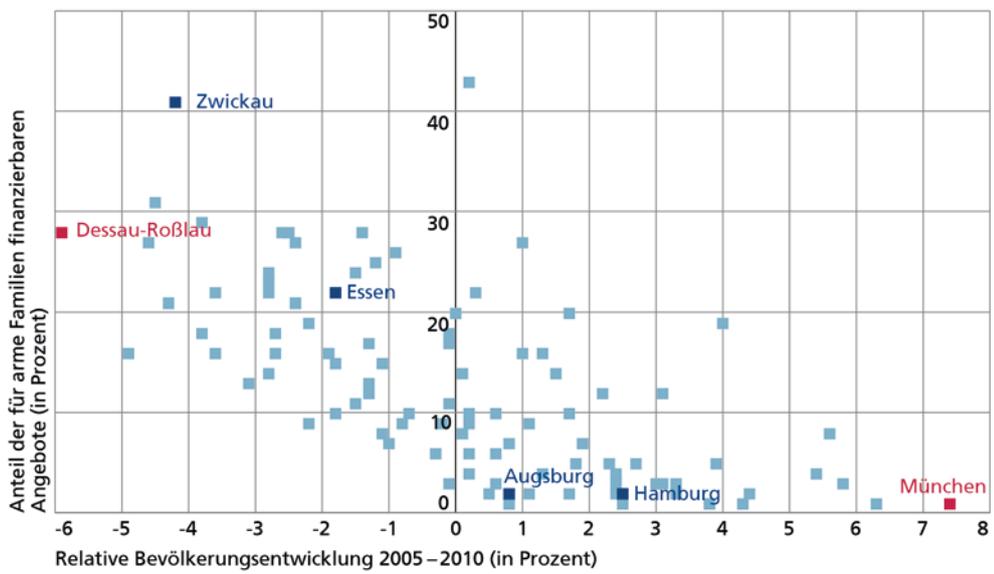
7.4 Einflussfaktor Wirtschaftskraft auf die Wohnungsfinanzierbarkeit

In Veröffentlichungen wird meist ein Zusammenhang zwischen der Wirtschaftskraft einer Stadt und steigenden Mieten hergestellt – aus diesem Grund wird das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner einer Stadt im Jahr 2010⁶⁸ mit den Wohnungen, die für arme Familien finanzierbar sind, in Beziehung gesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst den Wert aller innerhalb eines Wirtschaftsgebietes während einer bestimmten Periode produzierten Waren und Dienstleistungen.⁶⁹

68 In den Städten von NRW musste auf das Jahr 2009 zurückgegriffen werden, da keine aktuelleren Daten vorliegen. Für kreisangehörige Städte wurde der Wert des (Land-)Kreises angenommen. Vgl. Statistische Ämter der Länder, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder.

69 Ebd.

Zusammenhang zwischen demographischem Wandel und Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien



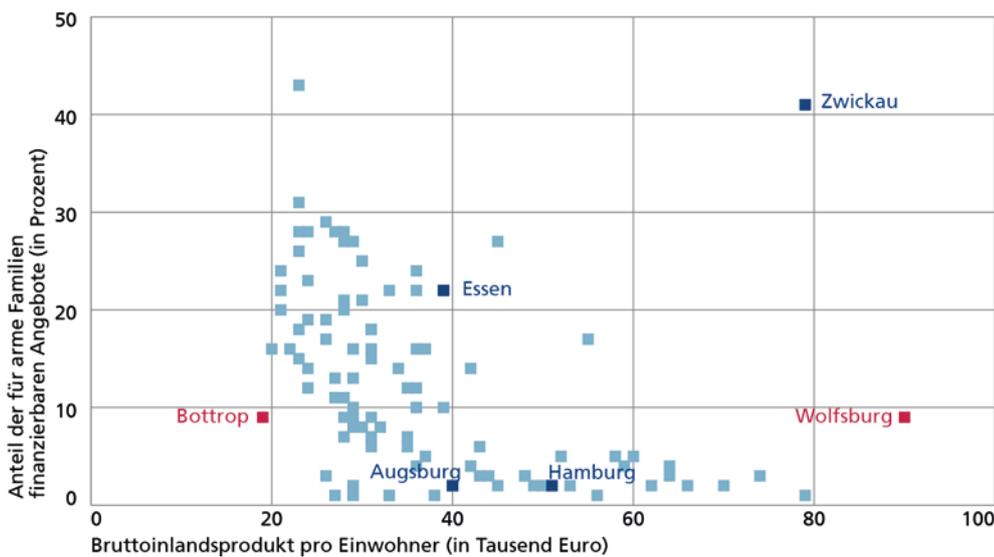
Quelle: eigene Berechnung, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

BertelsmannStiftung

Abbildung 14

Lesehilfe: Jedes Quadrat der Grafik entspricht einer der 100 untersuchten Städte. Auf der horizontalen x-Achse lässt sich die relative Bevölkerungsentwicklung von 2005 bis 2010 ablesen. Auf der vertikalen y-Achse ist der Anteil der für einkommensarme Familien finanzierbaren Angebote abzulesen.

Zusammenhang zwischen Wirtschaftskraft und Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien



Quelle: eigene Berechnung, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis)

BertelsmannStiftung

Abbildung 15

Lesehilfe: Jedes Quadrat der Grafik entspricht einer der 100 untersuchten Städte. Auf der horizontalen x-Achse lässt sich das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2010 pro Einwohner ablesen. Auf der vertikalen y-Achse ist der Anteil der für einkommensarme Familien finanzierbaren Angebote abzulesen.

Die vier Beispielstädte lassen keinen Zusammenhang zwischen Wirtschaftskraft und Wohnungsfinanzierbarkeit erkennen (vgl. Abbildung 15, Seite 65). In Essen lag das Bruttoinlandsprodukt 2010 bei 39.000 Euro pro Kopf, in Augsburg bei 40.000 Euro. Die Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien in Essen liegt bei 22 Prozent und in Augsburg bei 2 Prozent. Noch deutlicher zeigt sich, dass keine Korrelation besteht, an den Städten Bottrop und Wolfsburg. In beiden Städten liegt die Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien bei 9 Prozent. Das Bruttoinlandsprodukt 2010 lag in Bottrop bei 19.000 Euro pro Einwohner, in Wolfsburg hingegen bei 90.000 Euro pro Einwohner.

7.5 Einflussfaktor Wissensstandort auf die Wohnungsfinanzierbarkeit

Ein Zusammenhang zwischen dem Anteil der Studierenden an der Gesamtbevölkerung einer Stadt und der Wohnungsfinanzierbarkeit ist denkbar, da in den Universitätsstädten eine Konkurrenz nach preiswertem Wohnraum zwischen Studierenden einerseits (zum Beispiel in Wohngemeinschaften) und einkommensarmen Familien andererseits besteht. Bereits die vier Beispielstädte zeigen jedoch keinen signifikanten Zusammenhang der beiden Indikatoren – der Anteil der Studierenden an der städtischen Bevölkerung variiert hier zwischen 3,2 Prozent (Essen) und 7,4 Prozent (Augsburg). Abbildung 16 zeigt, dass Hildesheim und Frankfurt am Main mit 7,7 Prozent und 7,6 Prozent einen nahezu identischen Studierendenanteil an der jeweiligen städtischen Gesamtbevölkerung haben. Die Wohnungsfinanzierbarkeit unterscheidet sich dort allerdings um 42 Prozentpunkte. In Hildesheim sind 43 Prozent der Wohnungen für arme Familien finanzierbar und in Frankfurt am Main 1 Prozent (vgl. Abbildung 16, Seite 67).

Fazit: Deutlich wird durch die Analyse, dass kein nachfragebedingter Einflussfaktor allein den Anteil der Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien erklären kann. Die häufig zitierten Faktoren demographische Veränderungen, Wirtschaftskraft und Unistandort erklären nicht hinreichend eine geringe beziehungsweise hohe Wohnungsverfügbarkeit beziehungsweise -finanzierbarkeit für arme Familien. Hier muss auch die jeweilige Angebotsentwicklung in den Städten berücksichtigt werden. Die Auswertung im Rahmen der Studie belegt, dass die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen, auf die lokalen Wohnungsmärkte Einfluss zu nehmen, unterschiedlich genutzt werden und so auch stagnierende beziehungsweise wachsende Universitätsstädte mit einer mittleren beziehungsweise hohen Wirtschaftskraft ausreichend finanzierbare Angebote für arme Familien zur Verfügung stellen können.

Zusammenhang zwischen Studierendenanteil und Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien

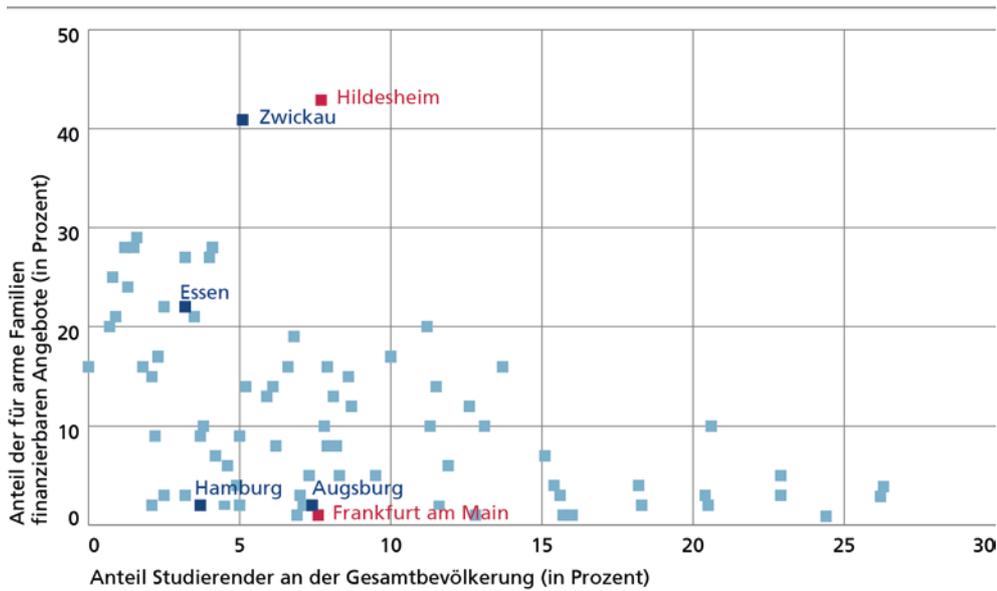


Abbildung 16

Lesehilfe: Jedes Quadrat der Grafik entspricht einer der 100 untersuchten Städte. Auf der horizontalen x-Achse lässt sich der Anteil der Studierenden an der städtischen Gesamtbevölkerung ablesen. Auf der vertikalen y-Achse ist der Anteil der finanzierbaren Wohnungen für arme Familien dargestellt. Die Städte, in denen der Anteil der Studierenden gleich null ist, sind nicht dargestellt.

Quelle: eigene Berechnung, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Destatis), CHE-Hochschulranking (Studierendenanteile, <http://ranking.zeit.de/che2013/de/orte>, abgerufen am 19.6.2013)

| BertelsmannStiftung

8 Schlussfolgerungen

Ausgangsfragen dieser Studie waren: Welche Möglichkeiten haben arme Familien bei der Wohnungswahl, und wie eingeschränkt sind sie in ihrer Standortwahl? Können sich (einkommensarme) Familien in allen Stadtteilen ihrer Gemeinde eine Wohnung leisten beziehungsweise wie weit müssen sie an den Stadtrand oder ins Umland ausweichen, um eine familiengeeignete⁷⁰ und finanzierbare Wohnung zu finden? Und wie viel Budget verbleibt den Familien nach Abzug der Mietkosten?

Die zusammengefassten Ergebnisse aller lokalen Auswertungen bestätigen einen Einfluss von Armut auf die Möglichkeiten der Wohnungswahl. Weiterhin zeigen die differenzierten Auswertungen, dass Familien, die bei einer bundesweiten Betrachtung der Einkommen nicht als arm gelten, unter Berücksichtigung der zu zahlenden lokalen Mietkosten dennoch unter die Armutsschwelle gelangen können. Drittes zentrales Ergebnis ist die hohe Differenziertheit zwischen den Wohnungsmärkten der 100 einwohnerstärksten Städte.

Arme Familien haben drei Möglichkeiten, um familieneeignet beziehungsweise im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten zu wohnen: Sie sind gezwungen, einen höheren Anteil ihres Einkommens aufzuwenden als andere Haushalte. Während durchschnittlich ca. ein Drittel des Einkommens für Wohnen ausgegeben wird, ist es bei armen Familien im Durchschnitt etwa die Hälfte. Sie wohnen kleiner als andere Familien, um nicht zu viel ihres Einkommens für Miete auszugeben, oder sie ziehen in günstigere, ggf. entlegene Quartiere. Im Ergebnis stehen armen Familien weniger finanzielle Mittel für andere Ausgaben, beispielsweise für Bildung und Kultur, zur Verfügung. Ihre Wohnqualität ist schlechter beziehungsweise ihr Wohnumfeld durch homogene, sozioökonomisch benachteiligte Bevölkerungsgruppen geprägt – Lebensbedingungen, die sich negativ auf das Aufwachsen von Kindern auswirken können.

Konsequenzen für das Aufwachsen von Kindern

Was bedeutet eine aus Armut resultierende Segregation für den Alltag der Kinder? „Wer in so ein Problemviertel geboren wird, hat deutlich geringere Chancen auf sozialen Aufstieg – weil die positiven Vorbilder fehlen, die Anreize nicht sichtbar sind.“⁷¹ Dabei ist vor allem das Wohnumfeld mit seinen Menschen und Institutionen prägend für das Aufwachsen. Arme Menschen sind stärker auf ‚ihr‘ Wohnquartier, vor allem die unterstützenden sozialen Netze, institutionellen Angebote und lokalen Kontaktmöglichkeiten, angewiesen. Die Konzentration der Armut auf einzelne Quartiere führt zu einer sozialen Ausgrenzung im gesamtstädtischen Kontext, die für Kinder und Jugendliche im Alltag spürbar ist. Armutserfahrungen, die direkten Einfluss auf den Alltag der Kinder haben, sind:

1. Die Einschränkung der Erfahrungswelt von Kindern und Jugendlichen reduziert die eigenen Optionen.
2. Allein durch die eigene Adresse bestehen schlechtere Chancen insbesondere auf dem lokalen Lehrstellen- und Arbeitsmarkt. Der Wohnort selbst wird zu einem diskriminierenden und benachteiligenden Merkmal.

70 Torsten Lietzmann, Silke Tonhoven und Claudia Wenzig. *Bedürftige Kinder und ihre Lebensumstände*. IAB-Kurzbericht 6/2011, Nürnberg 2011. 9: „Bemerkenswert ist auch, dass Kinder im SGB-II-Bezug und ihre Familien häufiger Einschränkungen in der Wohnungsgröße hinnehmen müssen: 22 Prozent von ihnen leben in beengten Wohnverhältnissen, der Mindeststandard ‚ein Zimmer pro Haushaltsmitglied‘ ist nicht erfüllt. Für Kinder, die weder SGB-II-Leistungen beziehen noch als einkommensarmutsgefährdet gelten, ist dies ein seltenes Problem.“

71 Andrej Holm. „Ärmere Menschen werden an den Stadtrand gedrängt“. *Süddeutsche Zeitung online*. 9.1.2013, abgerufen am 9.5.2013.

3. Das Wohnquartier hat Einfluss auf die Dauer der Armutslage.⁷² Bevölkerungsgruppen mit niedrigem sozio-ökonomischen Status und eine Benachteiligung durch das Wohnumfeld führen dazu, dass die Gefahr lang andauernder Armut deutlich steigt.
4. Eine politische Implikation wiederum ist, dass die „armen“ Stadtviertel keine Stimme haben⁷³ beziehungsweise diese nicht erheben und darum für Politik auf den ersten Blick uninteressant erscheinen.

Kommunen haben Handlungsdruck und Handlungsmöglichkeiten

Die Auswirkungen von Armut und die Folgen für Kinder und Familien zeigen sich in erster Linie auf kommunaler Ebene. Auf dieser Ebene liegen auch die größten Stellschrauben für ein gelingendes Aufwachsen von Kindern. Die Unterschiedlichkeit der lokalen Wohnungsmärkte zeigt, dass es Möglichkeiten gibt, geeignete und finanzierbare Wohnungen für arme Familien zur Verfügung zu stellen – und dies nicht nur in wenigen Quartieren. In fast allen Kommunen werden Diskussionen zu kommunalem Bestand, sozialem Wohnungsbau und Mietpreisdeckelungen geführt. Die Umsetzung der Maßnahmen sowie die Auswirkungen für Kinder und ihre Familien sind eher langfristig. Erster Ansatz zur Differenzierung dieser Diskussionen sollte zunächst eine detaillierte Untersuchung des jeweiligen städtischen Wohnungsmarktes sein, die auch eine Betrachtung über die Stadtgrenzen hinaus berücksichtigt. Eine fundierte Beobachtung der aktuellen Marktentwicklung ist dabei unerlässlich, um spezifische Engpässe für unterschiedliche Zielgruppen zu erfassen und entsprechend zielgerichtet reagieren zu können. Dabei spielt die Erfassung von Angebotsmieten eine zentrale Rolle, da diese im Gegensatz zur Erfassung von Bestandsmieten (Neuvertragsmieten zurückliegender Zeiträume) eine entstehende Anspannung oder auch Entspannung nur jeweils rückblickend für die vergangenen Jahre sichtbar machen können. Dabei ist nicht nur eine gesamtstädtische Betrachtung wichtig, sondern auch die Analyse der Wohnpreise auf Ebene der Stadtviertel notwendig, um kleinräumige Entwicklungen sichtbar zu machen. Diese Beobachtung des jeweiligen Marktgeschehens ist zudem eine erforderliche Grundlage, um zum Beispiel die Angemessenheit der gewährten Kosten der Unterkunft⁷⁴ für Empfänger von SGB II zu überprüfen.

Neben der Einflussnahme auf den lokalen Wohnungsmarkt können Kommunen durch eine Vernetzung der bestehenden Angebote beziehungsweise eine Aufhebung der Versäulung in der Verwaltung einen Beitrag dazu leisten, dass benachteiligte Kinder und ihre Familien auch eine gerechte Chance erhalten. Darüber hinaus gilt es, die knappen Ressourcen dort einzusetzen, wo der höchste Bedarf besteht. Mit einer Finanzierung, die auf Fakten und Bedarfen beruht und nicht alle städtischen Quartiere gleich behandelt, ist die Basis gelegt, um Segregationstendenzen entgegenzuwirken.

- 72 Modellrechnungen von Farwick für Bremen und Bielefeld in: Hartmut Häußermann, Martin Kronacher und Walter Siebel (Hrsg.). *An den Rändern der Städte*. Frankfurt am Main 2004. 286ff.
- 73 „Denn durch den Wegzug der Qualifizierten und Integrierten geht einem Gebiet auch soziale Kompetenz verloren, die notwendig wäre, um Forderungen an die politischen Instanzen zu richten und durchzusetzen.“ Ebd., 229.
- 74 Neben dem Regelbedarf werden nach § 22 Absatz 1 SGB II die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung anerkannt, soweit sie angemessen sind. Dabei sind die Verhältnisse, insbesondere die Höhen der Mieten auf dem örtlichen Wohnungsmarkt, zu berücksichtigen. Kosten für eine unangemessene Wohnung werden nach § 22 Absatz 1 SGB II nur so lange anerkannt, wie es Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Kosten zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Methodischer Hintergrund

Regionalisierte Einkommensbeobachtung von Familien

Die Sonderauswertung des Mikrozensus umfasst folgende Indikatoren:

- Medianwerte der Äquivalenzeinkommen auf der Ebene der Beobachtungsräume sowie Deutschland insgesamt
- Armutsgefährdungsquote auf der Ebene der Beobachtungsräume sowie Deutschland insgesamt, nach dem Konzept der relativen Armut (armutsgefährdet sind alle Personen, deren Äquivalenzeinkommen unter 60 Prozent des Medians der Bezugsregion liegt)
 - a) Für Personen aus Haushalten mit Kindern
 - b) für Personen aus Haushalten ohne Kinder
 - c) für Personen insgesamt
- Als Kinder werden alle im Haushalt lebenden minderjährigen und ledigen Kinder betrachtet.
- Die Verteilung der Haushalte nach Familieneinkommensklassen auf der Ebene der Raumordnungsregionen und Beobachtungsräume sowie Deutschland insgesamt für
 - a) Alleinerziehende mit ledigen Kindern unter 18 Jahren
 - b) Ehepaare und Lebensgemeinschaften mit ledigen Kindern unter 18 Jahren
 - c) Familien mit ledigen Kindern unter 18 Jahren insgesamt
 - d) Haushalte insgesamt (inkl. Alleinstehende sowie Ehepaare und Lebensgemeinschaften ohne Kinder)

Im Ergebnis liegen regionalisierte Armutsgefährdungsquoten für Personen aus Haushalten mit/ ohne Kinder vor sowie differenzierte Angaben zur Verteilung der Familieneinkommen und der Relation von Familieneinkommen zu den Einkommen von Haushalten ohne Kinder.

Verfügbarkeit und finanzielle Erreichbarkeit von Familienwohnungen

- Regionale Durchschnittseinkommen der privaten Haushalte
Für alle Landkreise und kreisfreien Städte liegen Mittelwerte für das verfügbare Haushaltsnettoeinkommen vor (Datenbasis: Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung 2009; Destatis). Aktuellere, regionalisierte Zahlen sind derzeit noch nicht verfügbar. Deshalb wurden diese Einkommen fortgeschrieben. Für die Jahre 2010 und 2011 liegt ein Index der Bruttomonatsverdienste (Datenbasis: Destatis) vor. Aus diesem geht hervor, dass diese von 2009 auf 2010 um 2,3 Prozent und von 2010 auf 2011 um 2,7 Prozent gestiegen sind. Die Haushaltsnettoeinkommen wurden um diese Erhöhungen hochgerechnet, um ein Nettoeinkommen für 2011 zu erhalten.
- Regionale Durchschnittseinkommen der (armutsgefährdeten) Familien
Aus der Sonderauswertung des Mikrozensus liegen das Äquivalenzeinkommen von Familien sowie das Durchschnittseinkommen von Familien und allen Haushalten vor – allerdings auf der Ebene von Beobachtungsräumen und nicht von Städten. Deswegen werden für alle Beobachtungsräume Umrechnungsfaktoren vom Durchschnittseinkommen aller Haushalte auf das Durchschnittseinkommen von Familien respektive von armutsgefährdeten Familien abge-

leitet. Anhand dieser regionalen Umrechnungsfaktoren können auf Basis der bekannten Durchschnittseinkommen in den Regionen die Durchschnittseinkommen der (armutsgefährdeten) Familien in den einzelnen Städten berechnet werden.

- Regionale Miet- und Kaufpreise

Die Datengrundlage für die Angebotspreise stammt aus der empirica-Preisdatenbank:

- Für die globale Analyse der 100 Städte wurden die Angebotspreise für Einfamilienhäuser (Kauf und Miete), Eigentumswohnungen und Mietwohnungen des ersten Halbjahres 2012 herangezogen (Datenbasis: empirica-systeme).
- Für die Analyse der Wohnquartiere von 100 Städten war eine größere Beobachtungsmenge erforderlich. Deswegen wurden hier die Angebotspreise von Einfamilienhäusern (Kauf und Miete), Eigentumswohnungen und Mietwohnungen des Jahres 2011 (Datenbasis: IDN Immodaten GmbH) sowie des ersten Halbjahres 2012 (Datenbasis: empirica-systeme) herangezogen. Die Wohnquartiere wurden anhand der Daten von infas geodaten GmbH definiert.
- Für die Entfernungsanalyse der Preise im Umland der 100 Städte wurden die Angebotspreise für alle Einfamilienhäuser (Kauf und Miete), Eigentumswohnungen und Mietwohnungen des ersten Halbjahres 2012 herangezogen (Datenbasis: empirica-systeme).

Modellierung und Annahmen

Beobachtungsräume

Die Raumordnungsregionen bilden die räumliche Ebene für die Sonderauswertung des Mikrozensus 2010 und 2011. Da die Armutsgefährdungsquote für Personen in unterschiedlichen Haushaltstypen auf dieser Ebene nicht ausgewiesen werden kann, erfolgte eine Zusammenfassung der Raumordnungsregionen zu Beobachtungsräumen, die jeweils mindestens eine Million Einwohner umfassen. Einige Regionen überschreiten daher auch Landesgrenzen (vgl. Deutschlandkarten mit Indikatoren auf Ebene der Beobachtungsräume). Somit sind die Fallzahlen für eine regionale Auswertung des Mikrozensus ausreichend. Für die Zuordnung der Raumordnungsregionen wurde das Haushaltseinkommen herangezogen.

Definition familiengeeignet

Für die verschiedenen Objekttypen wurde definiert, welche Objekteigenschaften erfüllt sein müssen, damit das entsprechende Angebot „familiengeeignet“ ist. Einfamilienhäuser (Eigentum und Miete) wurden als „grundsätzlich familiengeeignet“ eingestuft. Für Eigentumswohnungen wurde festgelegt, dass eine Mindestgröße von 100 qm sowie eine Mindestanzahl von vier Zimmern erforderlich ist. Für Mietwohnungen gelten 75 qm sowie drei Zimmer als Mindestanforderung.

Laut Zusatzerhebung des Mikrozensus 2010 zum Bauen und Wohnen leben rund 95 Prozent aller Haushalte mit Kind(ern) unter 18 Jahren in Wohnungen mit mindestens 60 qm und rund 76 Prozent aller Haushalte mit Kind(ern) unter 18 Jahren in Wohnungen mit mindestens 80 qm. Bei Eigentümerhaushalten mit Kind(ern) unter 18 Jahren wohnen 84 Prozent in Wohnungen mit mehr als 100 qm.⁷⁵

Es wurde immer das gesamte inserierte Wohnungsangebot betrachtet, also sowohl Neubau als auch Bestand sowie inklusive barrierefreie Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Wohnungen mit Garten et cetera.

⁷⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt. *Bauen und Wohnen. Mikrozensus – Zusatzerhebung 2010. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte.* Wiesbaden 2012. www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Einkommen/KonsumLebensbedingungen/Wohnen/WohnsituationHaushalte2055001109004.pdf?__blob=publicationFile, abgerufen am 30.5.2013.

Definition finanzierbar

Zur Festlegung, welche Wohnobjekte für Familien mit durchschnittlichem Einkommen beziehungsweise für einkommensarme Familien finanzierbar sind, sind weitere Annahmen erforderlich. Ausgehend von den durch den Mikrozensus beobachtbaren Belastungen der Familienbudgets wurde definiert, dass die Wohnkostenbelastung maximal 30 Prozent betragen soll. Das heißt, die monatliche Miete resp. bei Eigentumsobjekten die Belastung für Tilgung und Zinsen soll nicht mehr als 30 Prozent des monatlichen verfügbaren Haushaltseinkommens betragen. Für Selbstnutzer, die Wohnraum zum eigenen Wohnzweck erwerben, wurde weiterhin unterstellt, dass das Objekt mit einer jährlichen Zahlung von 7,5 Prozent für Zins und Tilgung und einem Eigenkapital von 25 Prozent finanziert wurde. Für Transaktionskosten sowie einen zusätzlichen finanziellen Puffer wurden 15 Prozent des Kaufpreises veranschlagt.

Definition Konzentrationskennziffer

Die Konzentrationskennziffer gibt an, auf welchen Anteil aller Wohnquartiere sich 50 Prozent aller finanzierbaren familiengerechten Angebote mindestens konzentrieren. Je höher dieser Wert ausfällt, desto ausgeglichener ist die Verteilung der für Familien finanzierbaren Angebote im Stadtgebiet. Die Konzentrationskennziffer kann bei „n“ Wohnquartieren Werte zwischen $1/n$ (sehr hohe Konzentration) und 50 Prozent (Gleichverteilung) liegen. Zum Beispiel lassen sich für eine Stadt mit rund 50.000 Einwohnern etwa 40 Wohnquartiere beobachten. Wenn sich 50 Prozent der untersuchten Angebote in nur 2 Wohnquartieren konzentrieren, liegt der Wert bei 2,5 Prozent und entspricht einer hohen räumlichen Konzentration. Wenn hingegen 50 Prozent der untersuchten Angebote in 20 Wohnquartieren zu finden sind, liegt der Wert bei 50 Prozent und entspricht somit einer räumlichen Gleichverteilung.

Definition Entfernungskennziffer

Die Entfernungskennziffer gibt an, in welcher Entfernung (Luftlinie) vom Stadtmittelpunkt 1 Prozent aller jeweils betrachteten Familienhaushalte ein geeignetes beziehungsweise finanzierbares Angebot im untersuchten Wohnungsangebot finden würde. Die Entfernungskennziffer kann Werte zwischen 1 und 50 km annehmen. Angebote in einer Entfernung von über 50 km um den jeweiligen Stadtmittelpunkt wurden nicht berücksichtigt. Die betrachteten Entfernungen schließen nicht nur die jeweilige Stadtgrenze, sondern auch die umliegenden Städte oder Gemeinden ein.

In Städten mit einem sehr geringen Angebot familieneigneter Wohnungen ist die Entfernungskennziffer hoch. Umgekehrt ist die Entfernungskennziffer in Städten mit einer hohen und zentral gelegenen Angebotsdichte familieneigneter Wohnungen gering.

Entscheidend für die Interpretation der Kennziffern ist die vergleichende Betrachtung zwischen den Städten. Die Versorgungsziffer von 1 Prozent der Familienhaushalte entspricht dabei eher einer Mindestgröße an jeweils in einem Jahr umziehenden Familien. In den meisten Städten dürfte der Anteil in einem Jahr umziehender Familienhaushalte deutlich höher sein.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien in den größten Städten Norddeutschlands: Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Schleswig-Holstein	23
Abbildung 2: Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien in den größten Städten Westdeutschlands: Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland	25
Abbildung 3: Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien in den größten Städten Süddeutschlands: Baden-Württemberg, Bayern	28
Abbildung 4: Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien in den größten Städten Ostdeutschlands: Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen	30
Abbildung 5: Mietbelastung für einkommensarme Familien	33
Abbildung 6: Konzentrationskennziffer familieneigneter und finanzierbarer Angebote in den 100 größten Städten in Deutschland	42
Abbildung 7: Entfernungskennziffer familieneigneter und finanzierbarer Wohnangebote in den 100 größten Städten in Deutschland	45
Abbildung 8: Finanzierbarkeit von familieneignetem Wohnraum für einkommensarme Familien in Augsburg	51
Abbildung 9: Finanzierbarkeit von familieneignetem Wohnraum für einkommensarme Familien in Essen	54
Abbildung 10: Finanzierbarkeit von familieneignetem Wohnraum für einkommensarme Familien in Hamburg	57
Abbildung 11: Finanzierbarkeit von familieneignetem Wohnraum für einkommensarme Familien in Zwickau	60
Abbildung 12: Zusammenhang zwischen Einwohnerzahl und Wohnungsverfügbarkeit	63
Abbildung 13: Zusammenhang zwischen Wohnungsverfügbarkeit und Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien	63
Abbildung 14: Zusammenhang zwischen demographischem Wandel und Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien	65
Abbildung 15: Zusammenhang zwischen Wirtschaftskraft und Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien	65
Abbildung 16: Zusammenhang zwischen Studierendenanteil und Wohnungsfinanzierbarkeit für arme Familien	67

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Äquivalenzeinkommen pro Person und Armutsschwellen in den 38 Beobachtungsräumen	14
Tabelle 2: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen	17
Tabelle 3: Anteil der familieneigneten und für durchschnittliche beziehungsweise geringe Einkommen finanzierbaren Angebote in den größten Städten Norddeutschlands	24
Tabelle 4: Anteil der familieneigneten und für durchschnittliche beziehungsweise geringe Einkommen finanzierbaren Angebote in den größten Städten Westdeutschlands	26
Tabelle 5: Anteil der familieneigneten und für durchschnittliche beziehungsweise geringe Einkommen finanzierbaren Angebote in den größten Städten Süddeutschlands	29
Tabelle 6: Anteil der familieneigneten und für durchschnittliche beziehungsweise geringe Einkommen finanzierbaren Angebote in den größten Städten Ostdeutschlands	31
Tabelle 7: Anteil der Mietbelastung armer Familien und verbleibendes Budget nach Abzug der Mietkosten in den größten Städten Norddeutschlands: Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Schleswig-Holstein	35
Tabelle 8: Anteil der Mietbelastung armer Familien und verbleibendes Budget nach Abzug der Mietkosten in den größten Städten Westdeutschlands: Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland	36
Tabelle 9: Anteil der Mietbelastung armer Familien und verbleibendes Budget nach Abzug der Mietkosten in den größten Städten Süddeutschlands: Baden-Württemberg, Bayern	38
Tabelle 10: Anteil der Mietbelastung armer Familien und verbleibendes Budget nach Abzug der Mietkosten in den größten Städten Ostdeutschlands: Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen	39
Tabelle 11: Konzentrations- und Entfernungskennziffer familieneigneter und finanzierbarer Angebote der 100 größten Städte Deutschlands	46
Tabelle 12: Städteprofil Augsburg	50
Tabelle 13: Städteprofil Essen	53
Tabelle 14: Städteprofil Hamburg	56
Tabelle 15: Städteprofil Zwickau	59

Impressum

© 2013 Bertelsmann Stiftung

Bertelsmann Stiftung
Carl-Bertelsmann-Straße 256
33311 Gütersloh
www.bertelsmann-stiftung.de

Verantwortlich

Dr. Carina Schnirch
Christina Kruse

Journalistische Fachberatung

Inge Michels

Lektorat

Helga Berger

Korrektorat

Karl R. Kruse

Gestaltung

Dietlind Ehlers

Titelfoto

© photoGartner/iStockphoto

Adresse | Kontakt

Bertelsmann Stiftung
Carl-Bertelsmann-Straße 256
33311 Gütersloh

Telefon +49 5241 81-0
Telefax +49 5241 681999

Dr. Carina Schnirch
Programm Wirksame Bildungsinvestitionen
Telefon +49 5241 81-81170
Telefax +49 5241 81-681170
carina.schnirch@bertelsmann-stiftung.de

www.bertelsmann-stiftung.de

www.keck-atlas.de