

**Ver.di Fachtagung  
Armut hat viele Gesichter  
25. August 2016**

# **Armut und Wohnen**



**Udo Casper**

**Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis aller Menschen.**

**Die Wohnsituation beeinflusst alle Lebensbereiche.**

**„Die Wohnung ist nicht alles, aber ohne Wohnung ist alles nichts.“**

## **Wohnungsmangel und steigende Mieten:**

**Seit vielen Jahren wird in Baden-Württemberg allenfalls die Hälfte des jährlichen Wohnungsbedarfs durch den Wohnungsneubau abgedeckt.**

**Der Wohnungsbedarf steigt durch**

- **demographische Entwicklung**
- **gesellschaftliche Veränderungen**
- **Zuwanderung**

Quartalsbericht II-2016, Datenstand Q1 2016

## Top 50 der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Städten ab 25.000 Einwohner

Rang		Stadt	Marktmiete Q1'16	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
Q1'16	Q4'15			Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	12,70 €	0,0%	0,3%	7,50 € - 21,90 €
2	2	Unterschleißheim	10,90 €	-0,4%	1,4%	9,70 € - 12,40 €
3	3	Frankfurt am Main	10,70 €	-0,4%	1,5%	6,60 € - 17,90 €
4	7	Gernering	10,50 €	2,6%	-1,9%	8,90 € - 12,10 €
5	6	Dachau	10,50 €	1,6%	0,3%	8,80 € - 14,50 €
6	5	Konstanz	10,30 €	-0,2%	5,4%	7,40 € - 13,40 €
7	8	Freising	10,10 €	-0,9%	2,7%	7,80 € - 13,60 €
8	9	Stuttgart	10,00 €	-0,5%	1,3%	7,00 € - 16,00 €
9	12	Tübingen	10,00 €	1,1%	2,2%	7,50 € - 11,90 €
10	10	Hamburg	10,00 €	0,0%	0,9%	5,20 € - 20,00 €
11	11	Fürstenfeldbruck	10,00 €	0,9%	1,3%	8,40 € - 11,50 €
12	4	Olching	10,00 €	-4,0%	-1,1%	8,80 € - 11,90 €
13	16	Leinfelden-Echterdingen	9,80 €	-0,4%	7,0%	7,60 € - 10,60 €
14	17	Weil am Rhein	9,80 €	0,6%	2,0%	7,50 € - 12,00 €
15	18	Bad Homburg v. d. Höhe	9,70 €	0,7%	1,9%	7,80 € - 12,70 €
16	14	Heidelberg	9,70 €	-1,6%	0,6%	6,70 € - 14,30 €
17	13	Freiburg im Breisgau	9,70 €	-1,4%	-1,5%	6,40 € - 15,70 €
18	15	Ingolstadt	9,60 €	-1,7%	-0,1%	7,30 € - 12,60 €
19	19	Mainz	9,50 €	-0,6%	1,5%	6,90 € - 14,00 €
20	26	Oberursel (Taunus)	9,50 €	3,3%	1,6%	7,40 € - 11,50 €
21	22	Erding	9,50 €	1,3%	0,5%	7,60 € - 10,60 €
22	20	Köln	9,40 €	-0,4%	1,8%	5,90 € - 14,70 €
23	24	Böblingen	9,30 €	-0,7%	2,1%	7,60 € - 12,00 €
24	26	Hofheim am Taunus	9,30 €	0,0%	2,9%	6,50 € - 11,20 €
25	32	Neu-Isenburg	9,30 €	1,6%	5,4%	7,20 € - 11,20 €
26	21	Darmstadt	9,30 €	-0,6%	1,4%	6,90 € - 12,40 €
27	23	Fellbach	9,30 €	-1,3%	1,4%	7,70 € - 11,20 €
28	25	Düsseldorf	9,30 €	-0,6%	2,1%	6,40 € - 14,90 €
29	53	Leonberg	9,20 €	4,9%	2,9%	7,40 € - 11,30 €
30	41	Ostfildern	9,10 €	-0,4%	0,9%	7,60 € - 11,10 €
31	35	Lörrach	9,10 €	-1,1%	-1,2%	6,80 € - 11,60 €
32	36	Wedel	9,10 €	0,3%	1,8%	6,80 € - 12,50 €
33	28	Sindelfingen	9,10 €	-2,1%	0,9%	7,40 € - 10,90 €
34	44	Bad Vilbel	9,00 €	1,5%	-0,6%	7,00 € - 12,10 €
35	45	Offenbach am Main	9,00 €	0,7%	4,9%	6,60 € - 11,80 €
36	30	Kornwestheim	8,90 €	-2,9%	1,7%	7,20 € - 11,00 €
37	43	Ludwigsburg	8,90 €	-0,7%	2,2%	6,80 € - 11,00 €
38	49	Reinbek	8,90 €	1,5%	1,0%	6,90 € - 11,30 €
39	37	Erlangen	8,90 €	-1,0%	1,6%	6,40 € - 11,70 €
40	49	Wiesbaden	8,90 €	1,0%	2,5%	6,80 € - 12,90 €
41	38	Norderstedt	8,90 €	-0,7%	0,9%	7,10 € - 11,40 €
42	32	Langen (Hessen)	8,90 €	-1,6%	3,4%	7,40 € - 11,70 €
43	42	Esslingen am Neckar	8,90 €	-0,7%	-0,9%	7,60 € - 12,50 €
44	31	Dreieich	8,90 €	-2,2%	2,9%	7,10 € - 11,10 €
45	34	Garmisch-Partenkirchen	8,90 €	-1,4%	-1,0%	7,00 € - 10,80 €
46	39	Regensburg	8,90 €	-0,9%	-0,6%	5,60 € - 12,70 €
47	48	Münster	8,80 €	0,5%	1,6%	5,80 € - 13,90 €
48	45	Friedrichshafen	8,80 €	-0,7%	-0,1%	7,10 € - 11,40 €
49	29	Kelkheim (Taunus)	8,80 €	-3,4%	-1,6%	7,80 € - 10,40 €
50	39	Filderstadt	8,80 €	-1,7%	3,2%	7,70 € - 10,50 €
nachrichtlich:						
116	111	Berlin	7,70 €	-0,4%	0,9%	4,60 € - 16,10 €

Legende:  
 Marktmiete einer 75 m<sup>2</sup>-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal  
 Spanne: Mieten in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

©F+B 2016

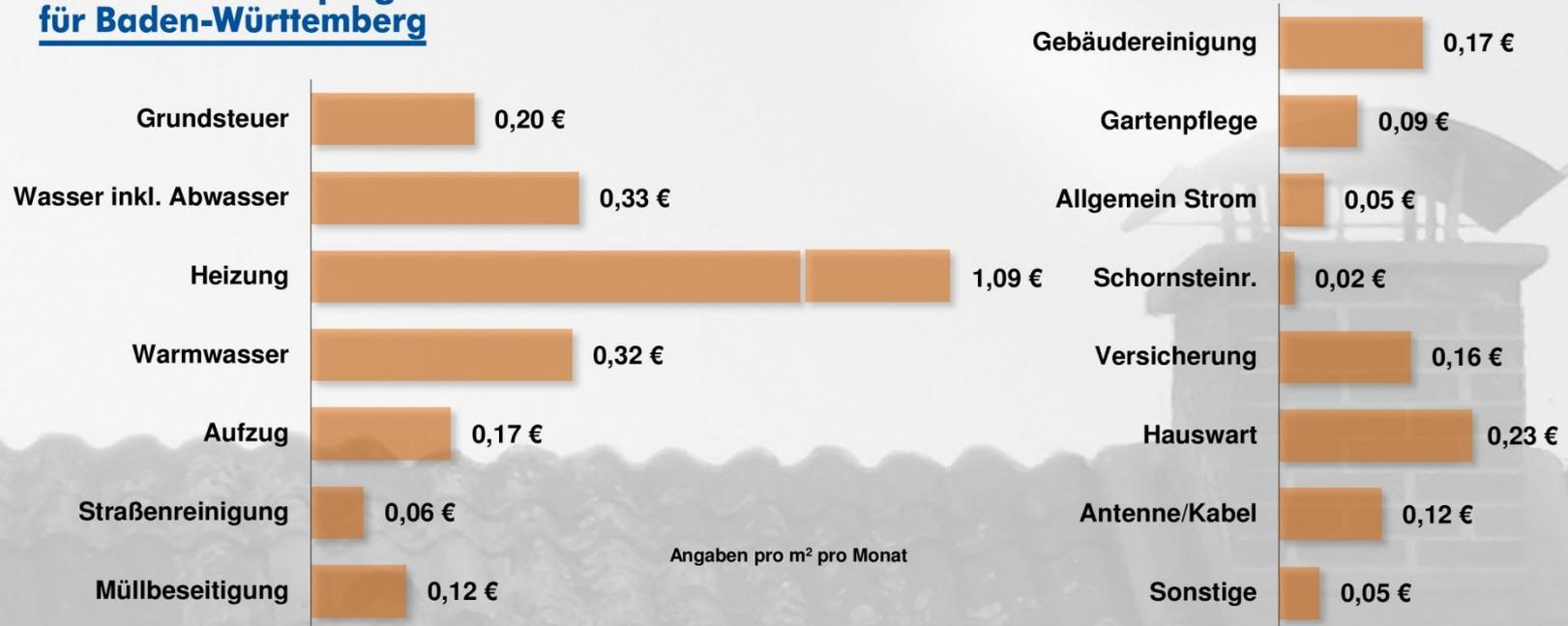
## Top 30 – Die Top 30 Städte mit dem höchsten Mietenniveau 2015

Rang	Ort	Index	Rang	Ort	Index	Rang	Ort	Index
1	München	174	11	Fellbach	128	21	Norderstedt	119
2	Germering	135	12	Hamburg	125	22	Heidelberg	119
3	Stuttgart	134	13	Erding	124	23	Konstanz	118
4	Leinfelden-Echterdingen	134	14	Darmstadt	123	24	Weingarten	117
5	Dachau	132	15	Bietigheim-Bissingen	122	25	Mainz	115
6	Ditzingen	131	16	Freiburg im Breisgau	122	26	Waiblingen	114
7	Tübingen	131	17	Frankfurt am Main	122	27	Weinstadt	114
8	Ludwigsburg	130	18	Wiesbaden	122	28	Bonn	114
9	Köln	128	19	Düsseldorf	120	29	Winnenden	113
10	Leonberg	128	20	Esslingen am Neckar	120	30	Remseck am Neckar	113

Gesamtindex BRD = 100

F+B-Mietspiegelindex 2015

**DMB**  
**Betriebskostenspiegel  
für Baden-Württemberg**



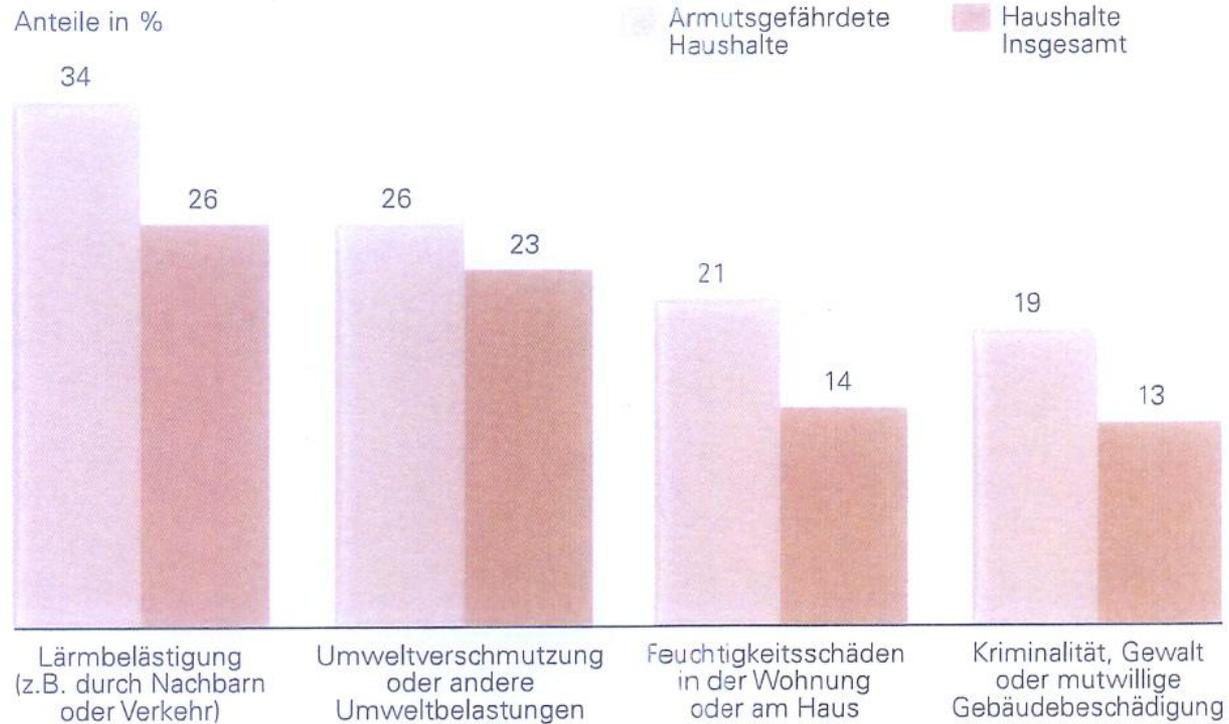
## Wohnkostenbelastung in Baden-Württemberg 2008

Haushalte in Baden-Württemberg	Ausgaben pro Jahr	Relativer Anteil an den Konsumausgaben	Relativer Anteil am ausgabefähigen Einkommen
Alle Haushalte	9 602	32,4 %	23,5 %
<b>Einkommensreiche Haushalte<sup>1)</sup></b>	Ausgaben pro Jahr	Relativer Anteil an den Konsumausgaben	Relativer Anteil am ausgabefähigen Einkommen
Alle Haushalte	13 513	26,4 %	13,9 %
<b>Einkommensmittelschicht<sup>2)</sup></b>	Ausgaben pro Jahr	Relativer Anteil an den Konsumausgaben	Relativer Anteil am ausgabefähigen Einkommen
Alle Haushalte	9 966	32,5 %	24,2 %
<b>Einkommensarme Haushalte<sup>3)</sup></b>	Ausgaben pro Jahr	Relativer Anteil an den Konsumausgaben	Relativer Anteil am ausgabefähigen Einkommen
Alle Haushalte	6 230	40,6 %	43,4 %
Haushalte ohne Kinder	5 707	42,4 %	45,9 %
Haushalte mit Kindern (Familien)	8 144	36,7 %	38,1 %
Familien mit einem Kind	7 406	38,3 %	42,2 %
Familien mit zwei Kindern	8 158	35,6 %	35,6 %
Familien mit drei und mehr Kindern	10 430	35,3 %	34,5 %
Alleinerziehende Haushalte	6 913	38,4 %	40,3 %
Paarhaushalte mit Kindern	9 239	35,9 %	37,4 %
Familien mit einem Kind (0 – 6 Jahre alt)	7 101	36,2 %	42,8 %
Familien mit einem Kind (7 – 12 Jahre alt)	6 637	44,5 %	43,0 %
Familien mit einem Kind (13 Jahre und älter)	8 215	37,1 %	41,4 %

1) Einkommensreich: Haushalte mit einem Nettoäquivalenzeinkommen von mehr als 200 % des Einkommensmedian. – 2) Mittlere Einkommen: Haushalte mit einem Nettoäquivalenzeinkommen zwischen 60 und 200 % des Einkommensmedian. – 3) Einkommensarm: Haushalte mit einem Nettoäquivalenzeinkommen von weniger als 60 % des Einkommensmedian.

Datenquelle: EVS 2008 SUF GF3, IAW; Darstellung (nach IAW 2014) Familienforschung Baden-Württemberg im Statistischen Landesamt.

## Probleme der Wohnsituation\*) privater Haushalte in Deutschland 2012



\*) Selbsteinschätzung der Haushalte.

Datenquelle: EU-SILC 2012; eigene Darstellung FamilienForschung Baden-Württemberg im Statistischen Landesamt.

**Der Bedarf an Sozialwohnungen wächst – der Sozialwohnungsbestand schrumpft rapide: Jährlich fallen in Baden-Württemberg 4.850 Wohnungen aus der Bindung.**

**Bedarf: ca. 500.000 Sozialwohnungen**

**Bestand 2015: 60.277 Sozialwohnungen**

**⇒ nur 12 Prozent des Bedarfs sind abgedeckt**

**Prognose 2030: knapp 39.000 Sozialwohnungen**

## Landeswohnraumförderprogramm (Mio. EUR)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bundesmittel	42,2	42,2	42,2	42,2	42,2	84,4	126,6
Landesmittel	6,25	25,92	20,92	20,92	50,8	30,8	?
<b>Programmvolumen</b>	<b>48,45</b>	<b>68,12</b>	<b>63,12</b>	<b>63,12</b>	<b>93,0</b>	<b>115,2</b>	<b>?</b>

Sonderprogramm Wohnen für Flüchtlinge 2015 und 2016 je 30 Mio. Euro

**Zum Vergleich: Wohnraumförderung Bayern 2016: 379 Mio. EUR**

## Förderung Mietwohnungsbau

Programmjahr	Programmvolumen	Mietwohnraumförderung
2011	48,45 Mio. EUR	17,45 Mio. EUR
2012	68,12 Mio. EUR	36,00 Mio. EUR
2013	63,12 Mio. EUR	40,00 Mio. EUR
2014	63,12 Mio. EUR	40,00 Mio. EUR
2015	93,00 Mio. EUR	50,50 Mio. EUR
2016	115,20 Mio. EUR	90,70 Mio. EUR
2017	?	?

## **Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsversorgung:**

- massive und dauerhafte Erhöhung der Wohnraumförderung
- attraktive Förderkonditionen
- Pflichtquoten für sozialen Wohnungsbau bei neuem Baurecht
- Überprüfung der Bauvorschriften
- ausreichend Wohnbauflächen ausweisen
- Konzeptvergabe vor Höchstgebotsvergabe
- Baugenehmigungsverfahren beschleunigen
- Verständnis für die Notwendigkeit des Wohnungsneubaus schaffen

## **Sofortmaßnahmen müssen die Folgen des Wohnungsmangels abfedern:**

- Absenkung der Kappungsgrenze
- Mietpreisbremse
- Kappungsgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen
- Wohnungsbestand aktivieren – Zweckentfremdungsverbot
- Präventionsmaßnahmen gegen Wohnungslosigkeit

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

