

„(K)ein Zuhause im Kiez“

Dr. Andrej Holm
Humboldt Universität zu Berlin

Berlin auf dem Weg in die Wohnungskrise



Daten und Fakten zum Berliner Wohnungsmarkt

3,44 Mio. Einwohner/innen

1,98 Mio. Haushalte

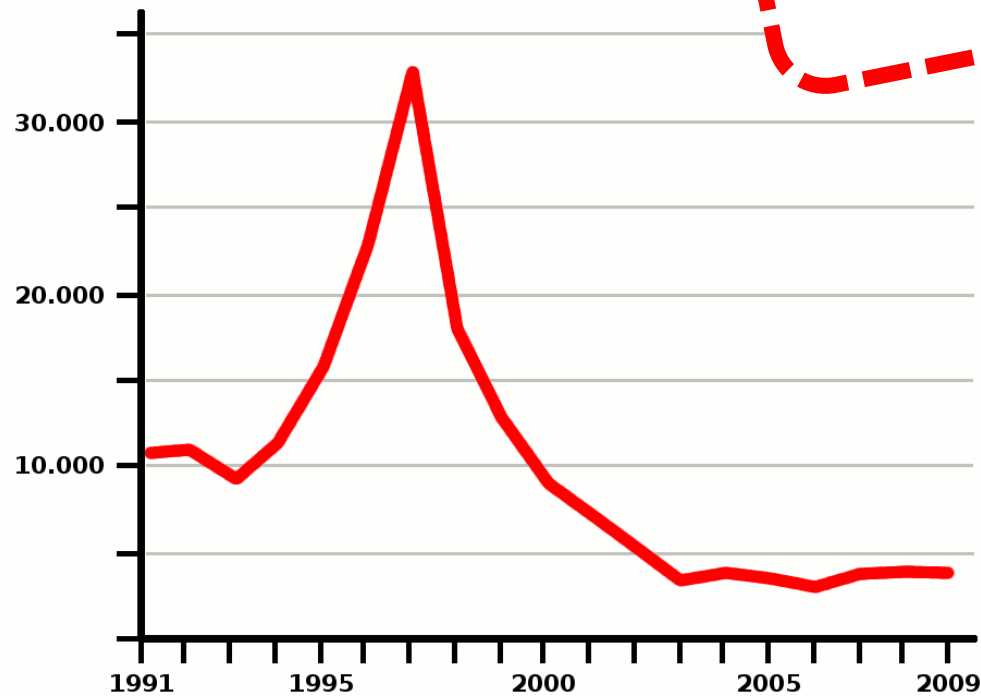
1,89 Mio. Wohnungen



Wohnungsmangel

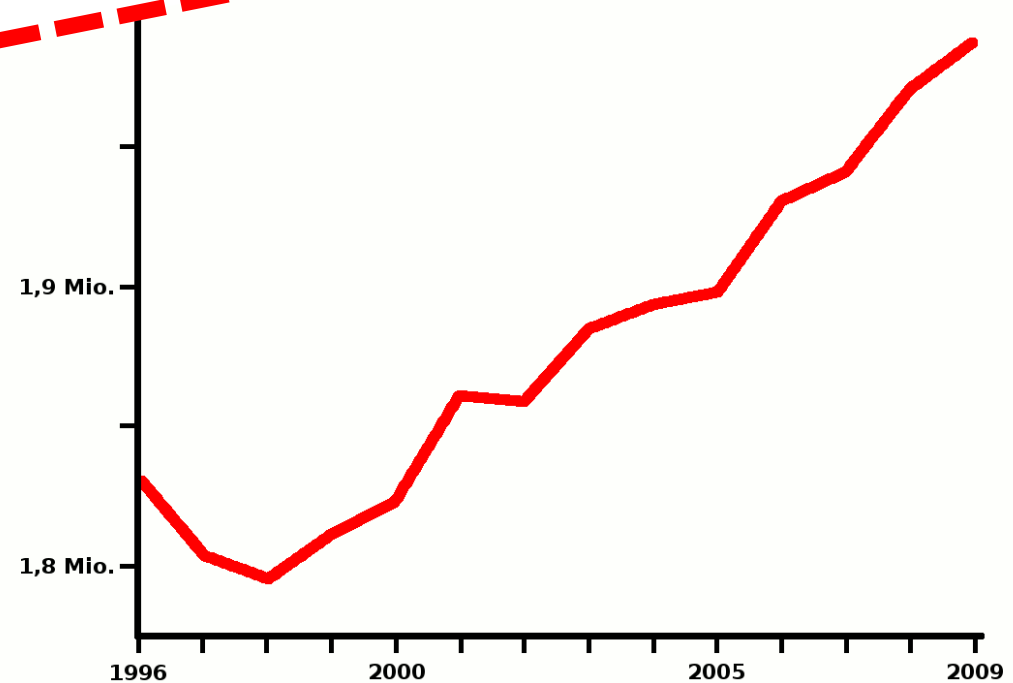
**Prognostizierter Baubedarf
von 137.000 Wohnungen**

Wohnungsbau pro Jahr, 1991-2009 (Anzahl der Wohnungen)



Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2010

Prognostizierter Baubedarf 1996-2009



Quelle der Daten: IBB Wohnungsmarktberichte 2006 und 2010

Wrangelkiez

Berlin Kreuzberg

(Stand 24.10.2014)

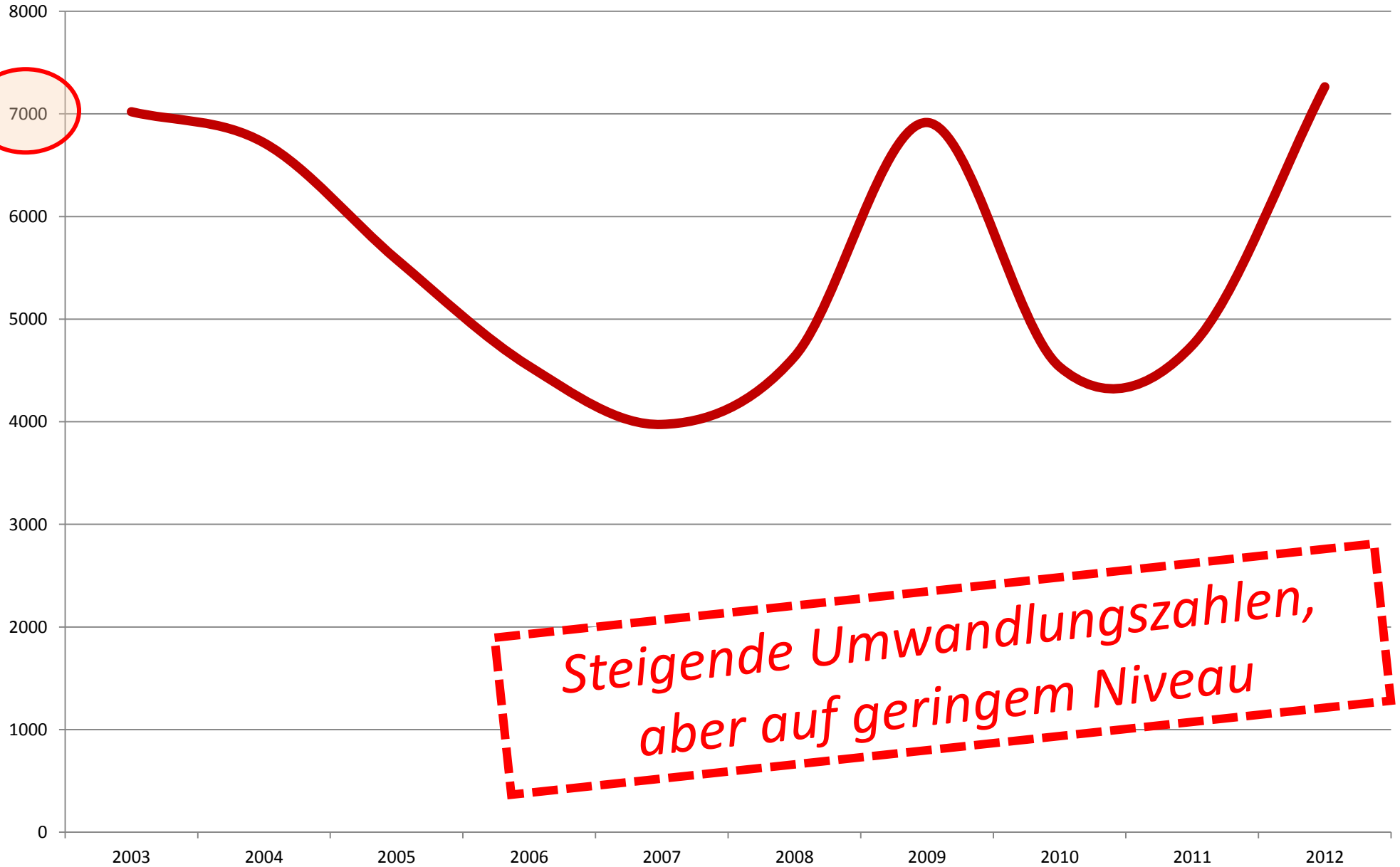
**Geschätzte Anzahl von
Ferienwohnungen:
10 bis 15.000**



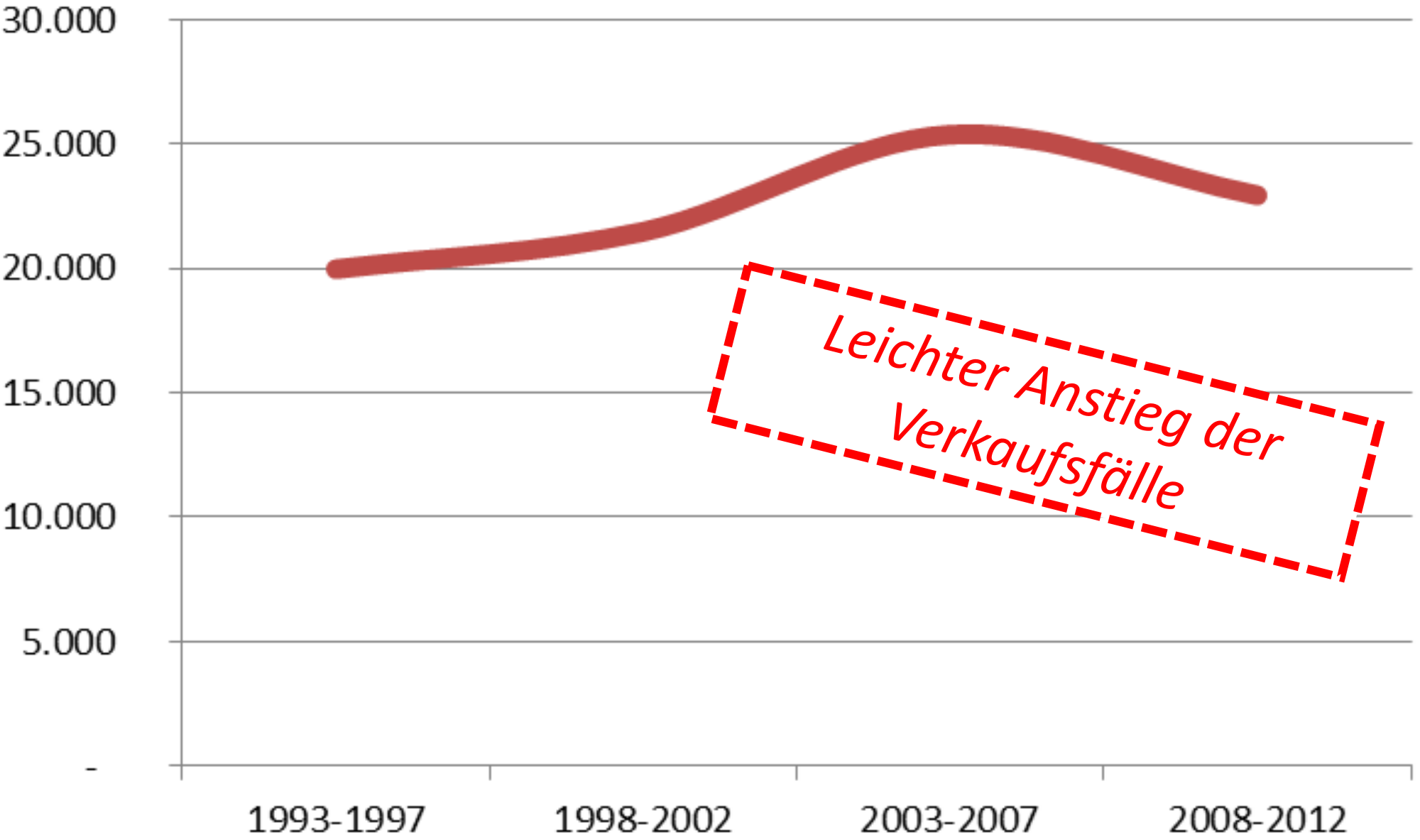
📍 Ferienwohnungs- & Zimmerangebote (airbnb)

📍 Mietwohnungsangebote (immoscout)

Transformation into condominiums

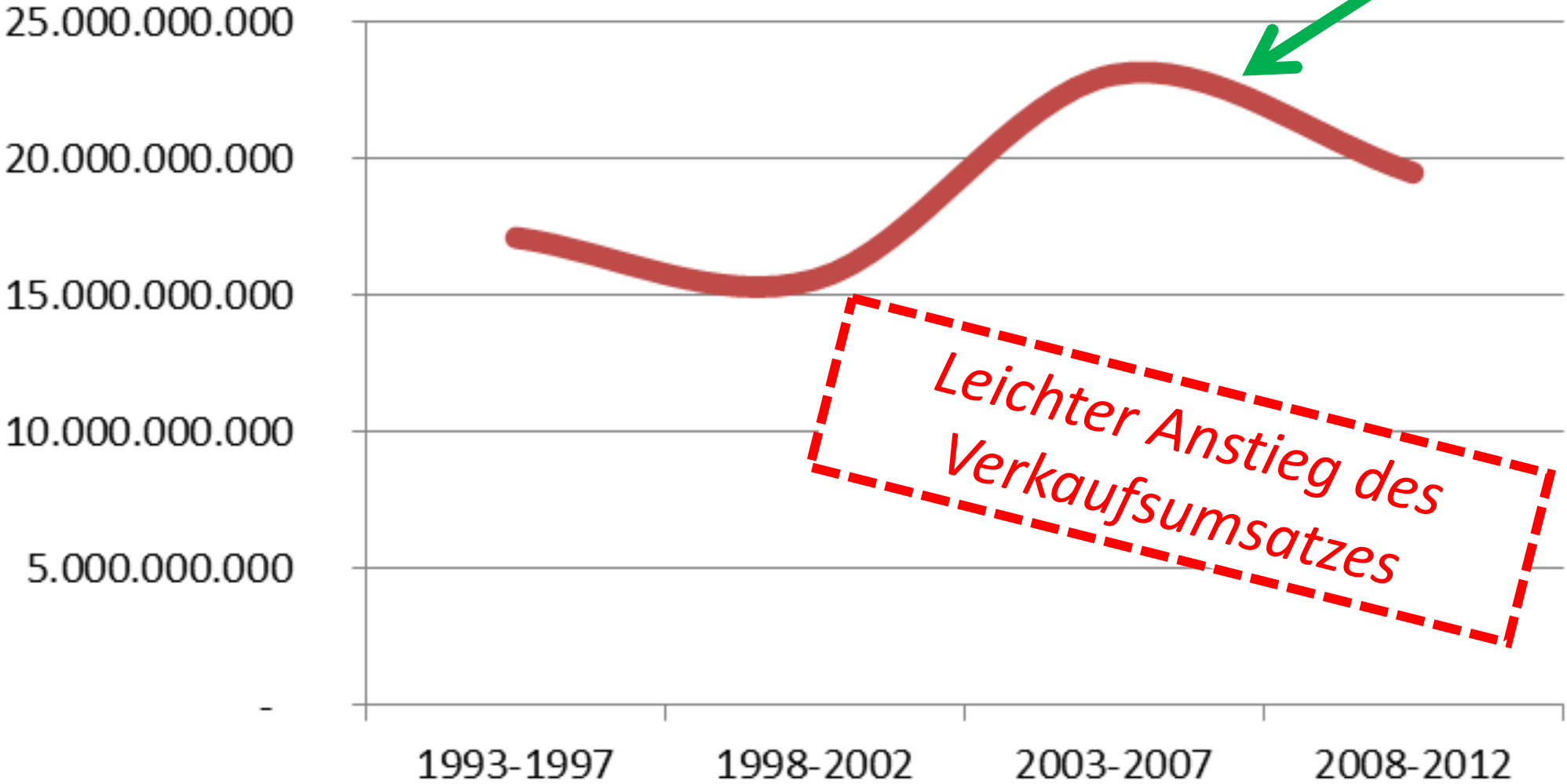


Sales of real estates (cases)

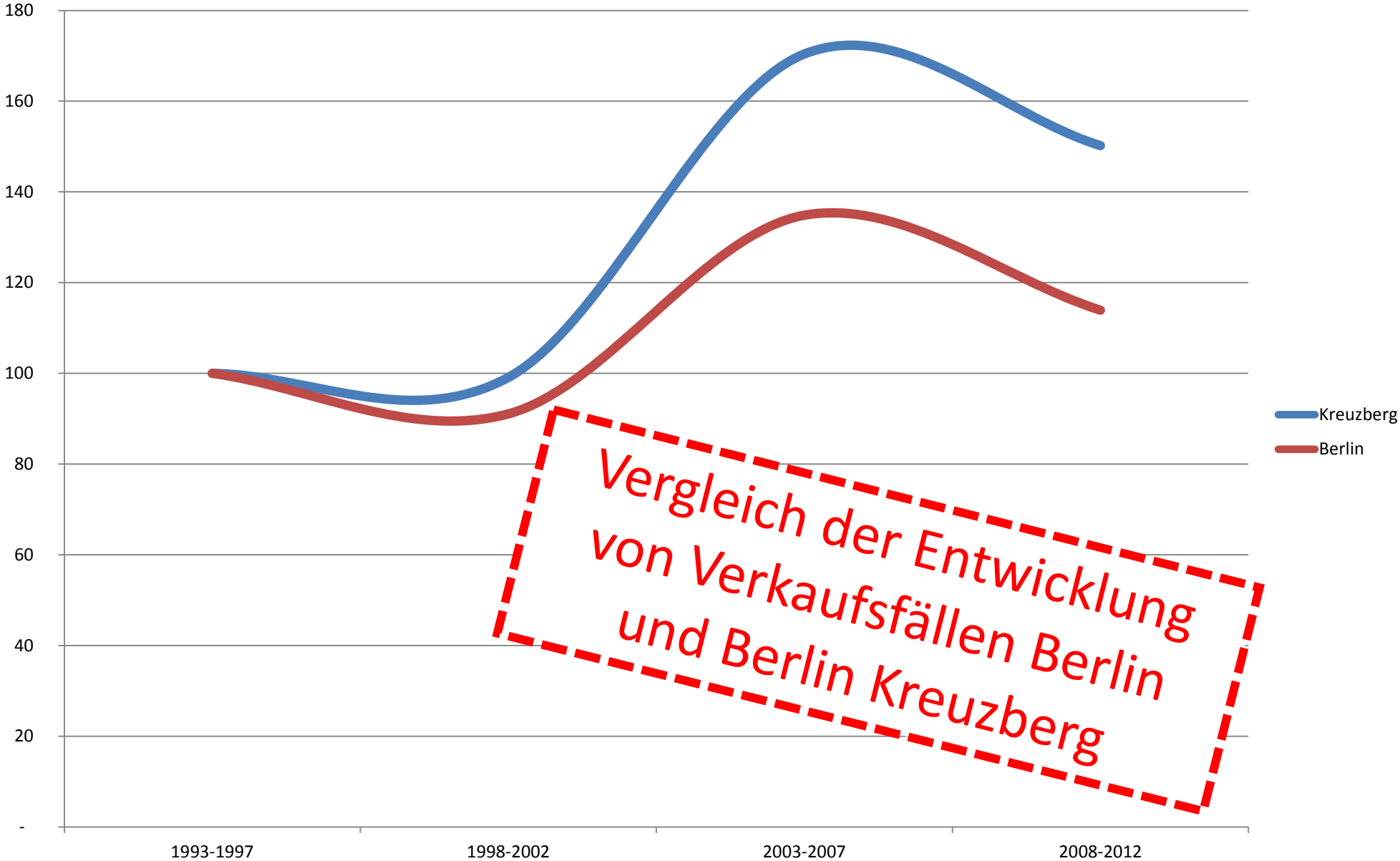


Sales value

Berlin



Sales volume
(Index)

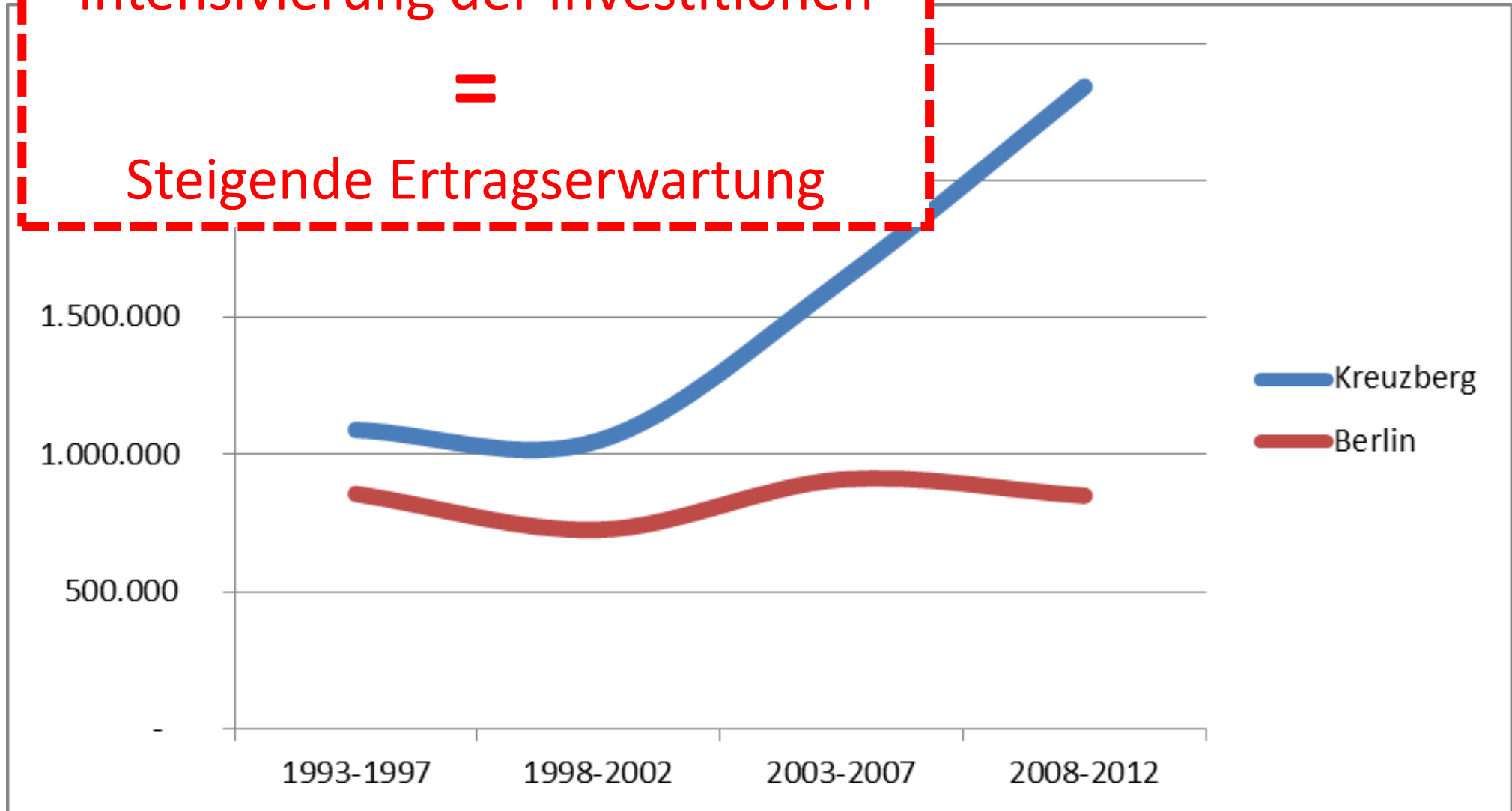


Investment per case

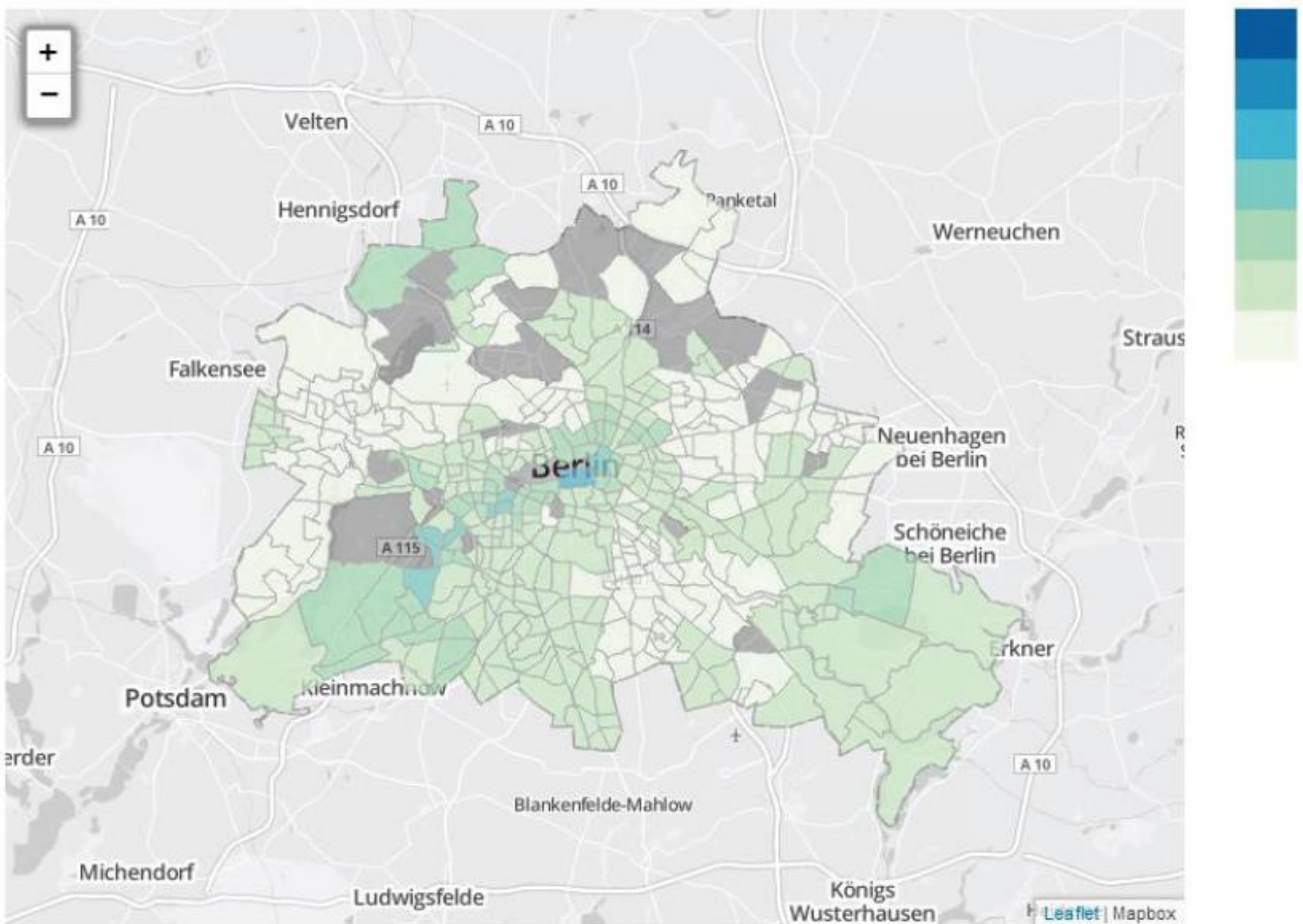
Räumlich konzentrierte
Intensivierung der Investitionen

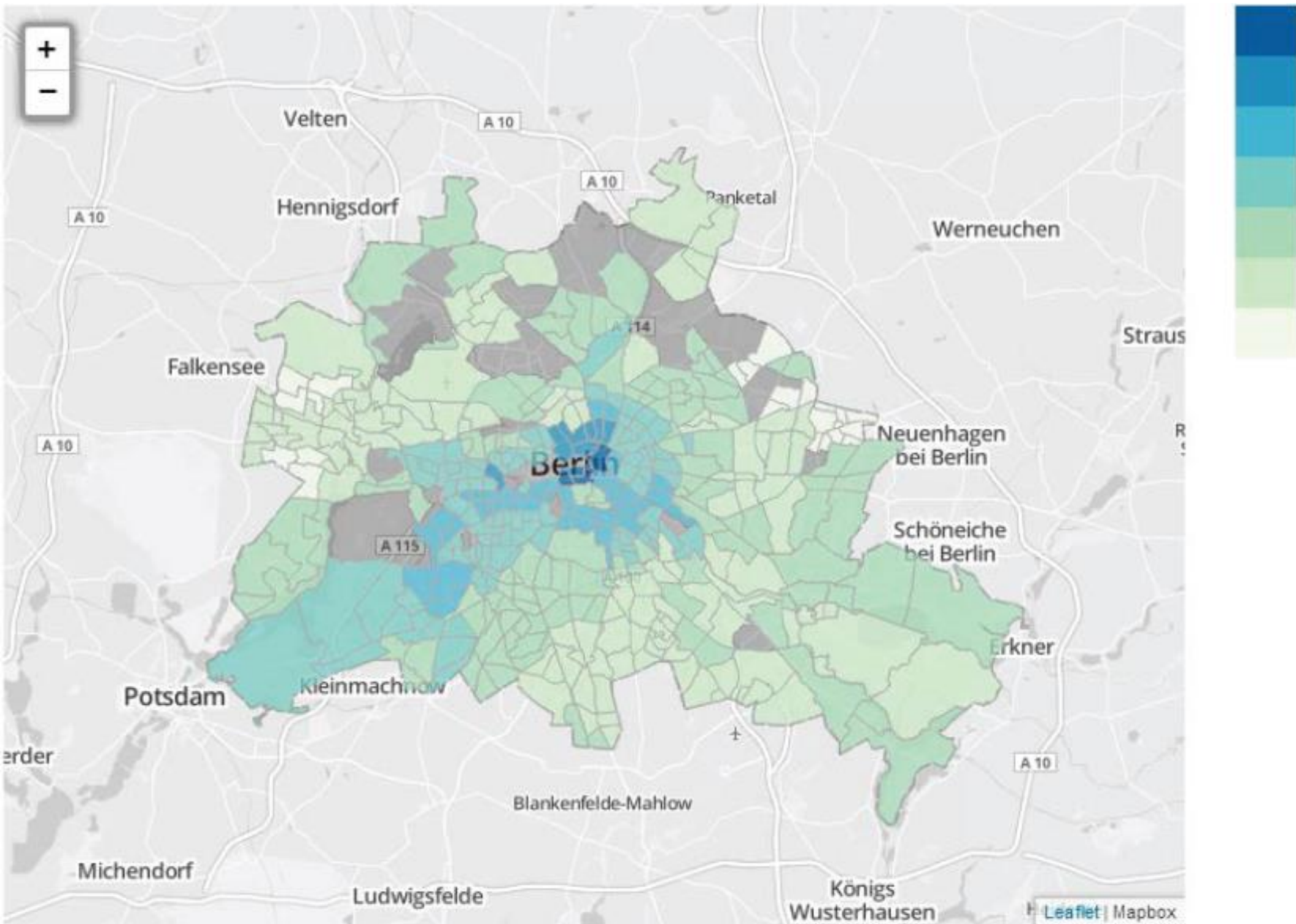
=

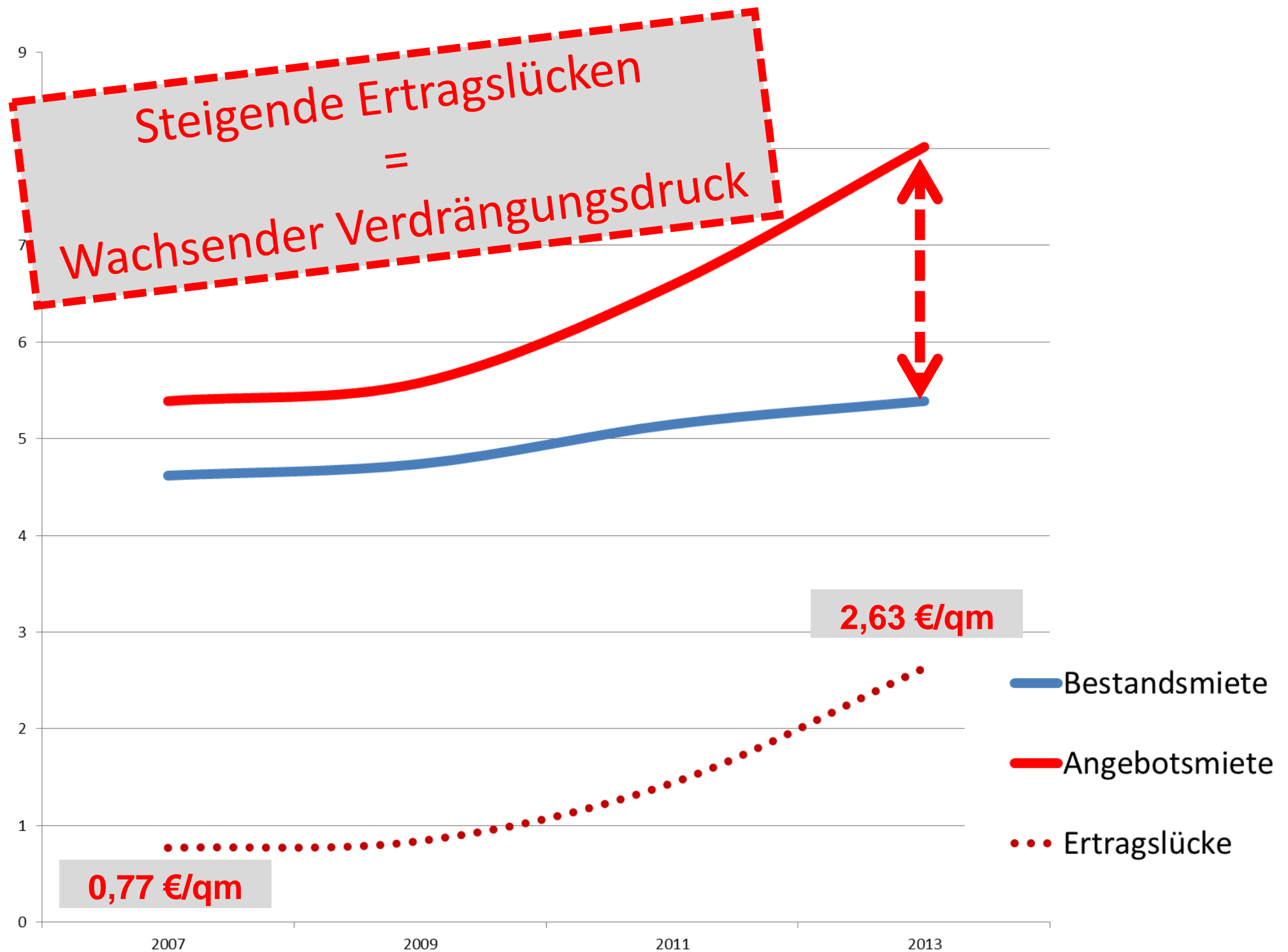
Steigende Ertragserwartung



Mietpreise 2007







Veränderungsdynamik der Mietpreise 2007 bis 2013

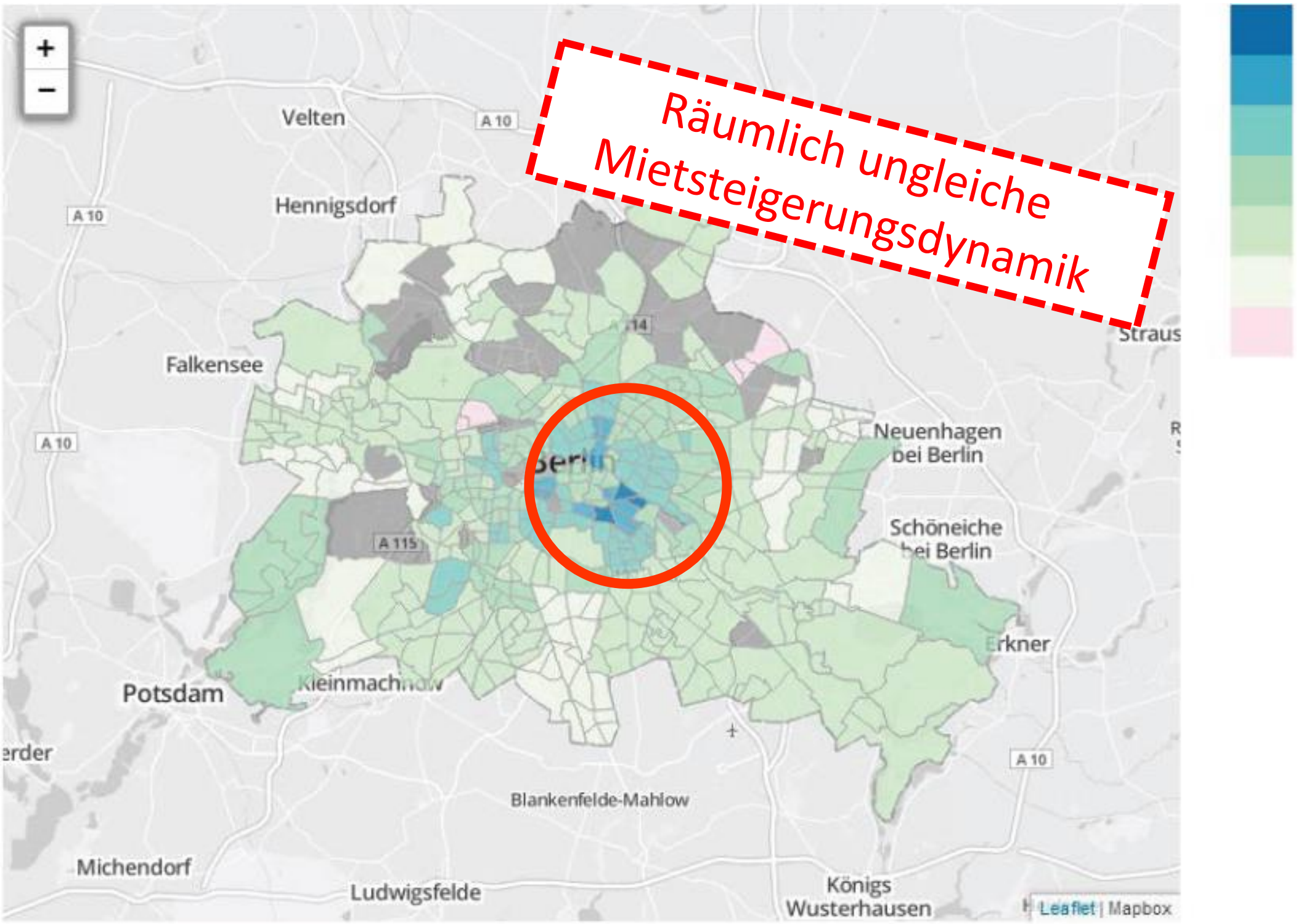
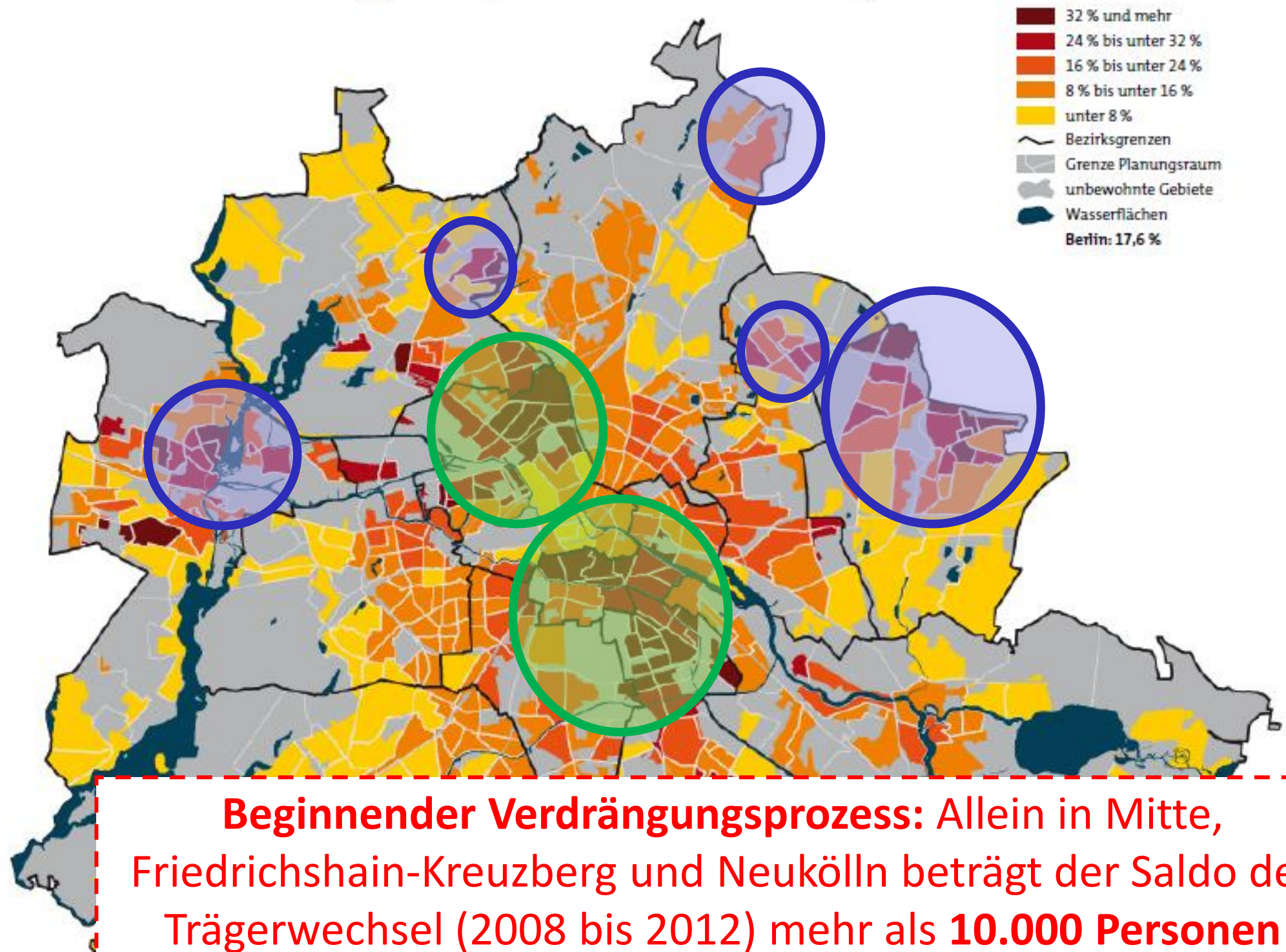
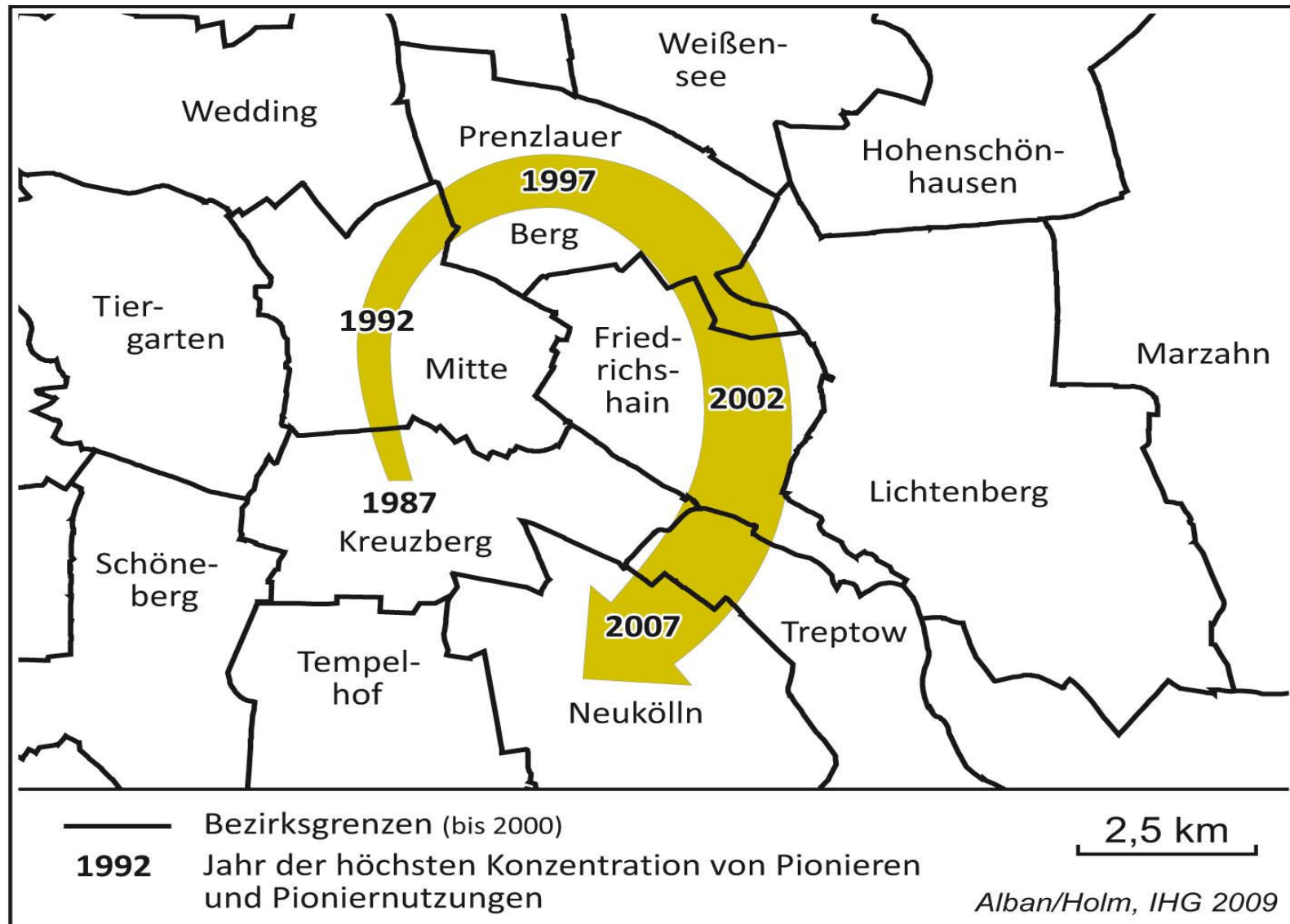


Abb. 26 Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern in den Planungsräumen 2009

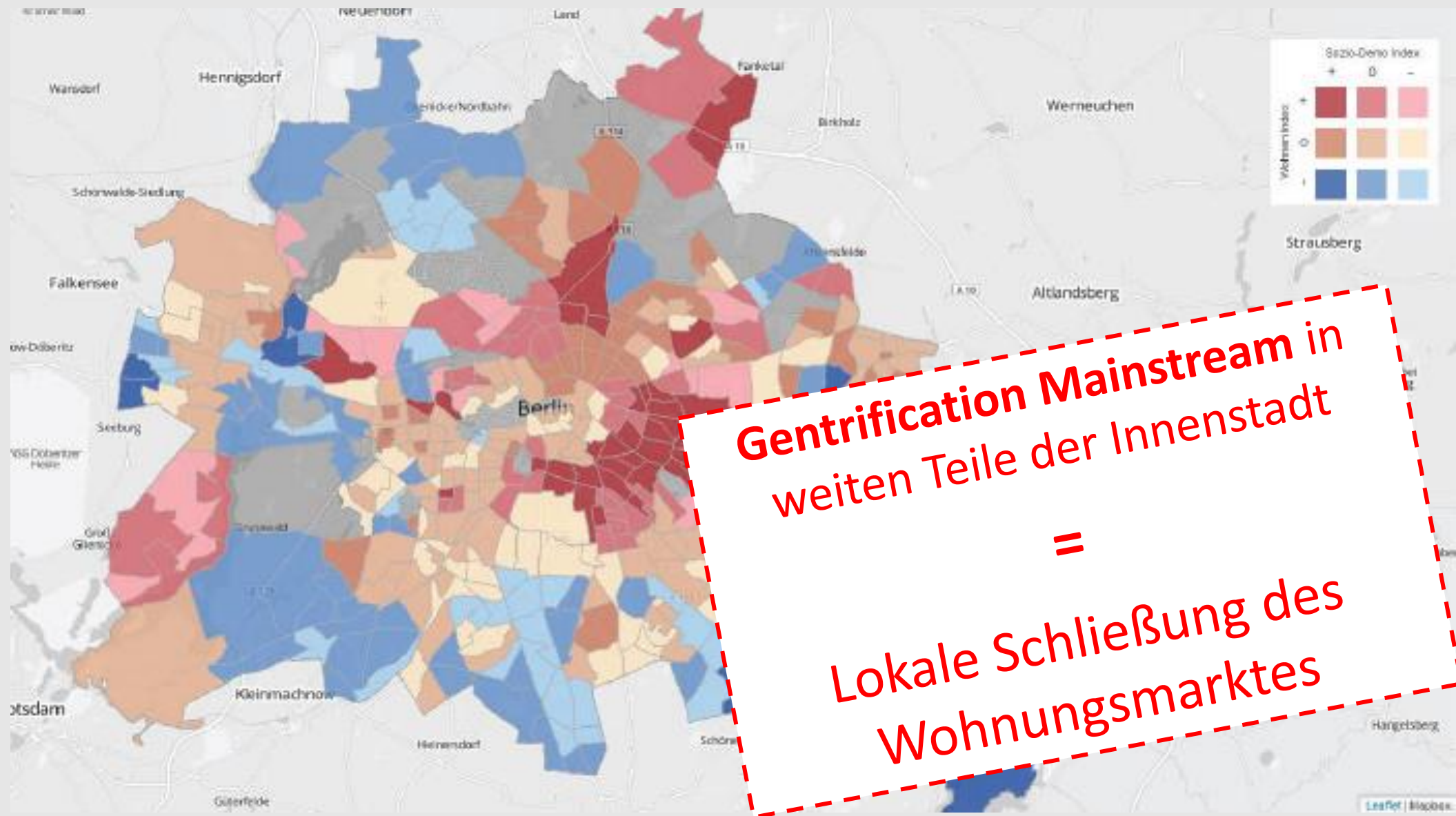


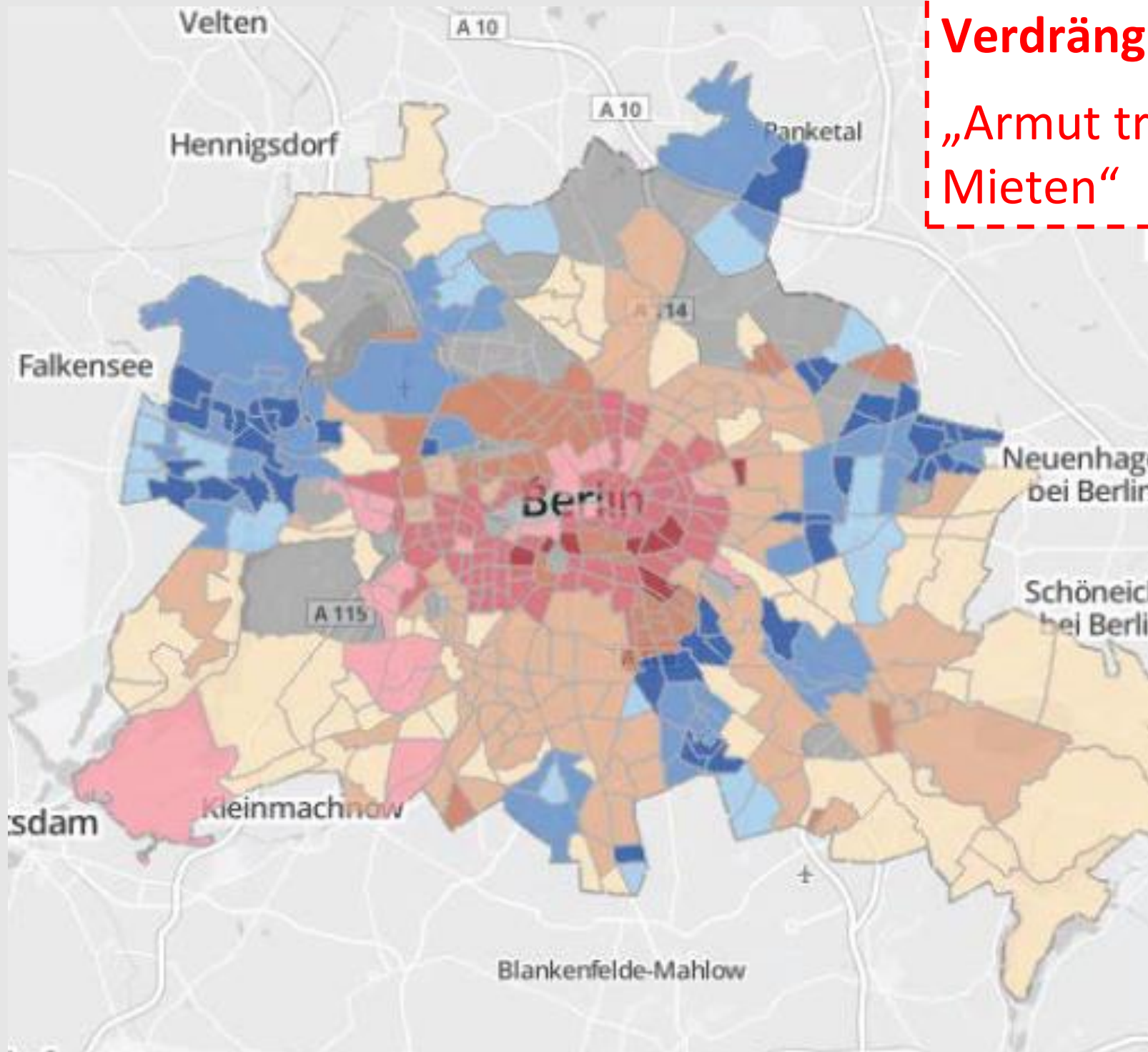
Geographie und Verlauf der Aufwertung

Räumliche Verlagerung von Pionierphasen der Gentrification in Berlin (1987-2007)



Sozialräumliche Effekte



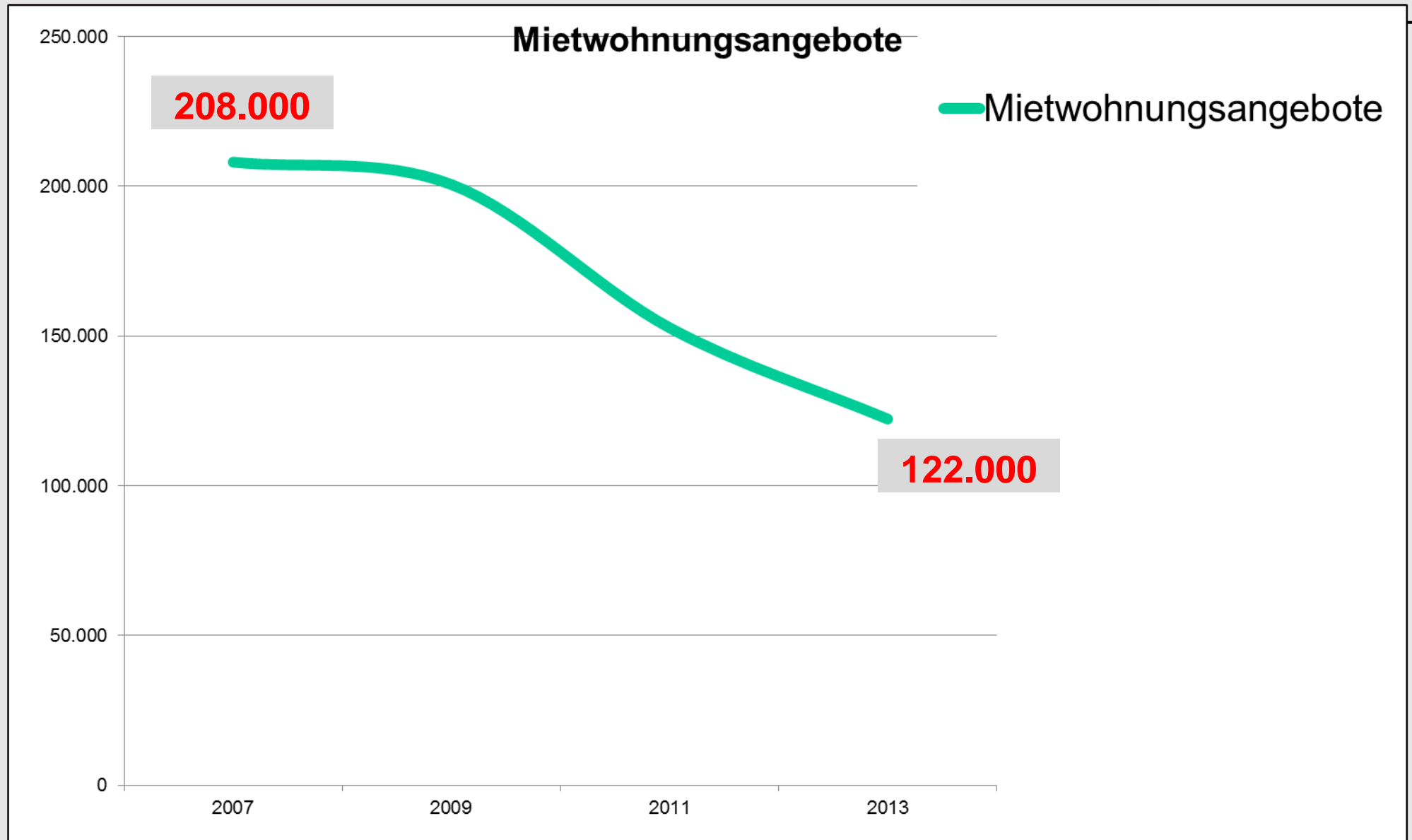


Verdrängungsdruck:
„Armut trifft hohe
Mieten“

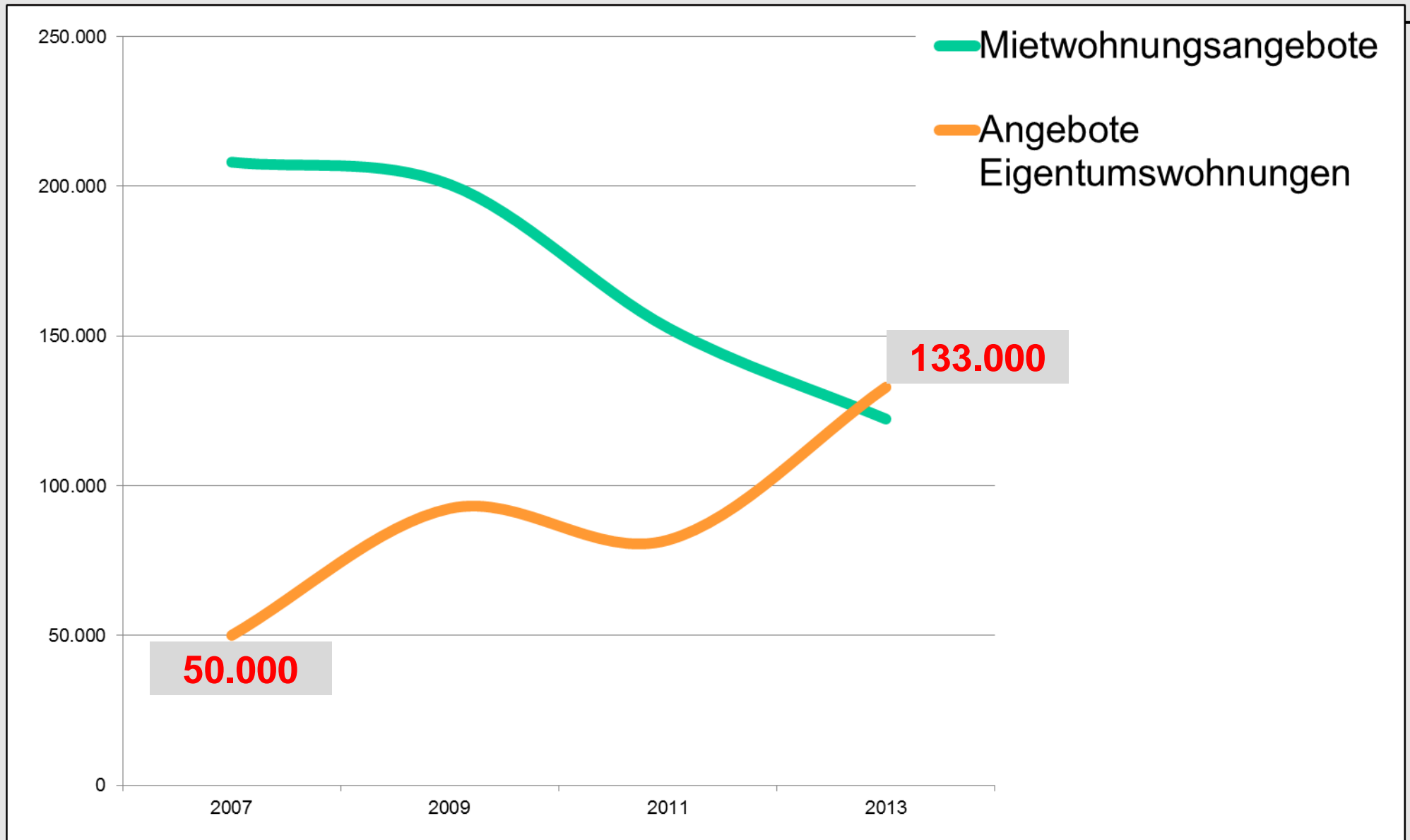
Armutsgefährdete Haushalte und leistbare Wohnungen in Berlin, 2013

Armutsgefährdung = < 60% Einkommen Leistbares Wohnen = < als 30% Mietbelastung	Haushalte in Berlin				
	gesamt	1-Personen	2 Personen	3 Personen	4 und mehr
Anzahl armutsgefährdeter Haushalte	258.500	143.000	75.800	25.400	14.300
Anzahl Mietwohnungen gesamt	1.251.500	137.800	402.000	520.200	191.400
Anzahl der leistbarer Wohnungen im Bestand	570.148	39.587	59.278	353.426	117.857
Anteil leistbarer Wohnungen im Bestand	45,6%	28,7%	14,7%	67,9%	61,6%
Verhältnis leistbarer Wohnungen an Bedarf		27,7%	78,2%	> 100,0%	> 100,0%
Defizit feistbarer Wohnungen	- 119.935	- 103.413	- 16.522	-	-

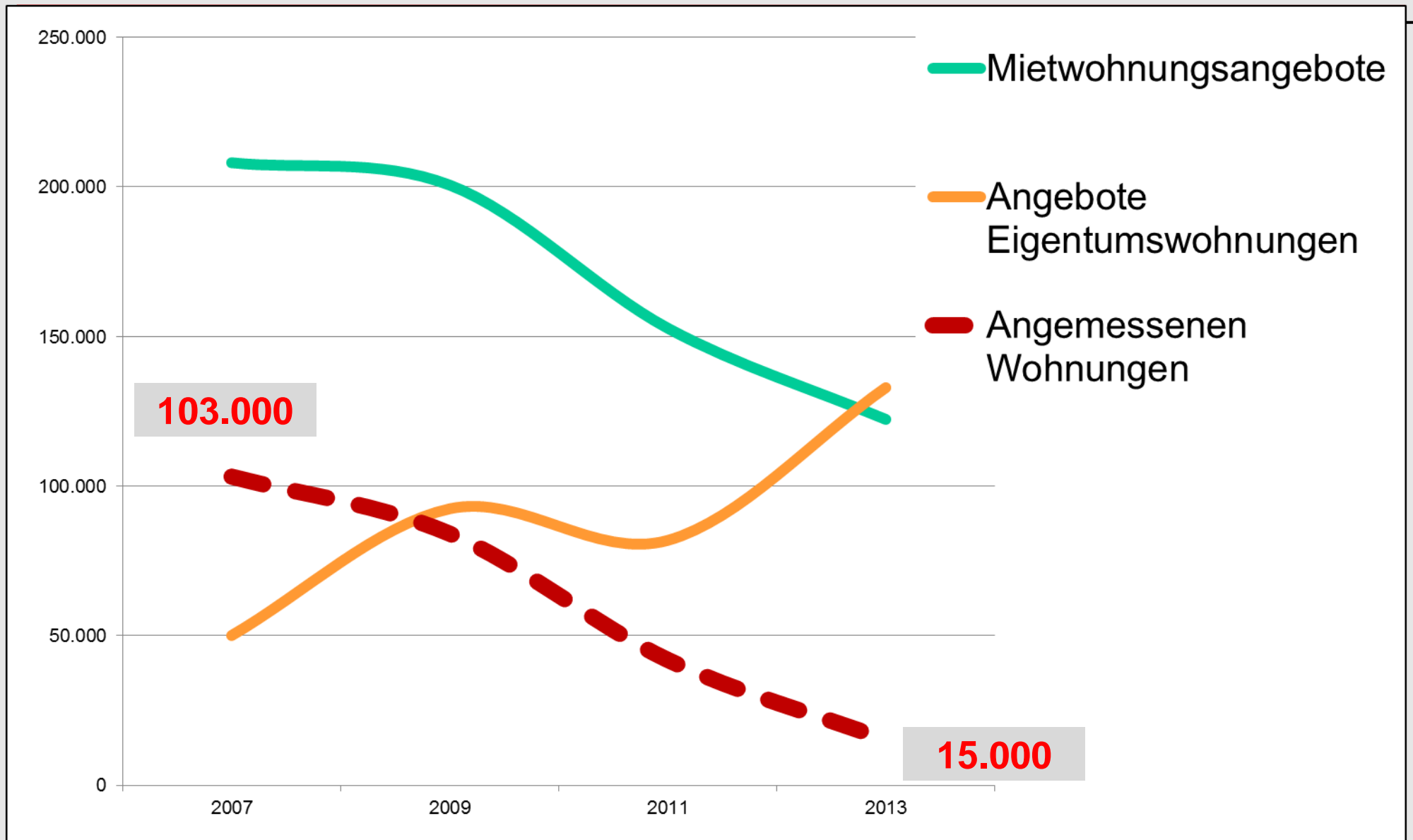
Schließung des Wohnungsmarktes



Schließung des Wohnungsmarktes



Schließung des Wohnungsmarktes



Schlussfolgerungen

- **Wohnungsnot:** Massives Defizit an leistbaren Wohnungen
- **Polarisierung:** Auflösung des unteren Preissegmentes und verstärkte Lokalisierungseffekte
- **Ausgrenzung:** Arme vom Wohnungsangebot praktisch ausgeschlossen, wenige Ausnahmen in Stadtrandlagen
- **Bemessungsgrenzen:** tatsächliche Wohnkosten übernehmen, regional differenzieren
- **Kommunale Unternehmen:** auf unterdurchschnittliche Mieten verpflichten
- **Soziale Wohnungsbau:** dauerhaft für preiswerte Mietwohnungen sichern (Rekommunalisierung)

Andrej Holm, Berlin

a.holm@sowi.hu-berlin.de

www.gentrificationblog.de

