

„(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

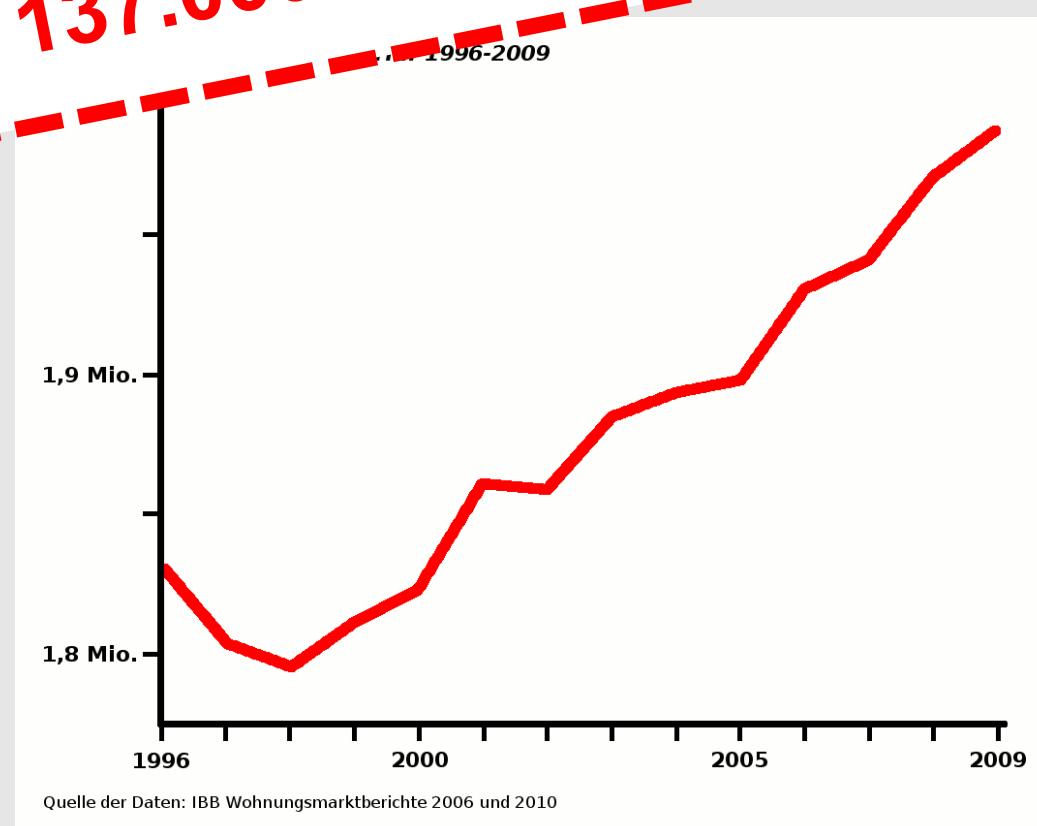
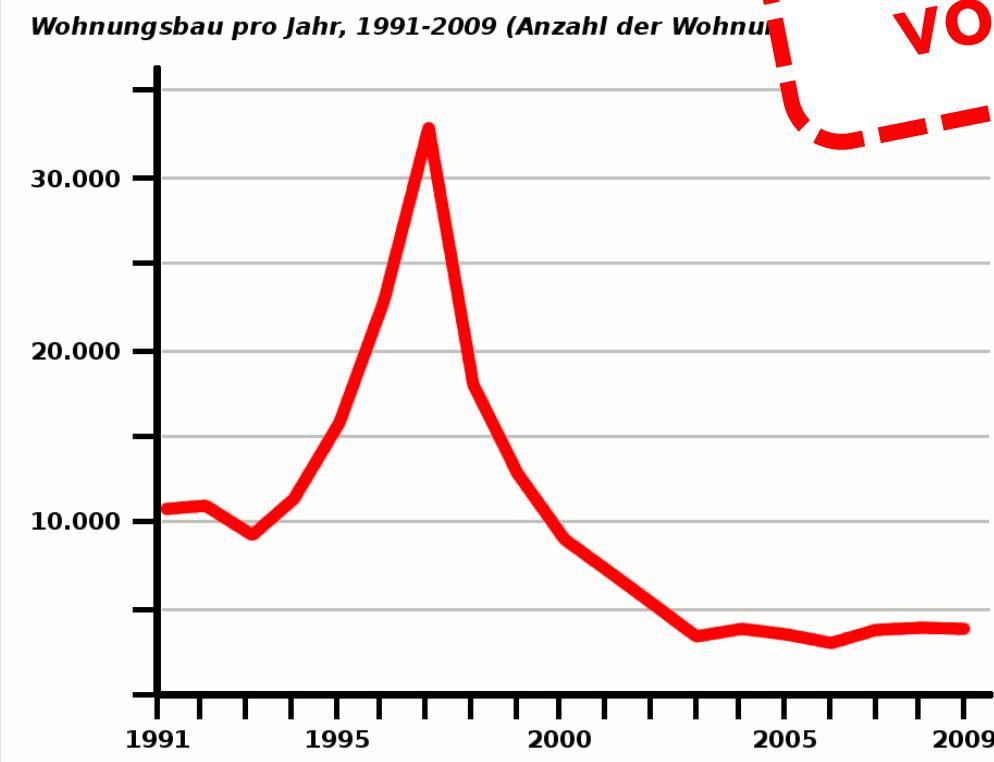
1,98 Mio. Haushalte

1,89 Mio. Wohnungen



Wohnungsmangel

Prognostizierter Baubedarf
von 137.000 Wohnungen



Wrangelkiez

Berlin Kreuzberg

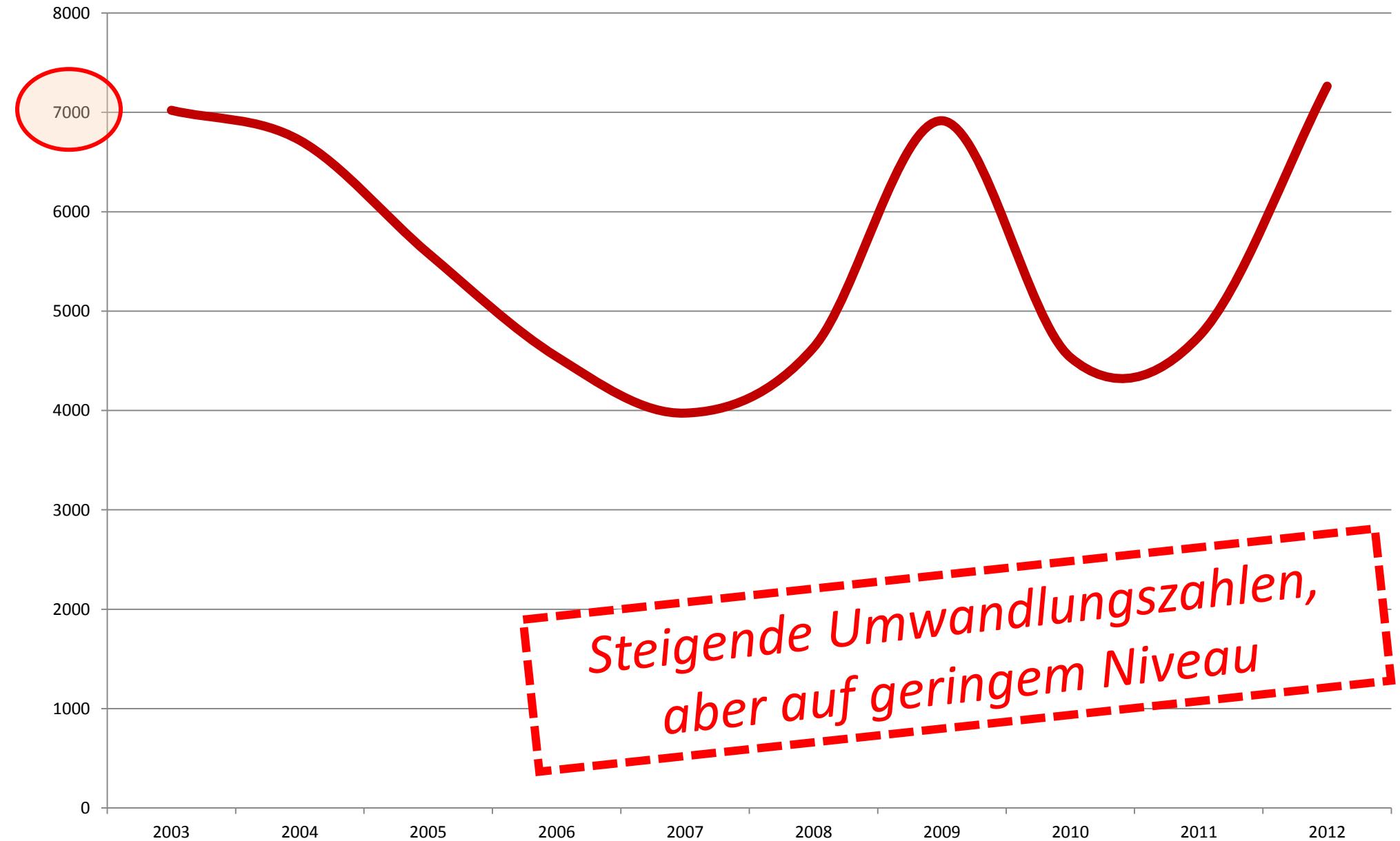
(Stand 24.10.2014)

Geschätzte Anzahl von
Ferienwohnungen:
10 bis 15.000

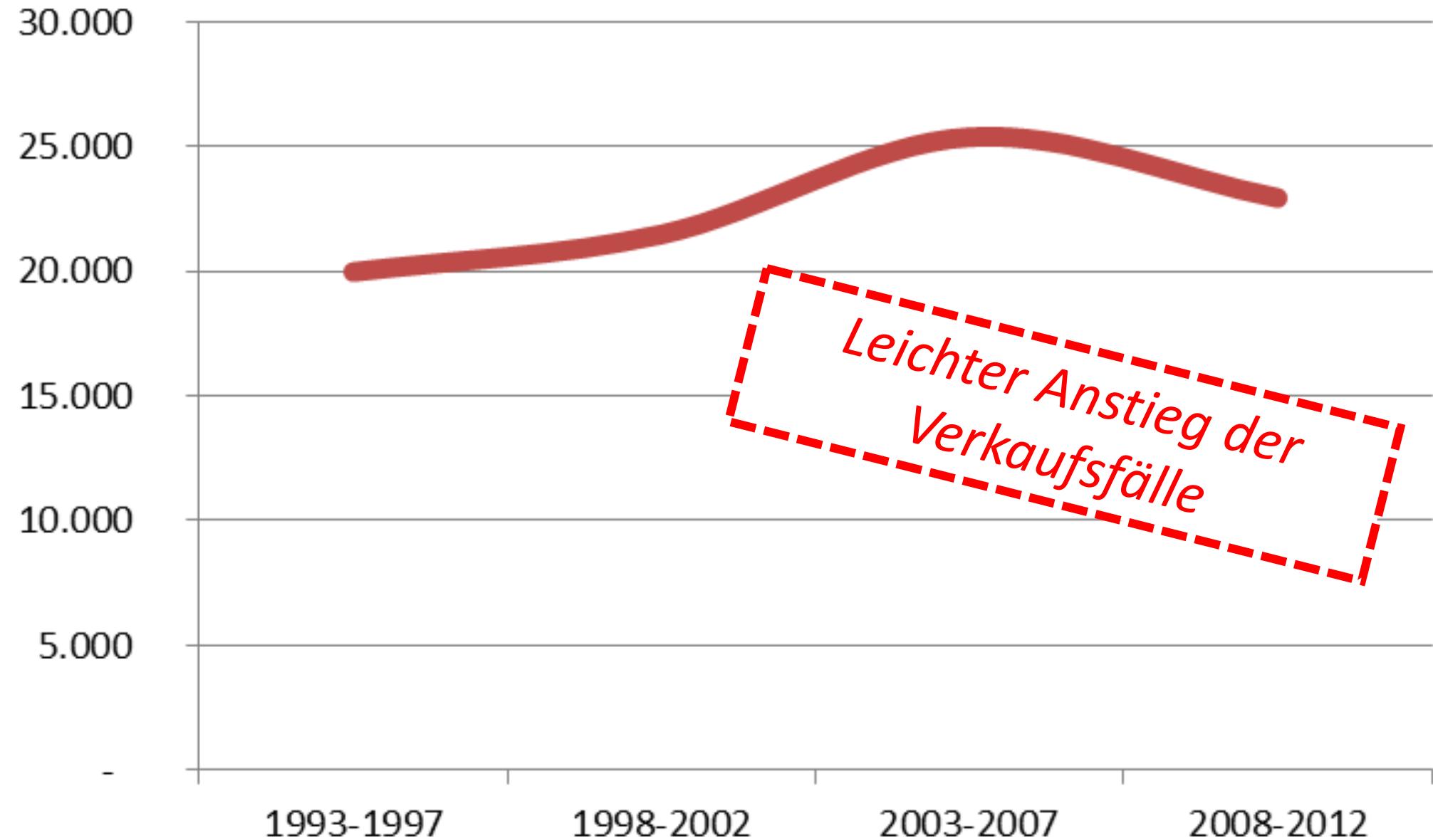


- Ferienwohnungs- & Zimmerangebote (airbnb)
- Mietwohnungsangebote (immoscout)

Transformation into condominiums



Sales of real estates (cases)



Sales value

Berlin

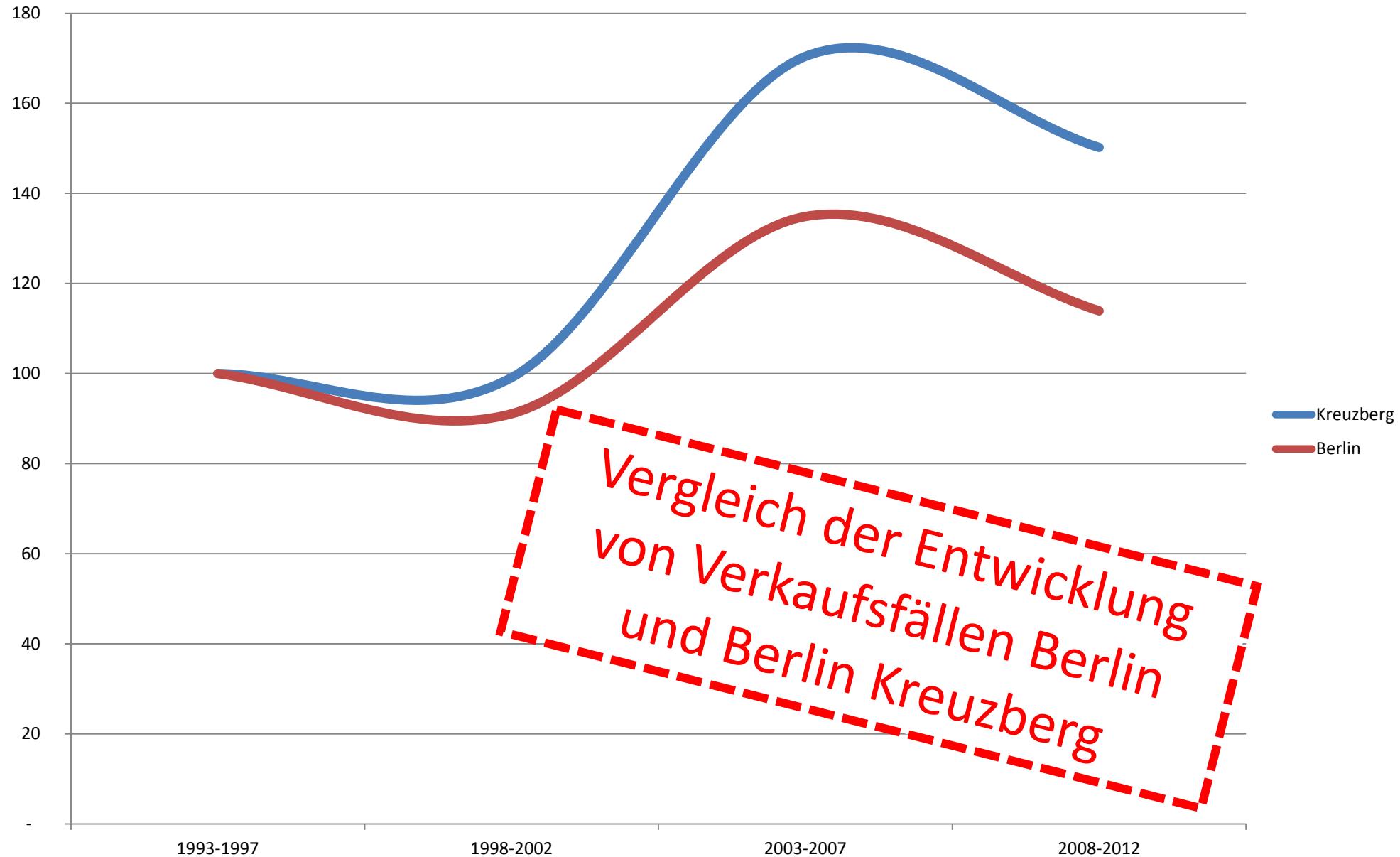
25.000.000.000
20.000.000.000
15.000.000.000
10.000.000.000
5.000.000.000

1993-1997 1998-2002 2003-2007 2008-2012

*Leichter Anstieg des
Verkaufsumsatzes*



Sales volume (Index)



Investment per case

Räumlich konzentrierte
Intensivierung der Investitionen

=

Steigende Ertragserwartung

1.500.000

1.000.000

500.000

Kreuzberg

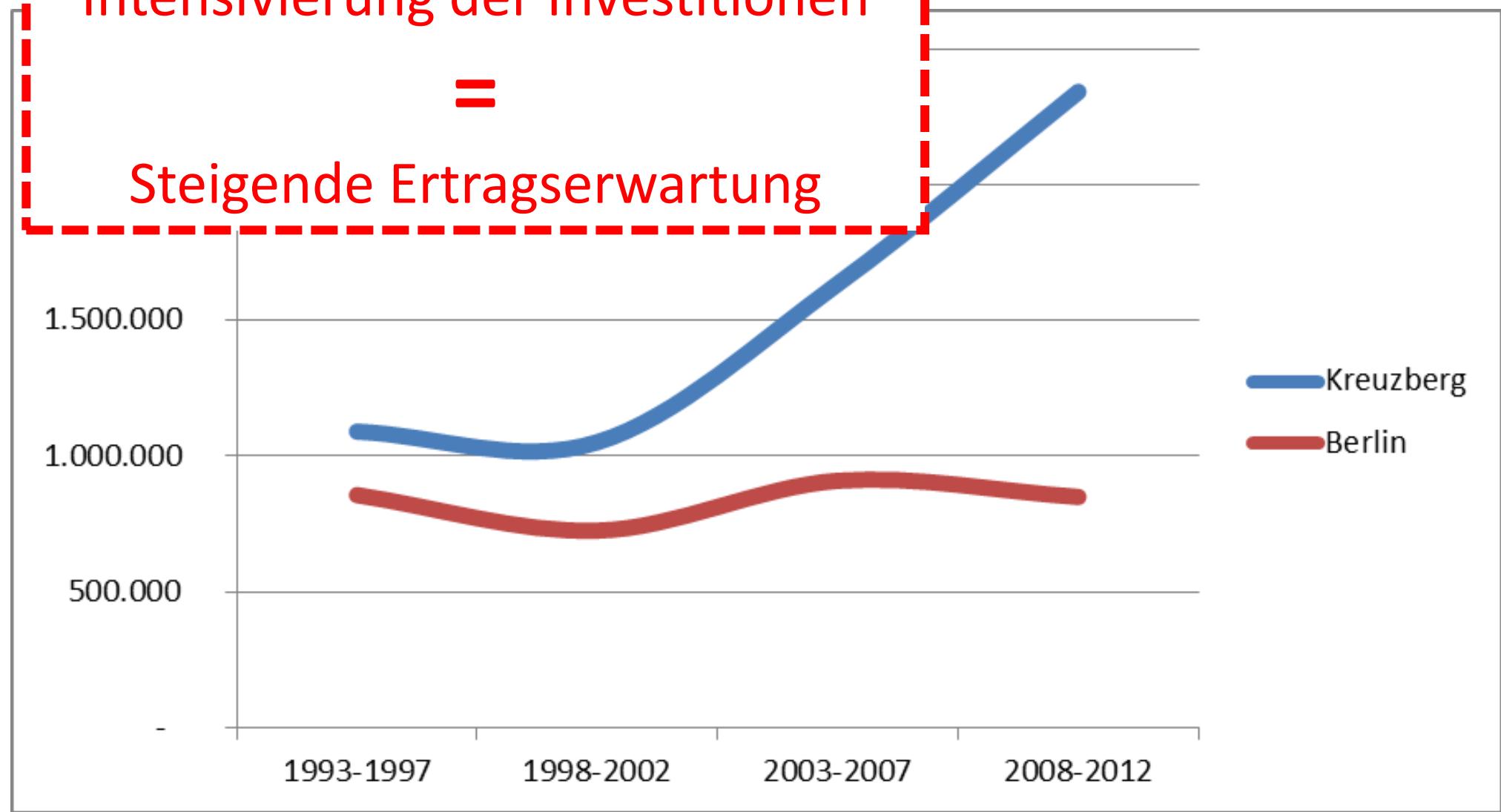
Berlin

1993-1997

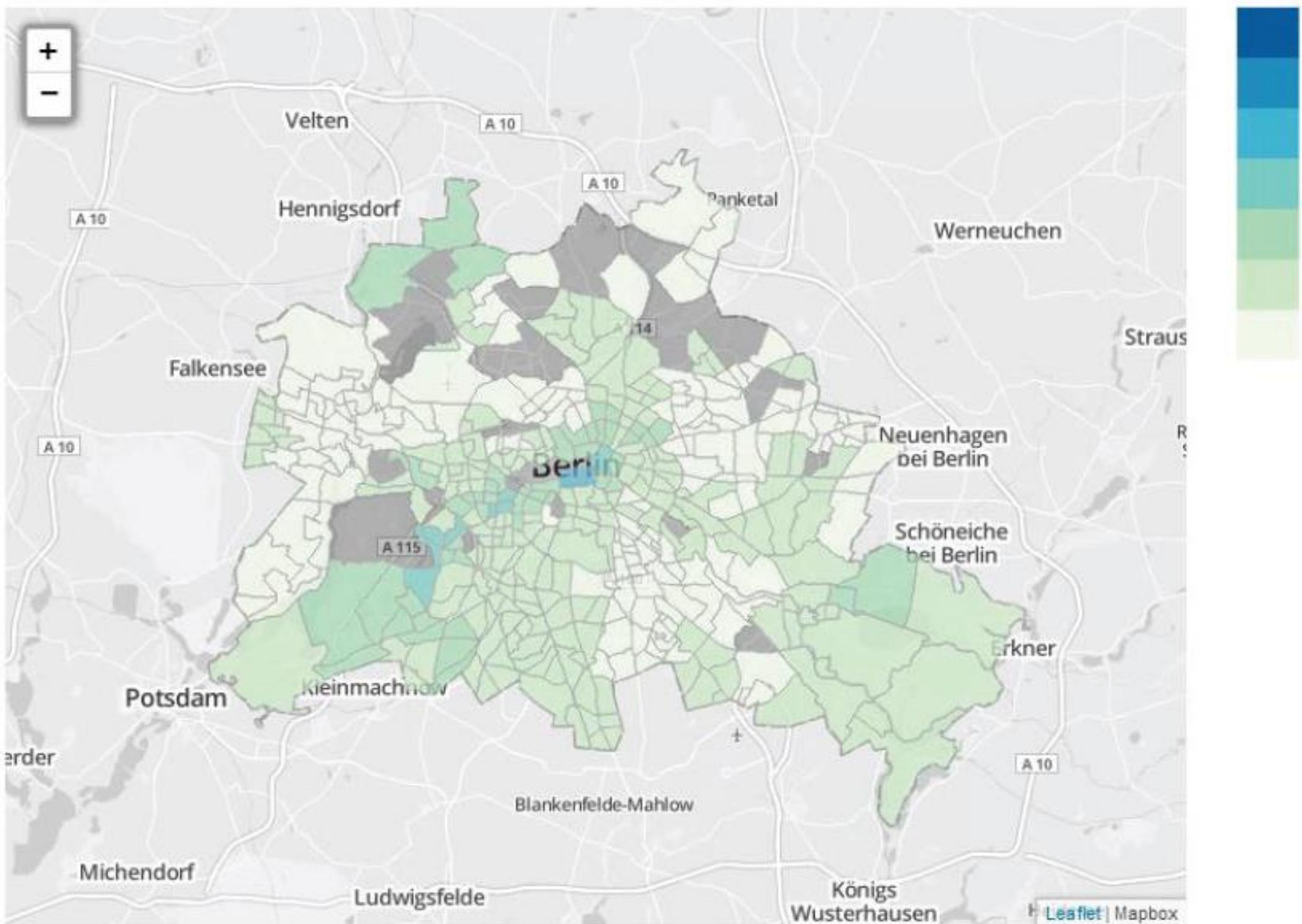
1998-2002

2003-2007

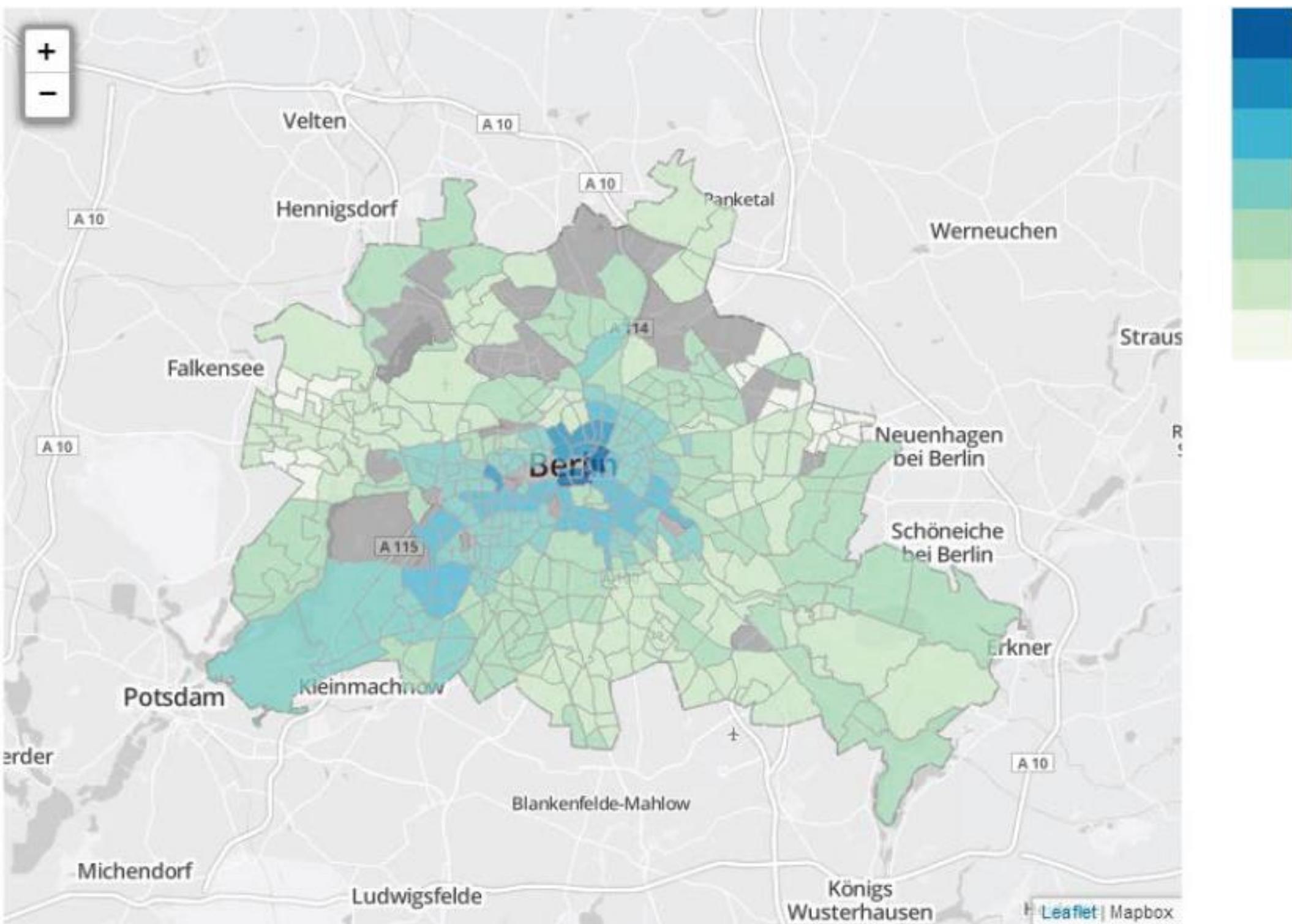
2008-2012

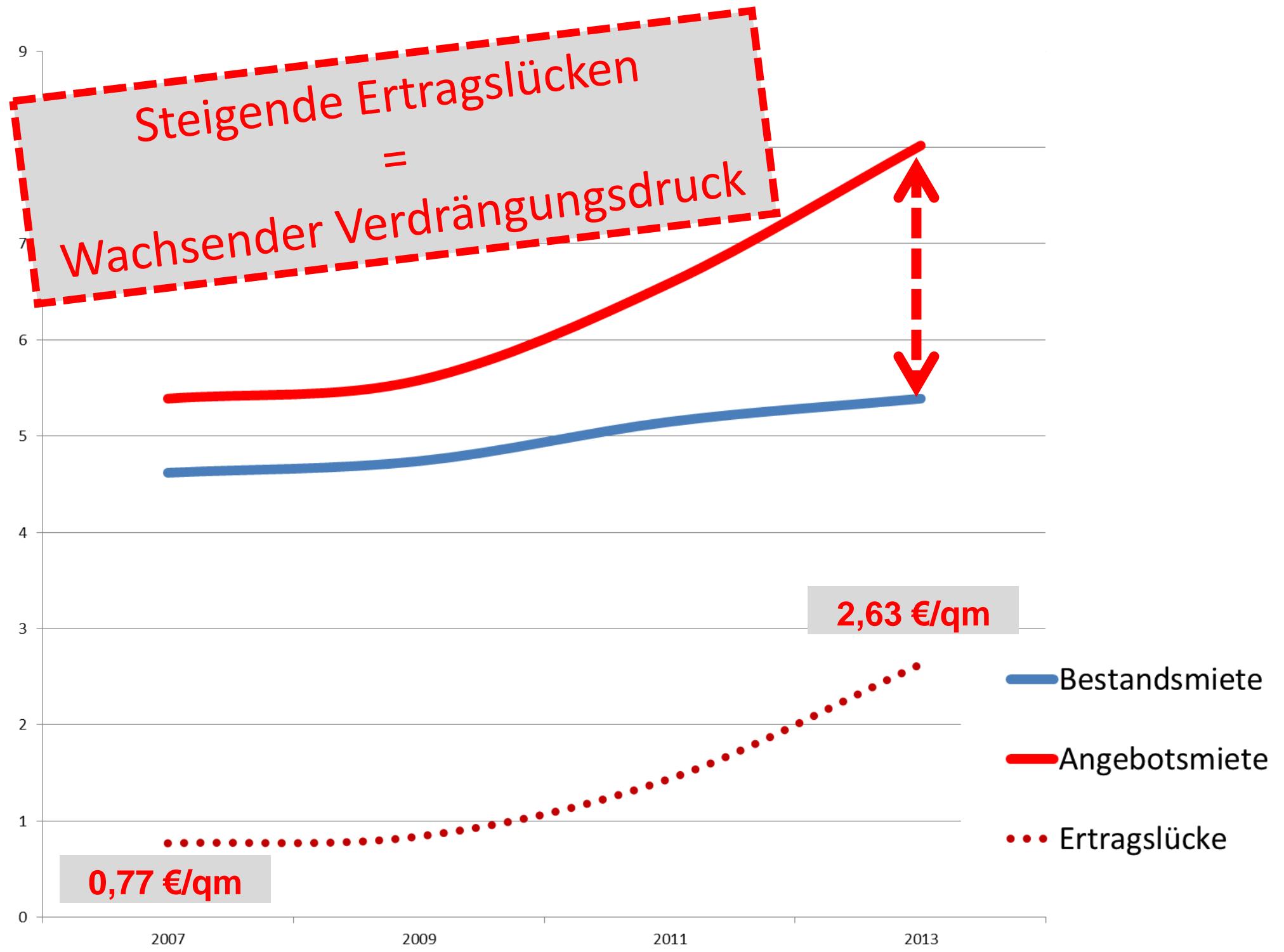


Mietpreise 2007



Mietpreise 2013





Veränderungsdynamik der Mietpreise 2007 bis 2013

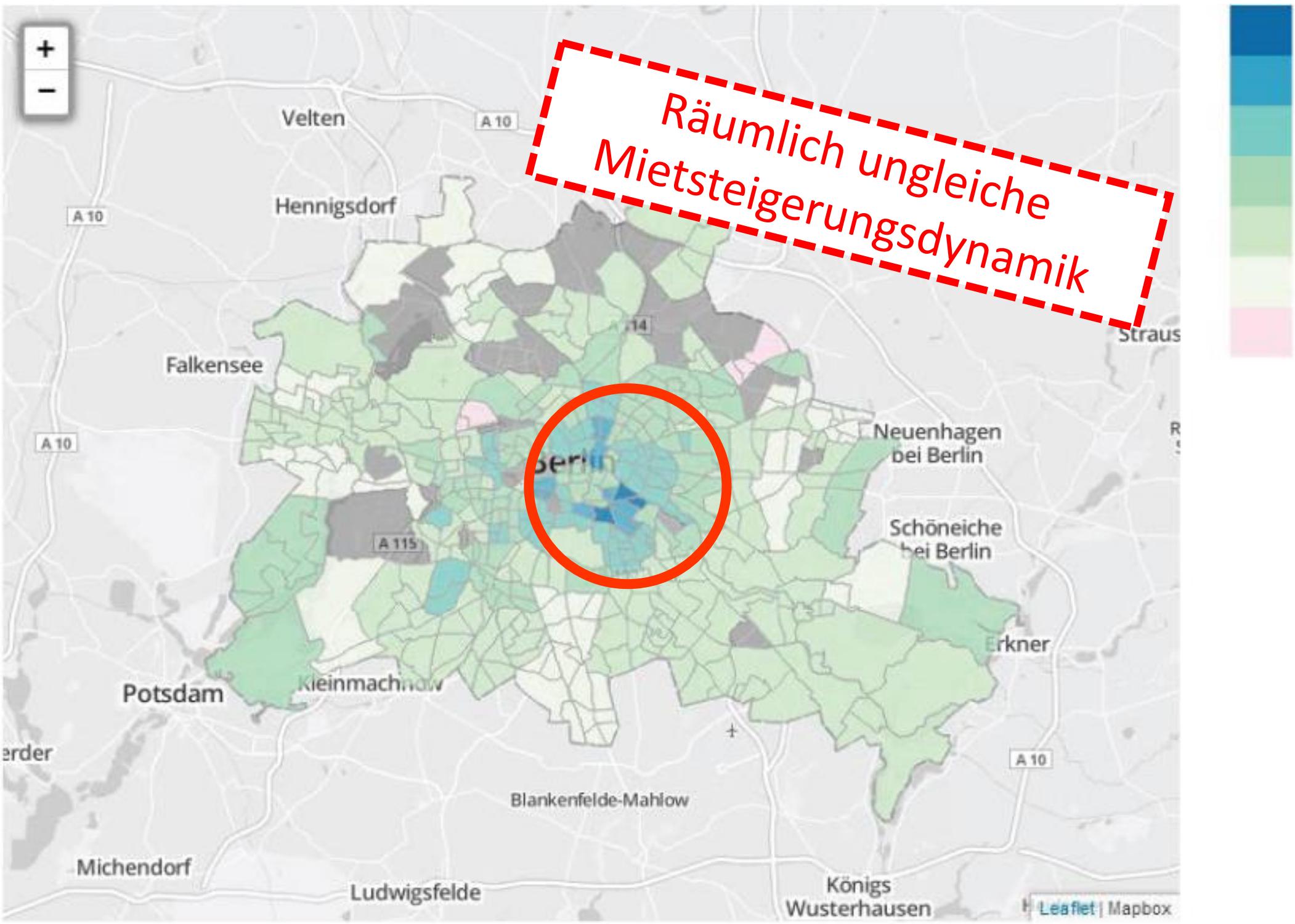
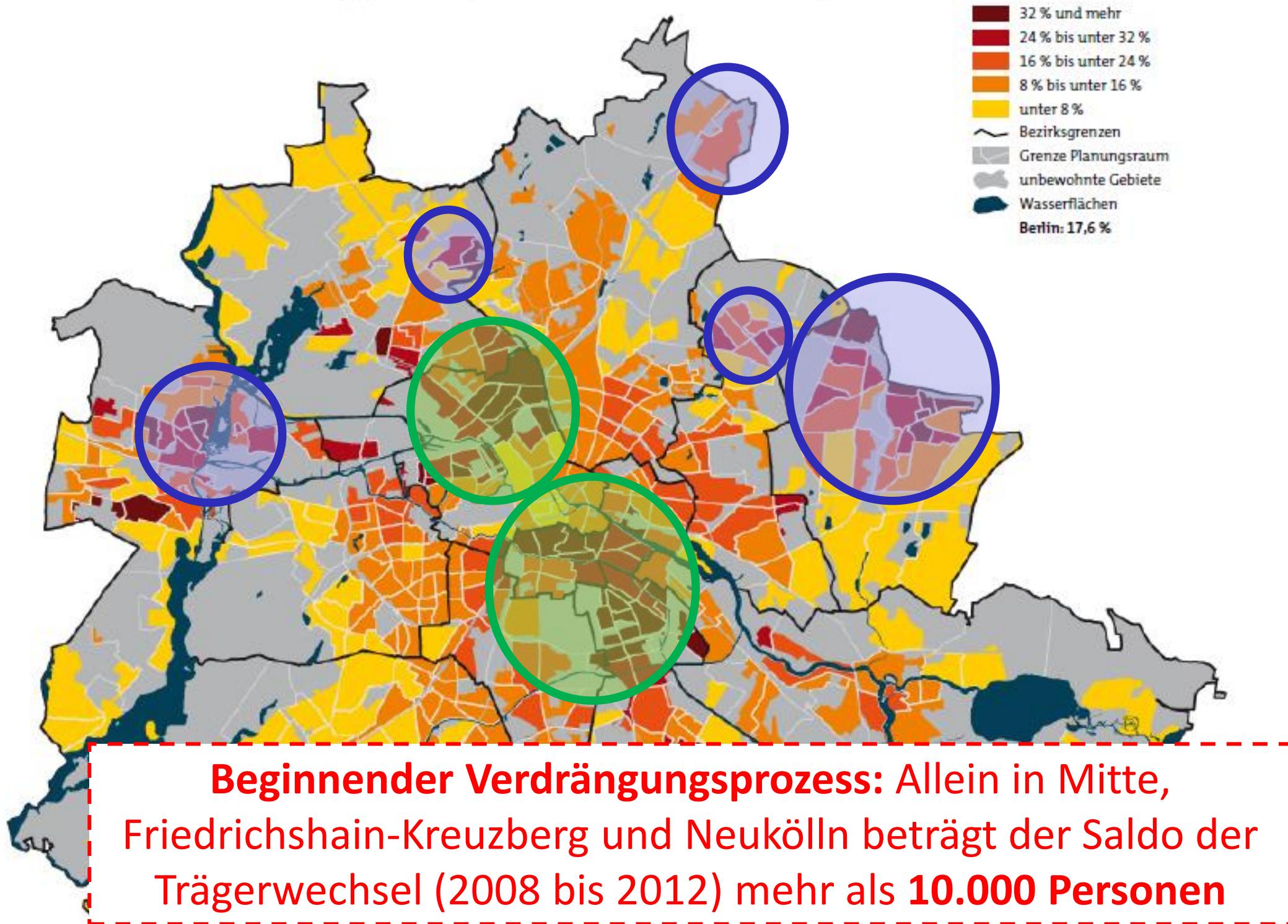
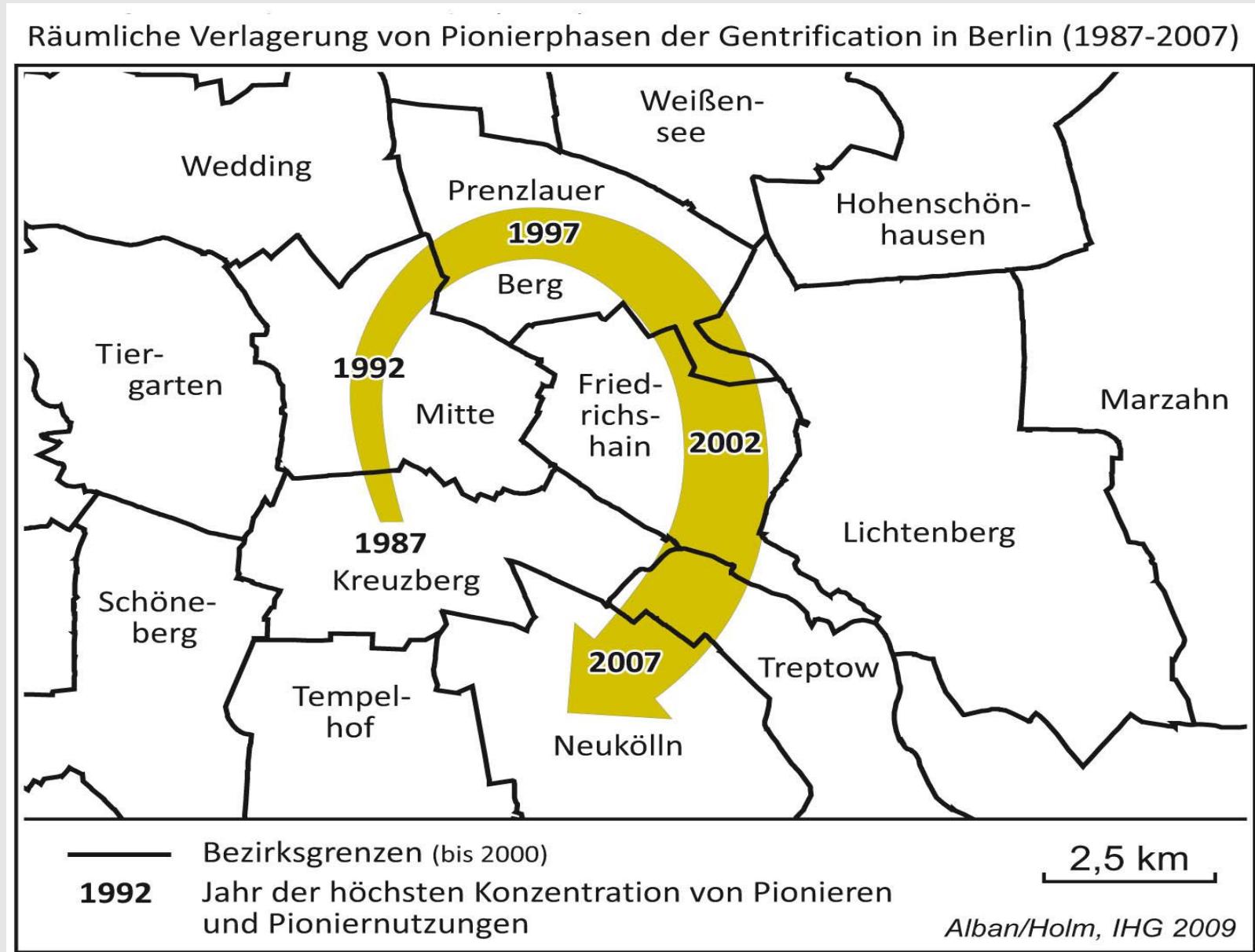


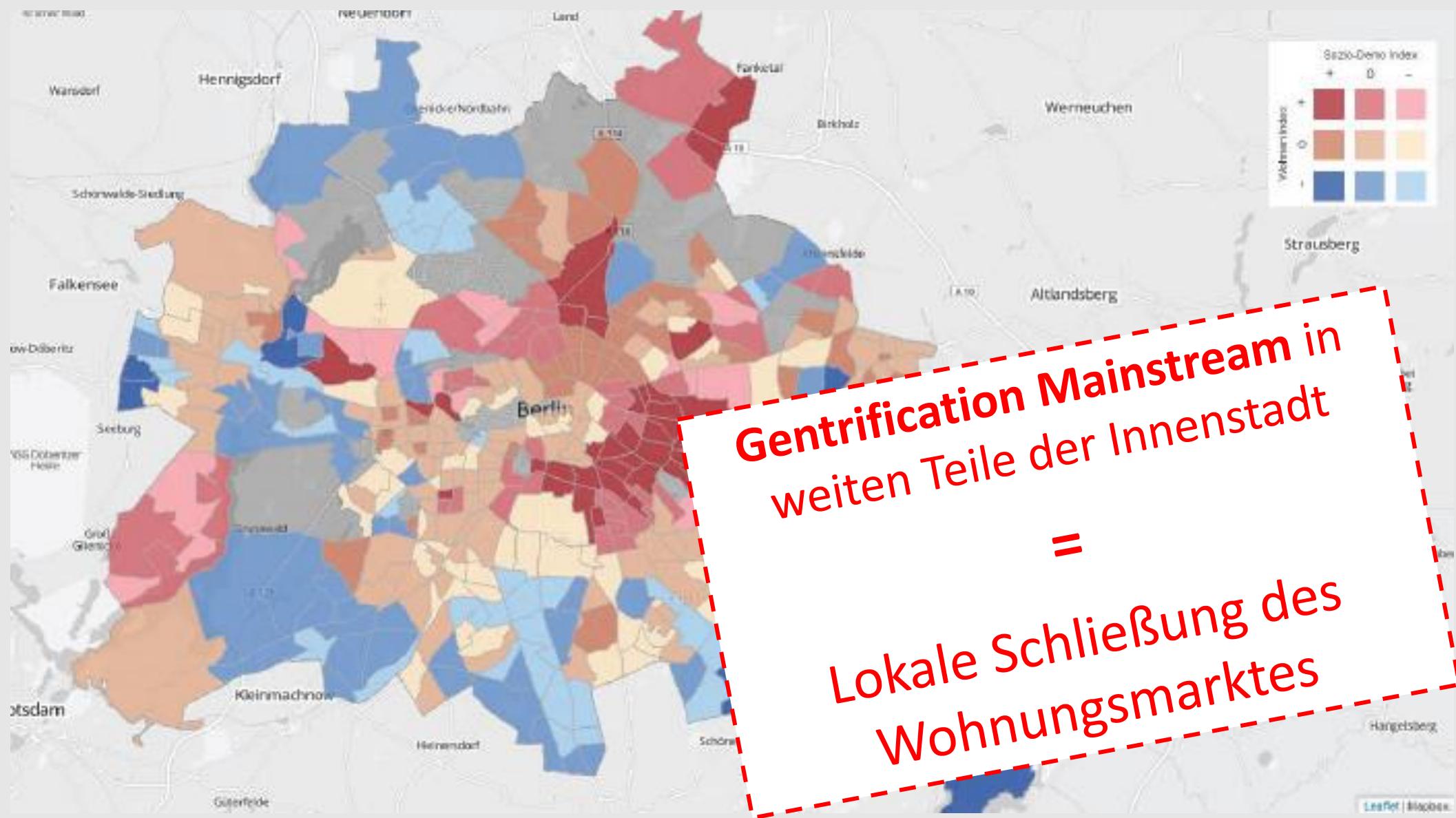
Abb. 26 Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern in den Planungsräumen 2009



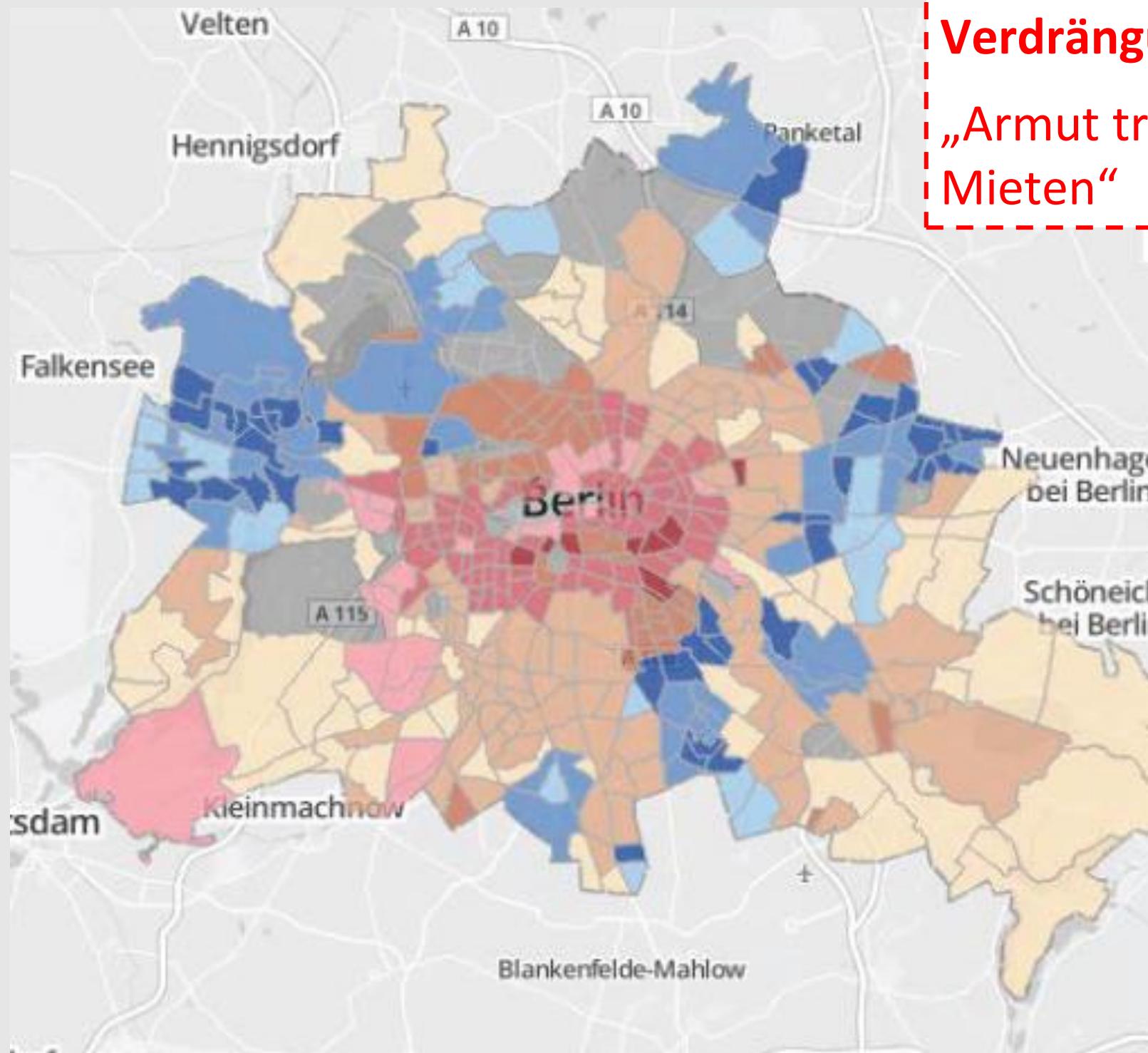
Geographie und Verlauf der Aufwertung



Sozialräumliche Effekte



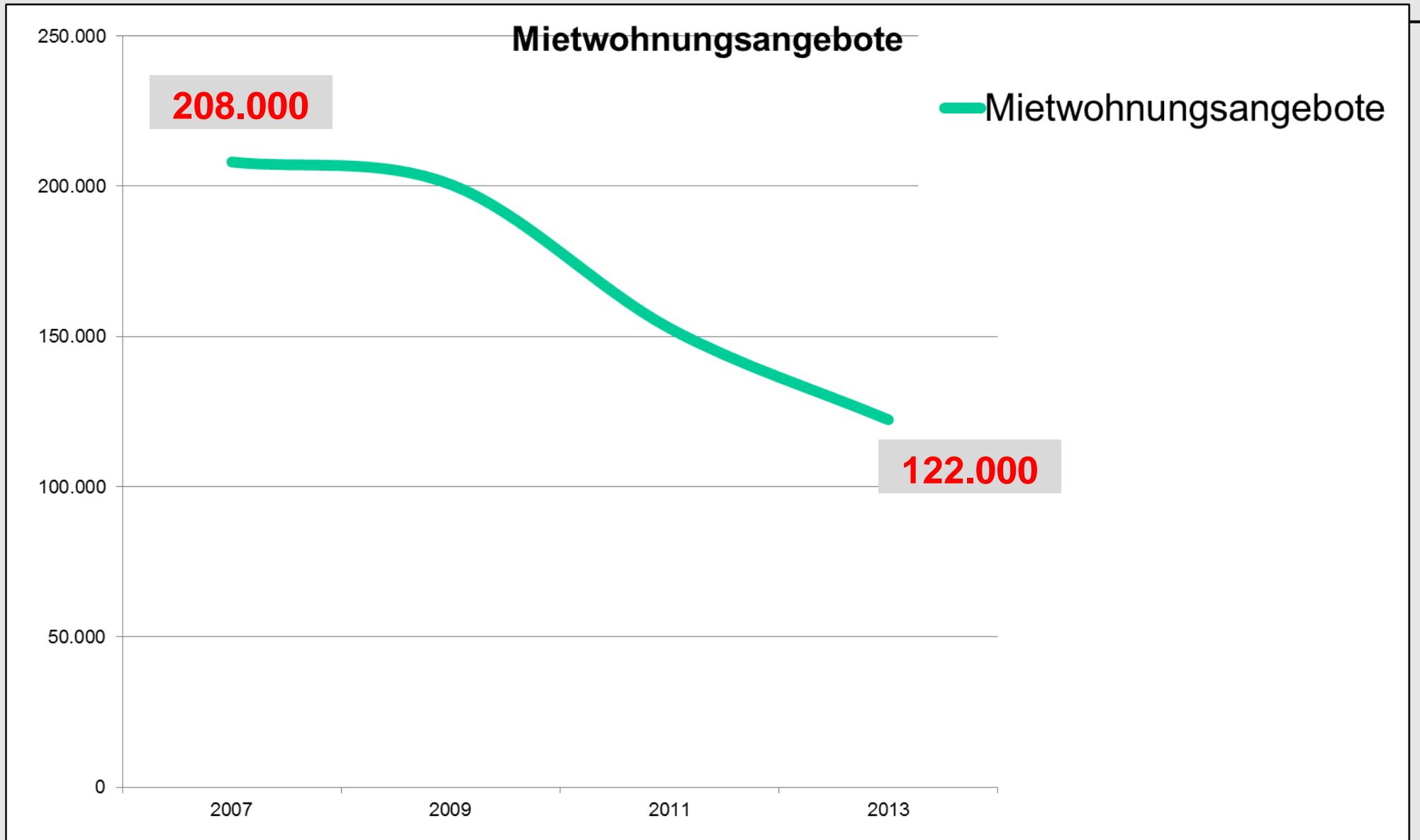
Verdrängungsdruck:
„Armut trifft hohe
Mieten“



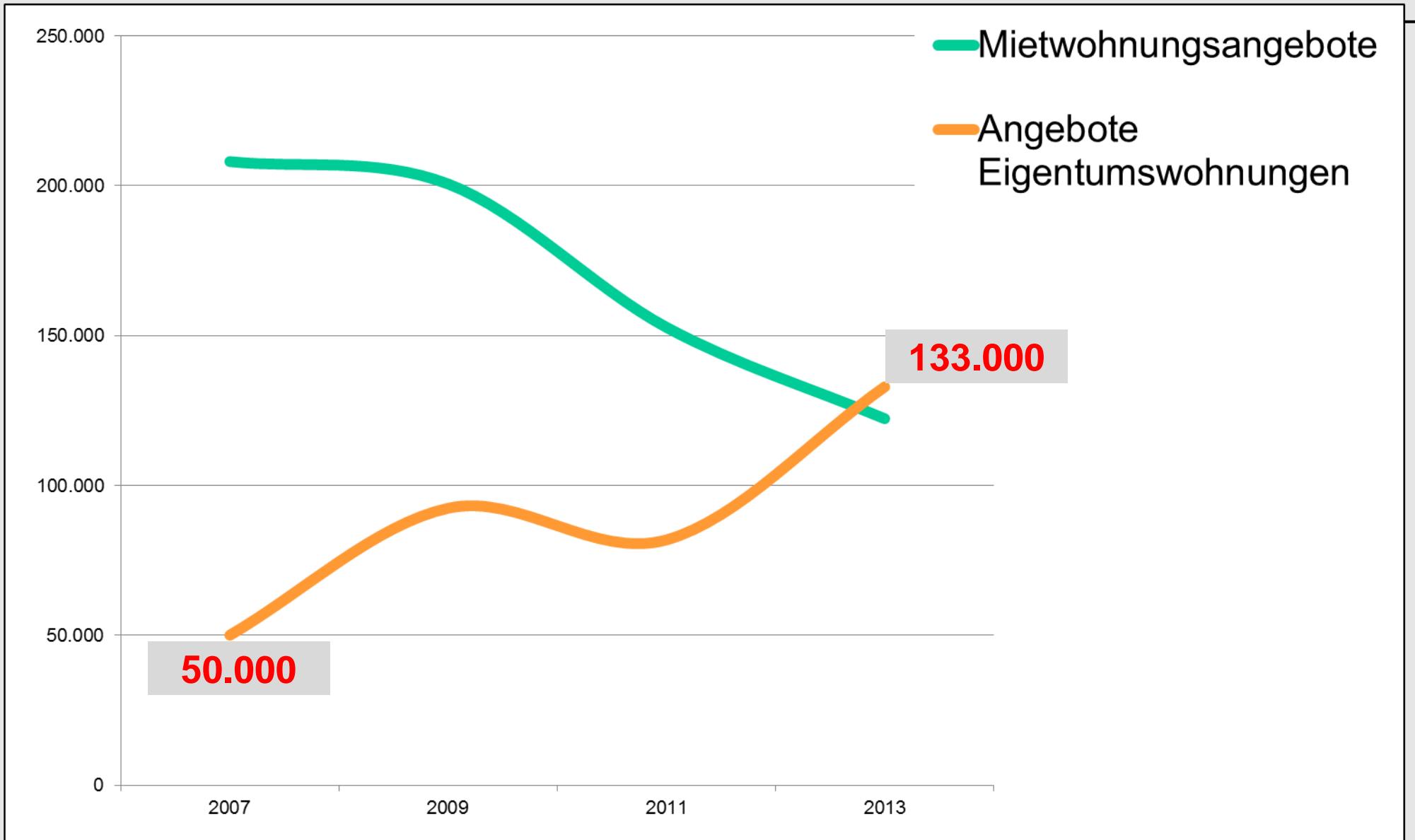
Armutgefährdete Haushalte und leistbare Wohnungen in Berlin, 2013

Armutgefährdung = < 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	-	-

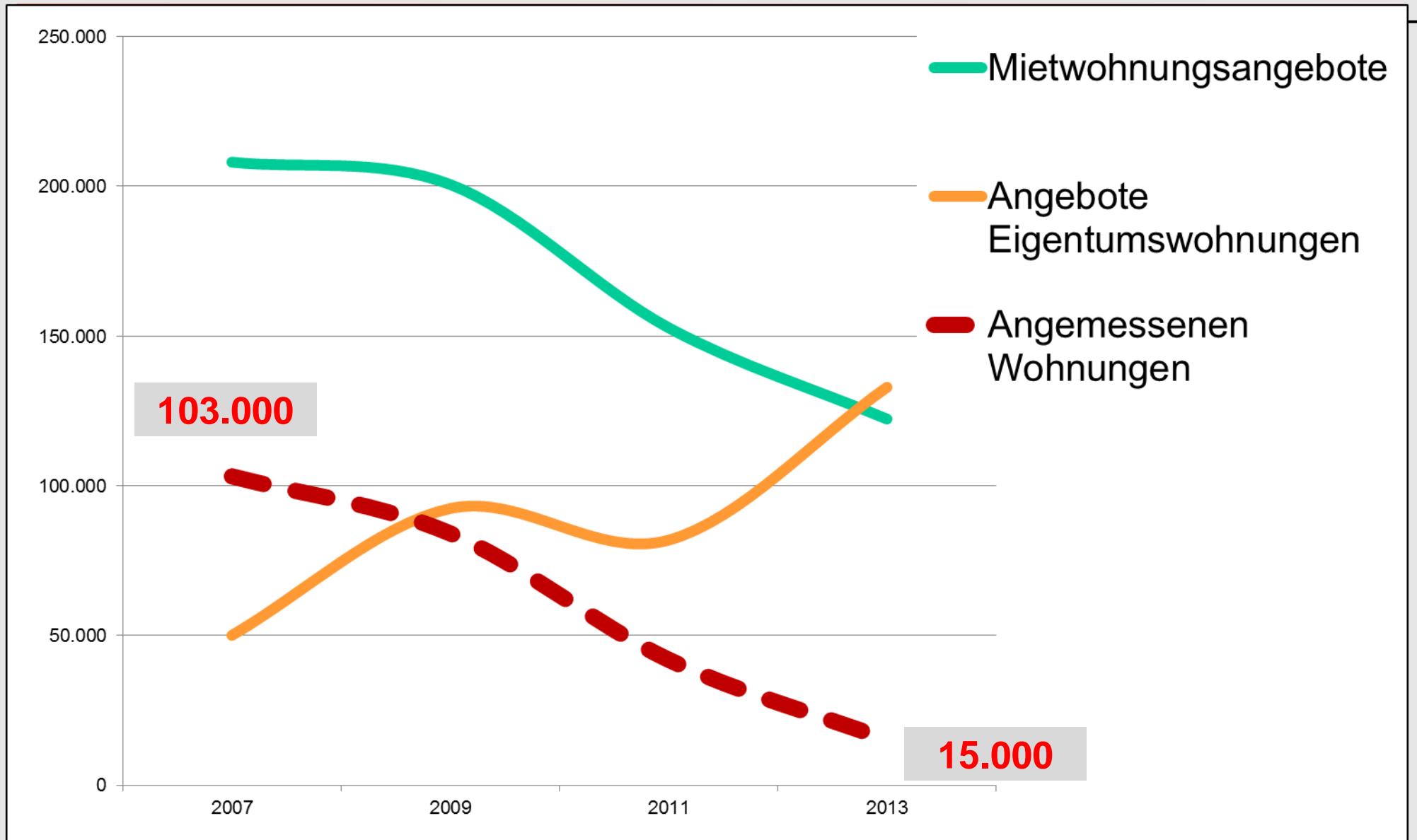
Schließung des Wohnungsmarktes



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

