

Dr. Andrej Holm, Humboldt-Universität zu Berlin

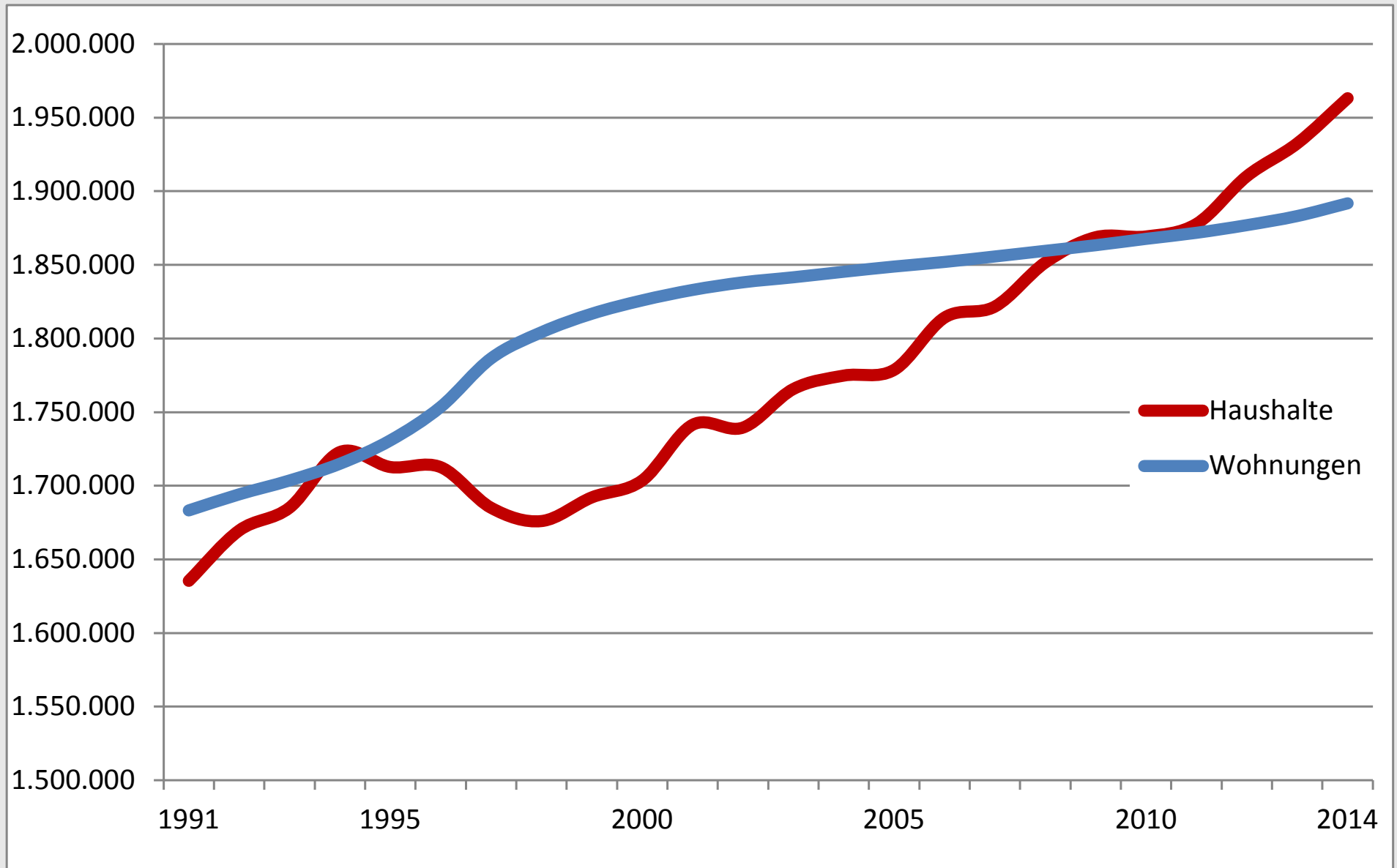
# Berliner Wohnungsfragen

## Herausforderungen – Konzepte - Perspektiven



# Herausforderungen

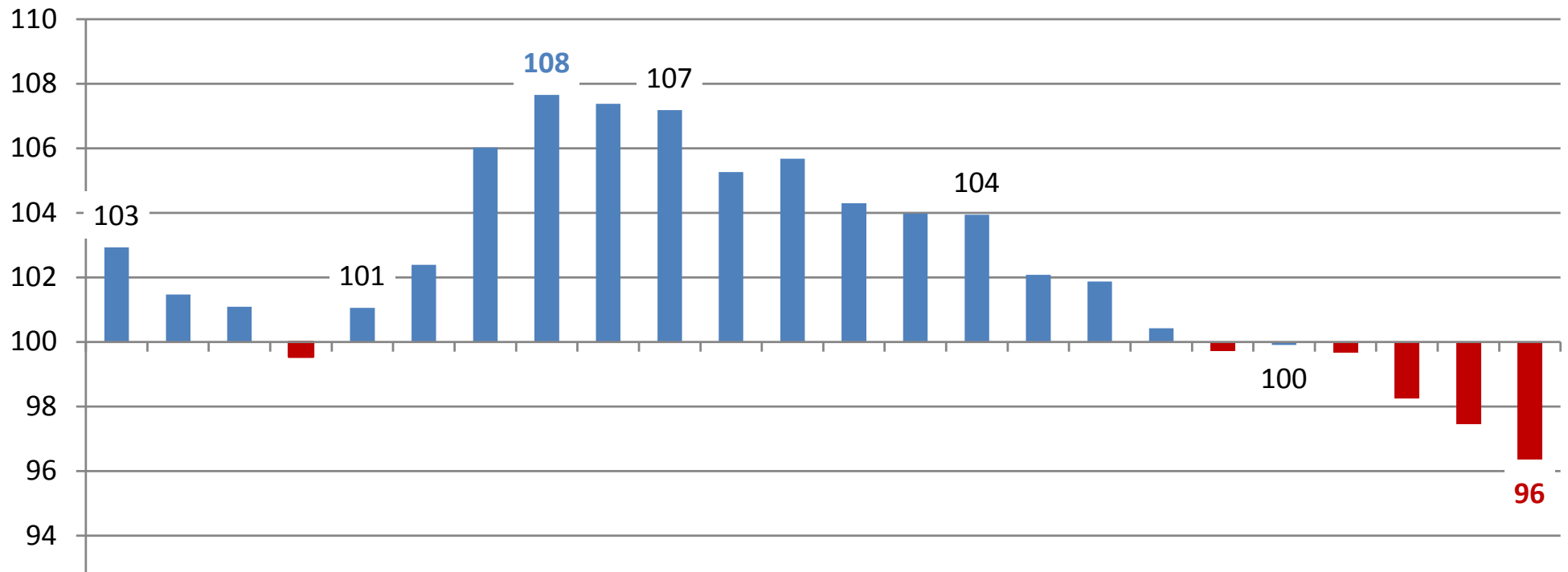
# Berlin auf dem Weg in die Wohnungsnot



= Wohnungsmangel

# Berlin auf dem Weg in die Wohnungsnot

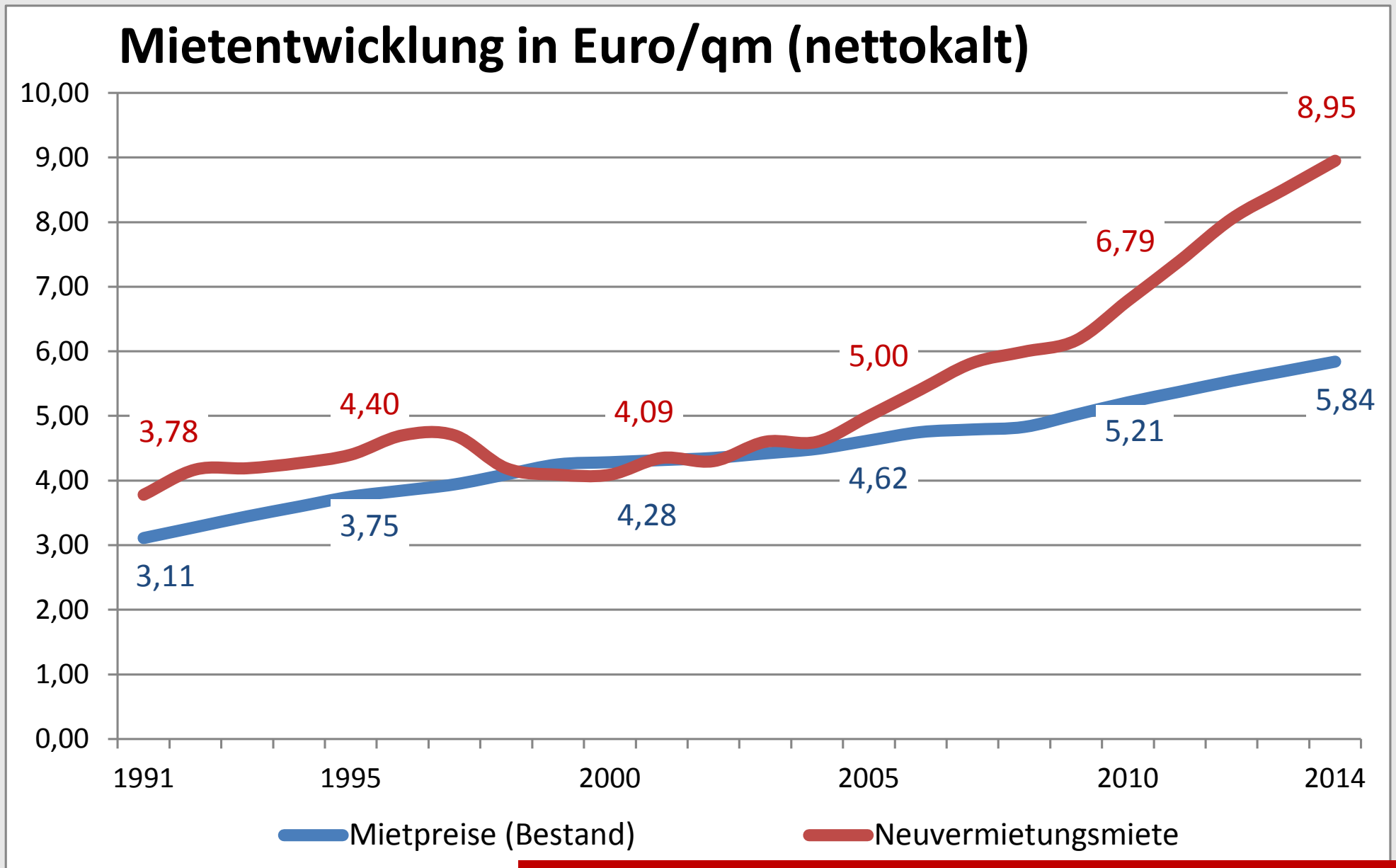
## Wohnversorgungsquote



Gemessen an der Entwicklung der Haushaltszahlen hat Berlin schon jetzt (ohne Berücksichtigung von Geflüchteten und künftigen Wanderungsgewinnen) ein Defizit von

**ca. 120.000 Wohnungen**

# Berlin auf dem Weg in die Wohnungsnot



**Ertragslücke = Verdrängungsgefahr**

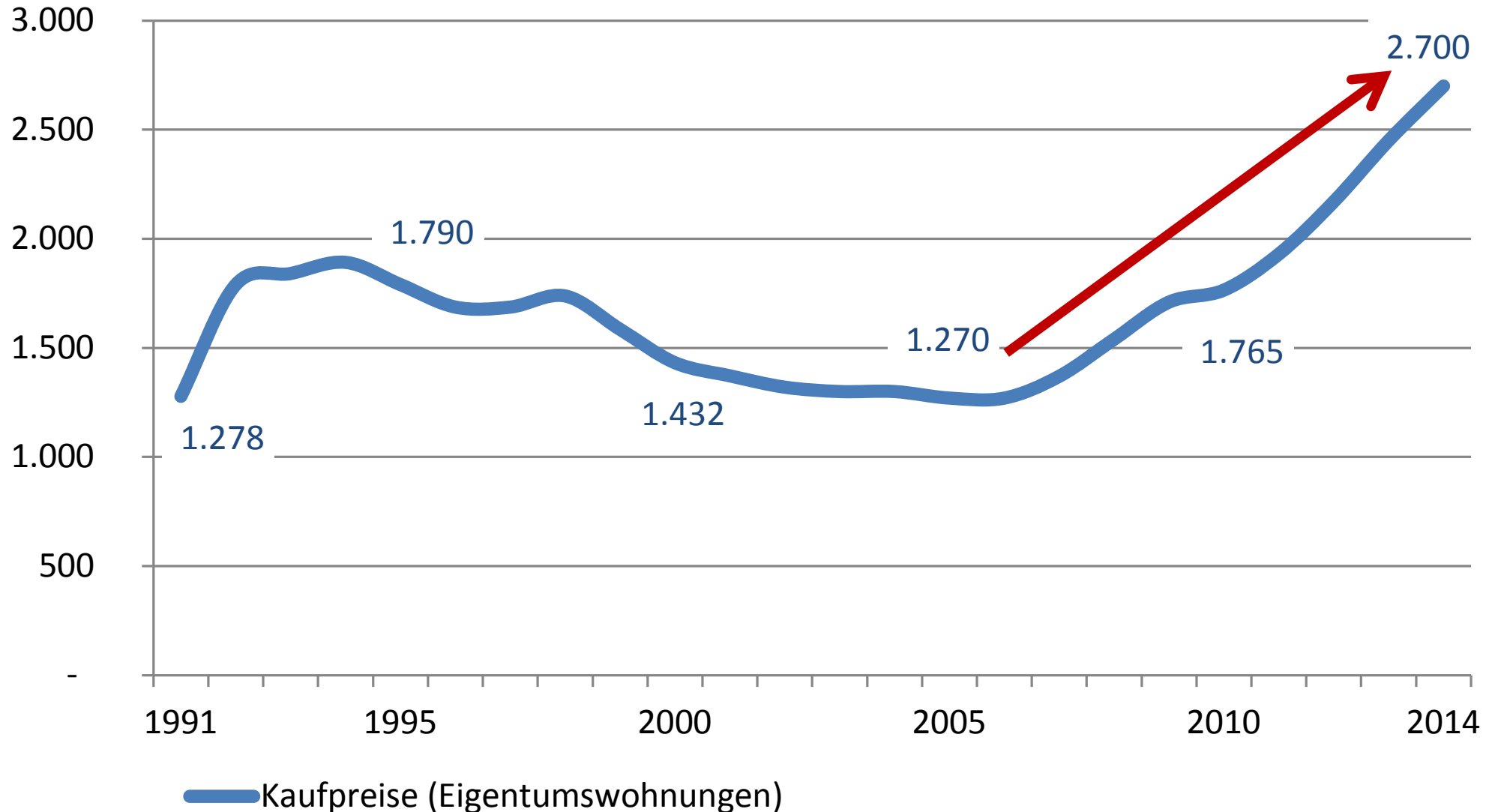
# Berlin auf dem Weg in die Wohnungsnot

<b>Mietpreise</b>	Bestand (Mietspiegel)	Angebotsmieten	Ertragslücke Neuvermietung
2007	4,62 €/qm	5,96 €/qm	1,34 €/qm
2015	5,84 €/qm	8,95 €/qm	3,11 €/qm

**Ertragslücke = Verdrängungsgefahr**

# Berlin auf dem Weg in die Wohnungsnot

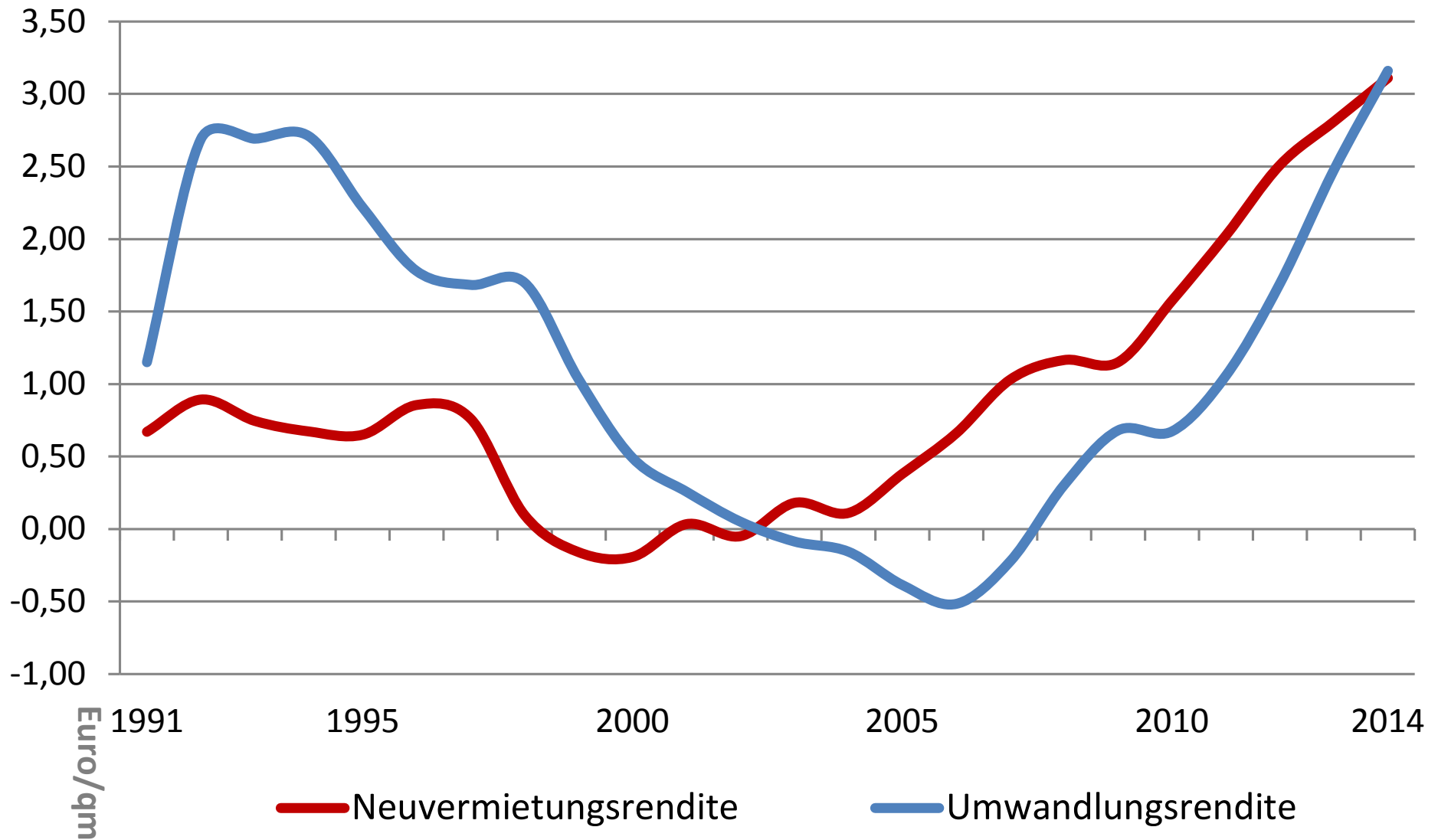
## Kaufpreise (Eigentumswohnungen) in Euro/qm



**Ertragslücke = Verdrängungsgefahr**

# Berlin auf dem Weg in die Wohnungsnot

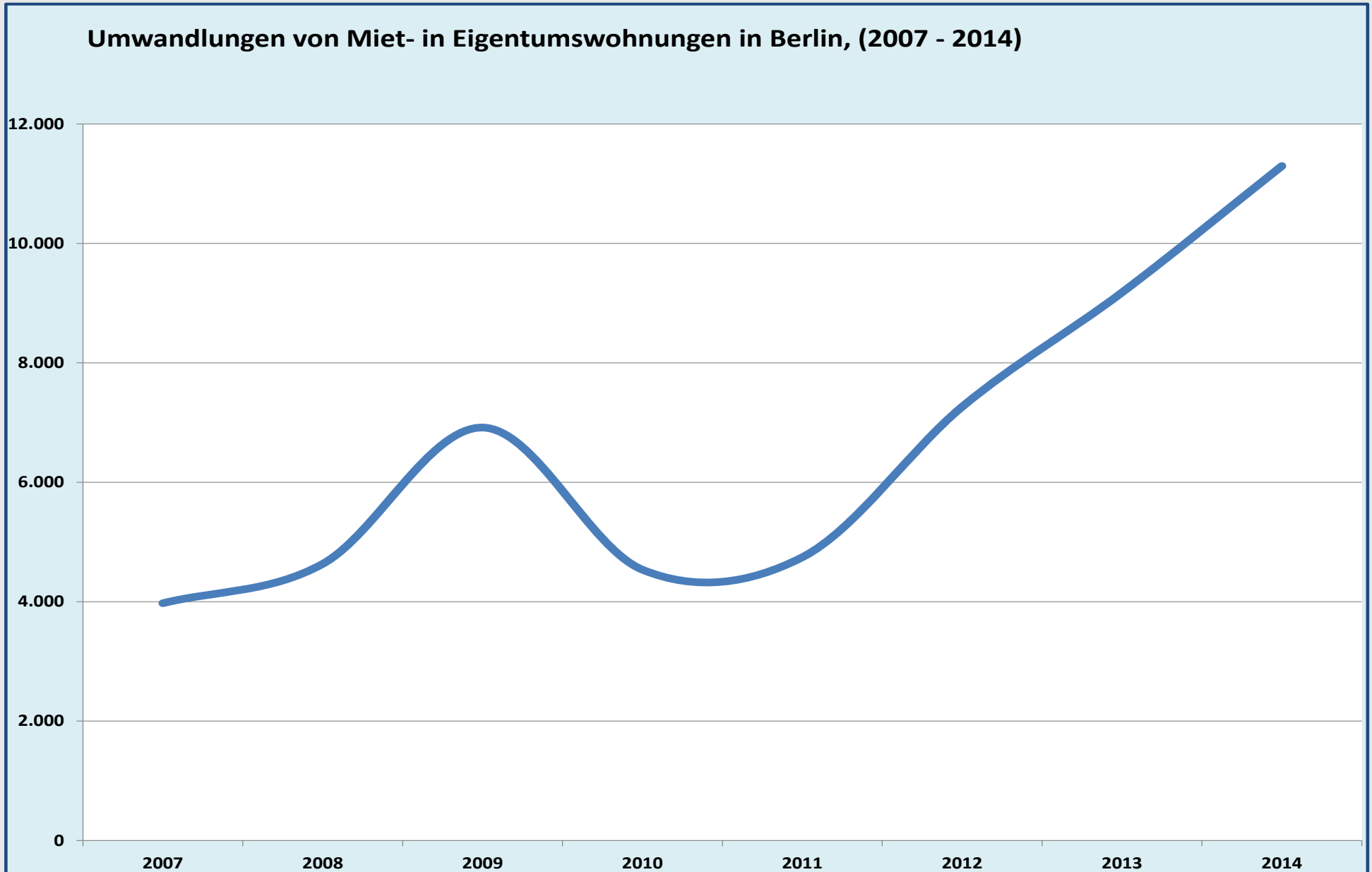
## Neuvermietungs- und Umwandlungsrenditen



**Ertragslücke = Verdrängungsgefahr**



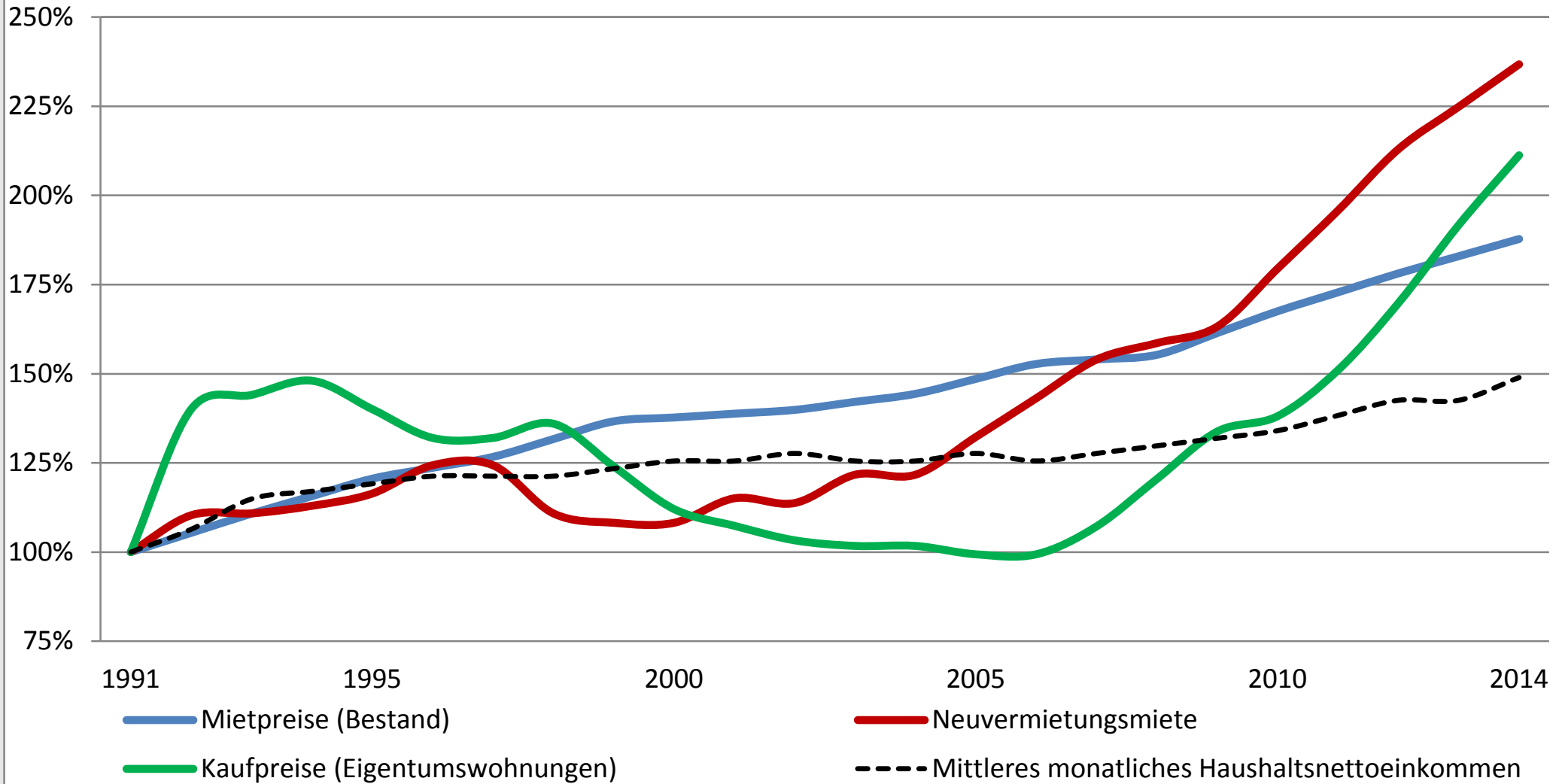
# Berlin auf dem Weg in die Wohnungsnot



= Verdrängung durch Umwandlung

# Berlin auf dem Weg in die Wohnungsnot

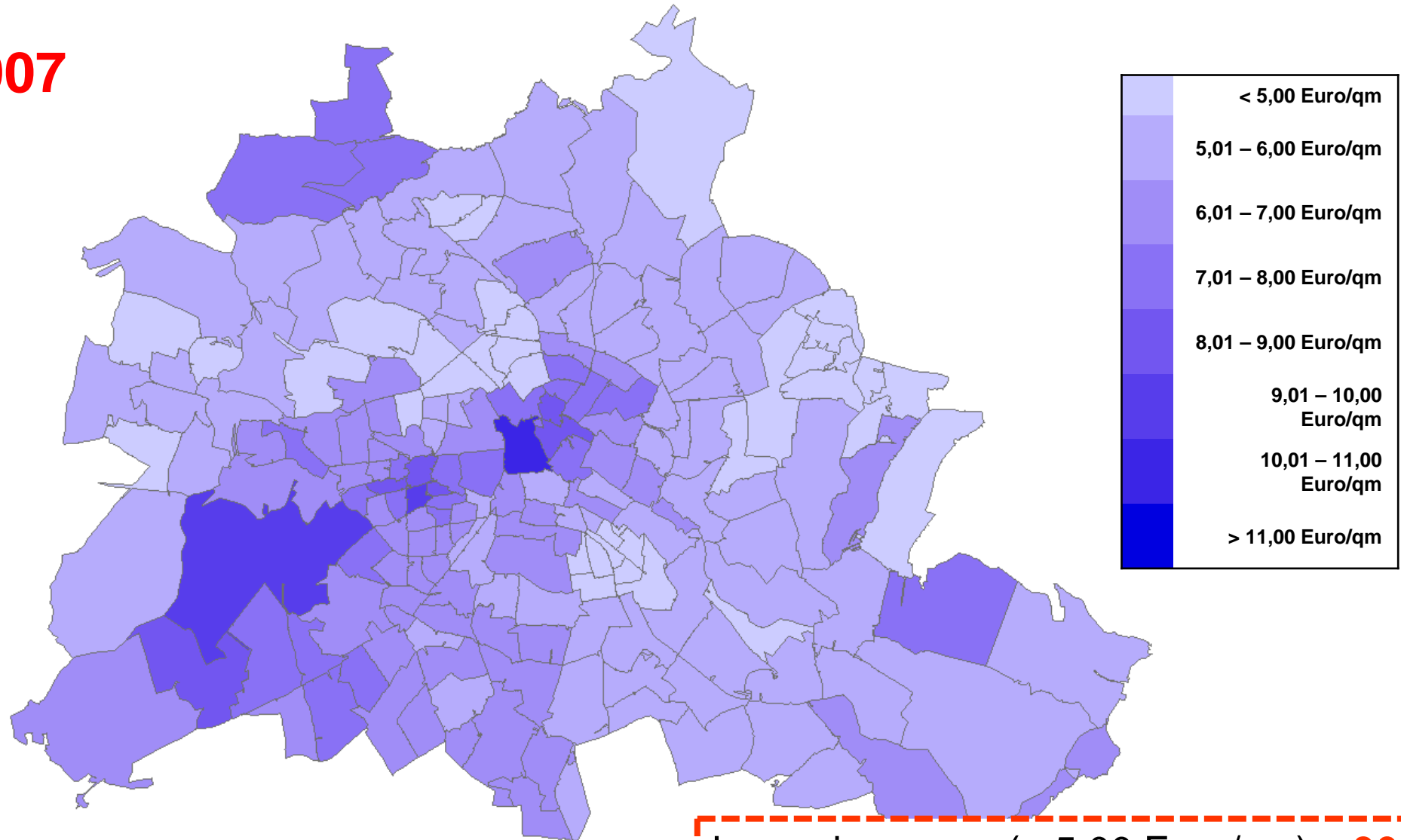
## Miet- und Kaufpreisentwicklung (Index)



= Entkopplung der Wohnkosten von den Einkommen

# Angebotsmieten 2007, in Euro/qm (nettokalt), nach Postleitzahl (PLZ)

**2007**

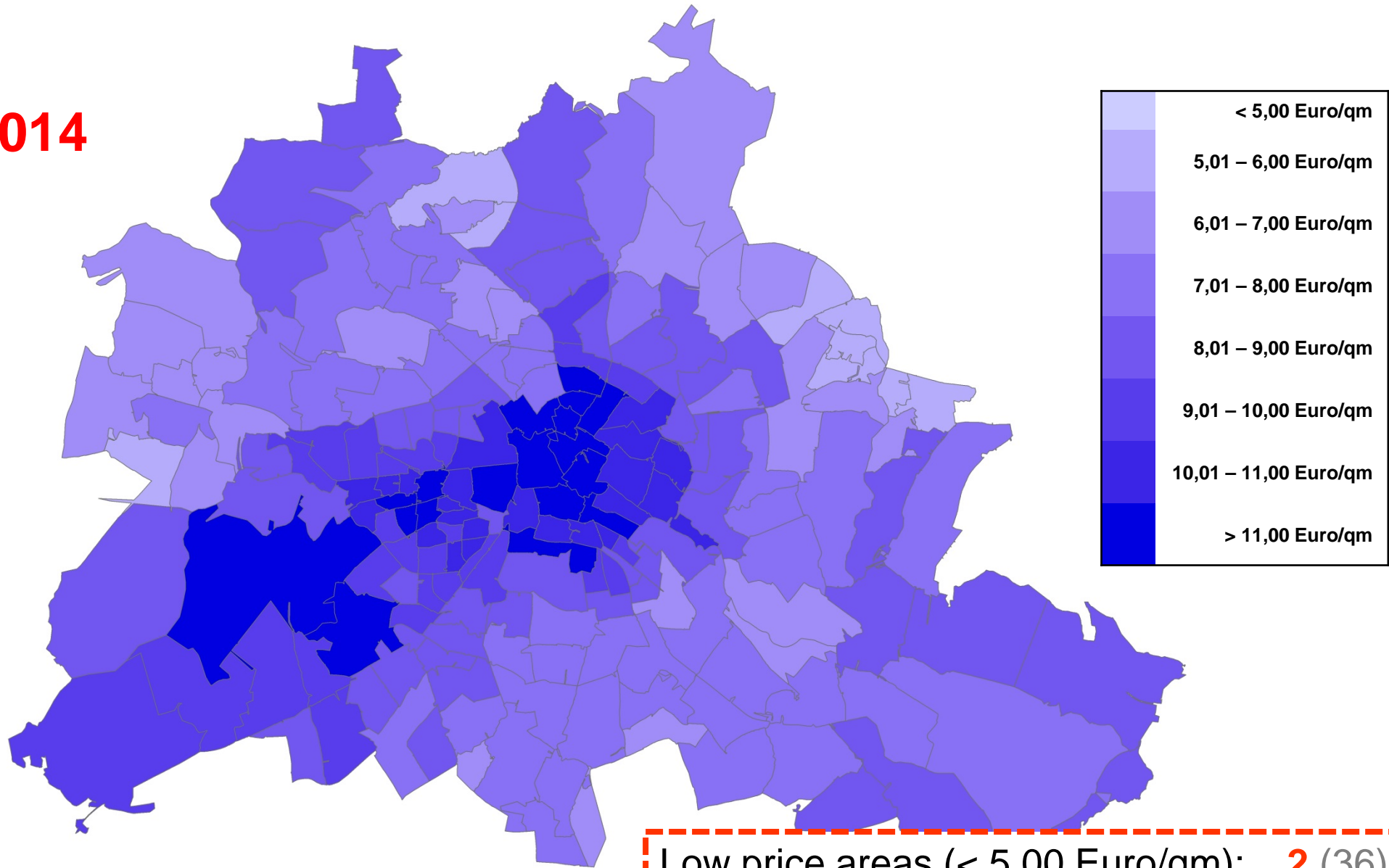


Low price areas (< 5,00 Euro/qm): **36**

High price areas (> 10,00 Euro/qm): **3**

# Angebotsmieten 2014, in Euro/qm (nettokalt), nach Postleitzahl (PLZ)

**2014**

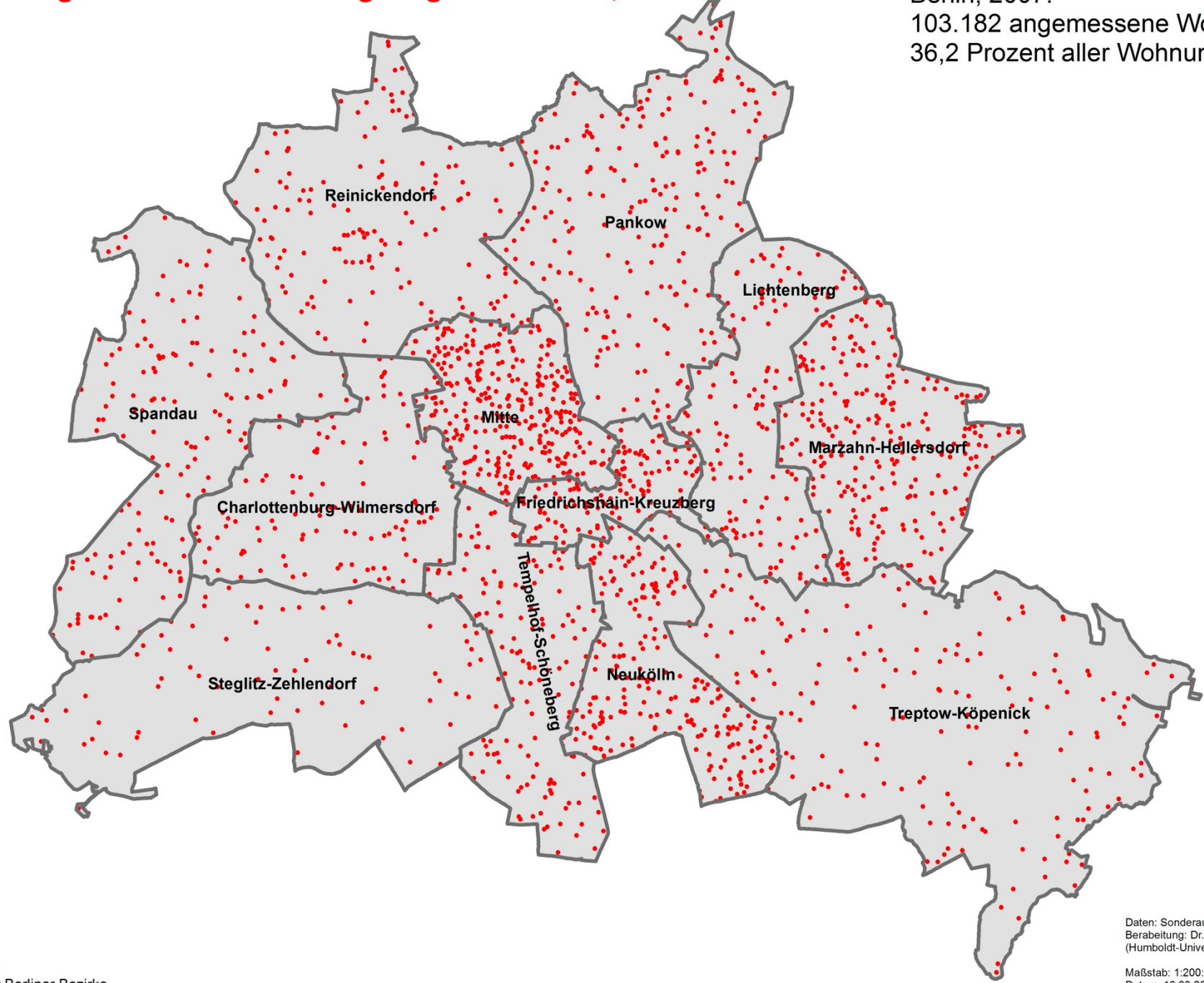


Low price areas (< 5,00 Euro/qm): **2** (36)

High price areas (> 10,00 Euro/qm): **38** (3)

# Anzahl von angemessenen Wohnungsangeboten 2007, nach Bezirken

Berlin, 2007:  
103.182 angemessene Wohnungen  
36,2 Prozent aller Wohnungsangebote



**Legende**  
Angemessenheit 2007  
Grenzen der Berliner Bezirke  
ein Punkt = 50 angemessene Wohnungsangebote p.a.

Daten: Sonderauswertung Immobilienscout24  
Berarbeitung: Dr. Andrej Holm  
(Humboldt-Universität zu Berlin)  
Maßstab: 1:200:000  
Datum: 16.03.2016  
Creative Commons: cc-by-nc-nd

# Anzahl von angemessenen Wohnungsangeboten 2015, nach Bezirken

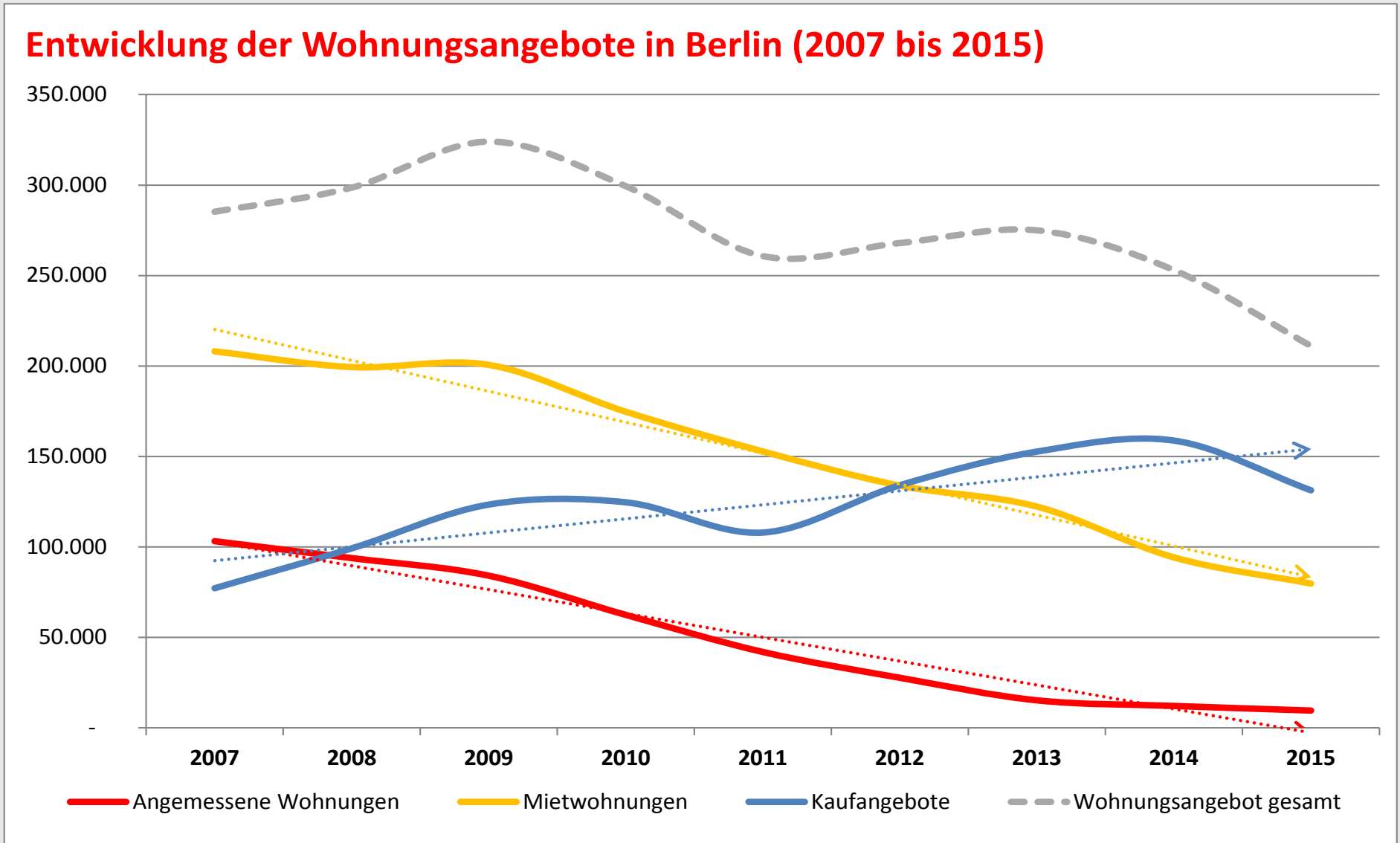
Berlin, 2015:  
9.575 angemessene Wohnungen  
4,5 Prozent aller Wohnungsangebote



**Legende**  
Angemessenheit 2015  
Grenzen der Berliner Bezirke  
ein Punkt = 50 angemessene Wohnungsangebote p.a.

Daten: Sonderauswertung Immobilienscout24  
Bearbeitung: Dr. Andrej Holm  
(Humboldt-Universität zu Berlin)  
Maßstab: 1:200.000  
Datum: 16.03.2016  
Creative Commons: cc-by-nc-nd

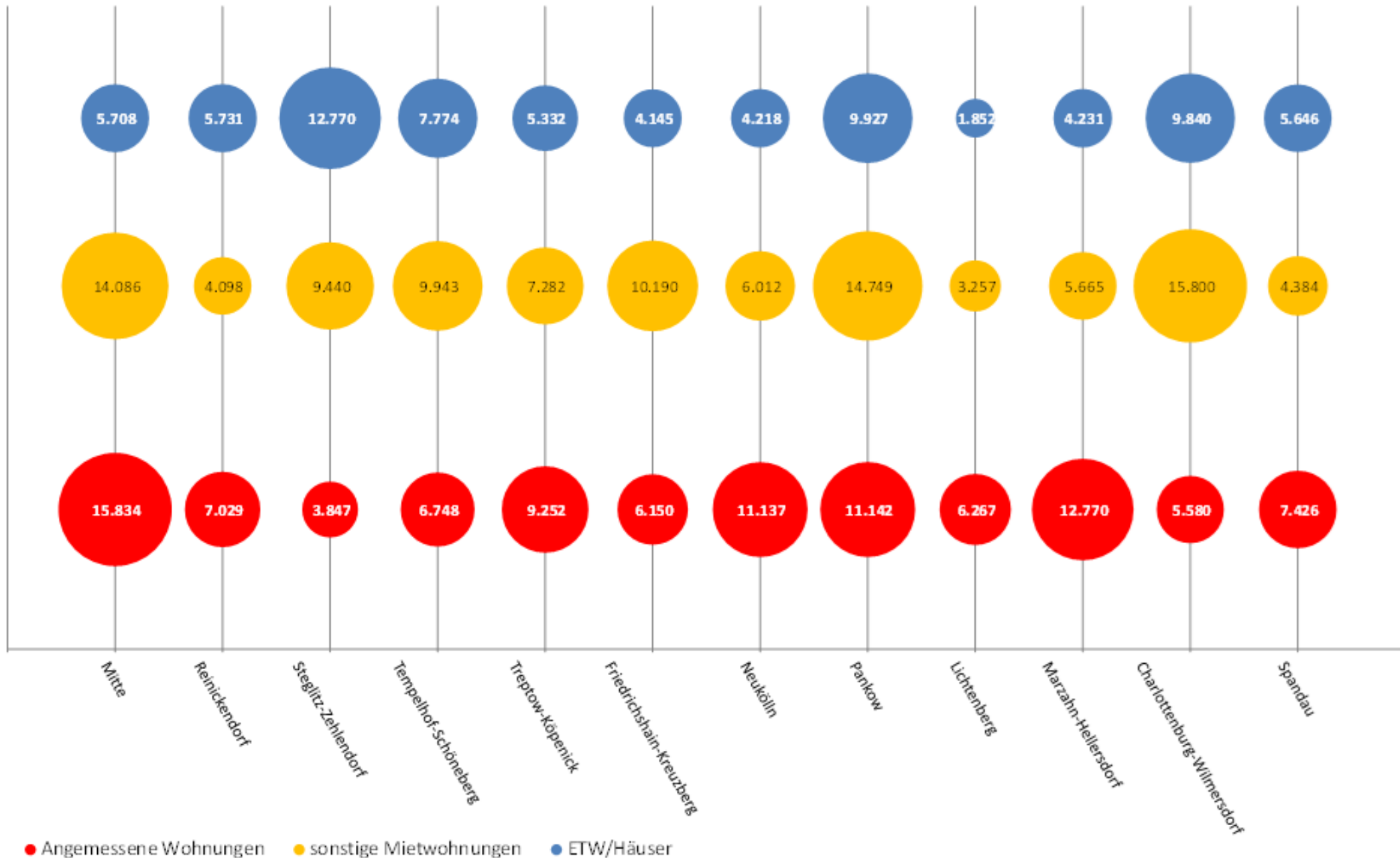
# Angemessene Mietangebote



**Mehr Kauf- als Mietangebote, weniger als 10.000 angemessene Wohnungsangebote**

# Angemessene Mietangebote

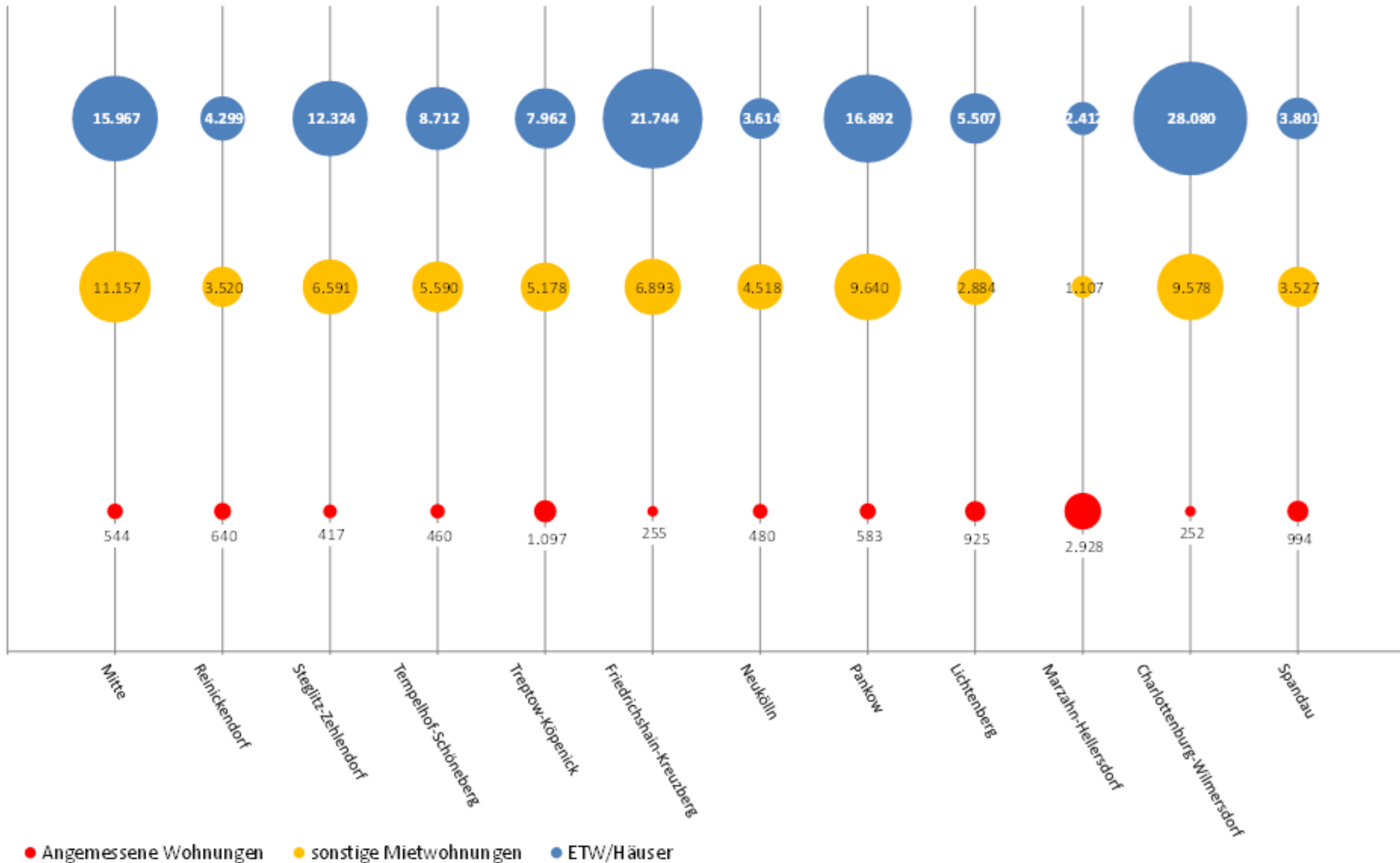
Struktur des Wohnungsangebotes 2007, nach Bezirken





# Angemessene Mietangebote

Struktur des Wohnungsangebotes 2015, nach Bezirken



# Leistungsfähige Mietwohnungen

- Leistungsfähigkeit der Wohnkosten basiert auf Festlegungen der maximalen Mietbelastungsquote
- Unterschiedliche Berechnungsmodelle der Mietbelastungsquote



Beispielrechnung für Einpersonenhaushalt mit 1.020 Euro auf 50 qm

# Leistungsfähige Mietwohnungen

Haushaltsgröße	60% der ø Einkommen		80% der ø Einkommen		ø Einkommen	
	Leistungsfähigkeit (nettokalt)	Mietbelastung in%	Leistungsfähigkeit (nettokalt)	Mietbelastung in%	Leistungsfähigkeit (nettokalt)	Mietbelastung in%
1 Person	131	37,9	201	35,3	272	33,8
2 Personen	301	34,1	433	32,5	565	31,5
3 Personen	331	34,8	480	33,0	630	31,9
4 Personen	368	34,9	536	33,0	704	31,9

**264.000** Haushalte

**648.000** Haushalte

**985.000** Haushalte

# Systematik der Mietspiegelfelder

Baualter

Ausstattung

Bezugsfertigkeit		bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972
Ausstattung		+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC	+ SH + BD +IWC
Wohnfläche	Wohnlage	1	2	3	4
unter 40 m <sup>2</sup>	einfach	A 6,48 4,81 - 8,55	6,60 5,84 - 8,03	5,53 5,04 - 6,09	6,12 5,13 - 7,27
	mittel	B 7,18* 5,18 - 9,27	6,86 5,93 - 7,50	6,20 5,53 - 7,00	6,27 5,41 - 7,01
	gut	C 5,76* 4,62 - 6,90	6,15* 5,52 - 6,51	6,63 5,00 - 8,07	7,78 6,32 - 8,98
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfach	D 5,91 4,51 - 7,99	5,68 4,92 - 6,93	5,43 4,95 - 5,91	5,13 4,74 - 5,75
	mittel	E 5,81 4,34 - 7,81	5,83 5,27 - 6,55	5,60 5,06 - 6,50	5,43 5,09 - 5,86
	gut	F 6,51 5,62 - 8,28	6,63 5,66 - 7,79	5,96 5,00 - 7,70	6,57 4,83 - 8,01

Größe

Lage

Median der Mietpreise

Oberer Spannenwert

Unterer Spannenwert

**Beispiel:**  
1950-64,  
40-59 qm  
guter Lage

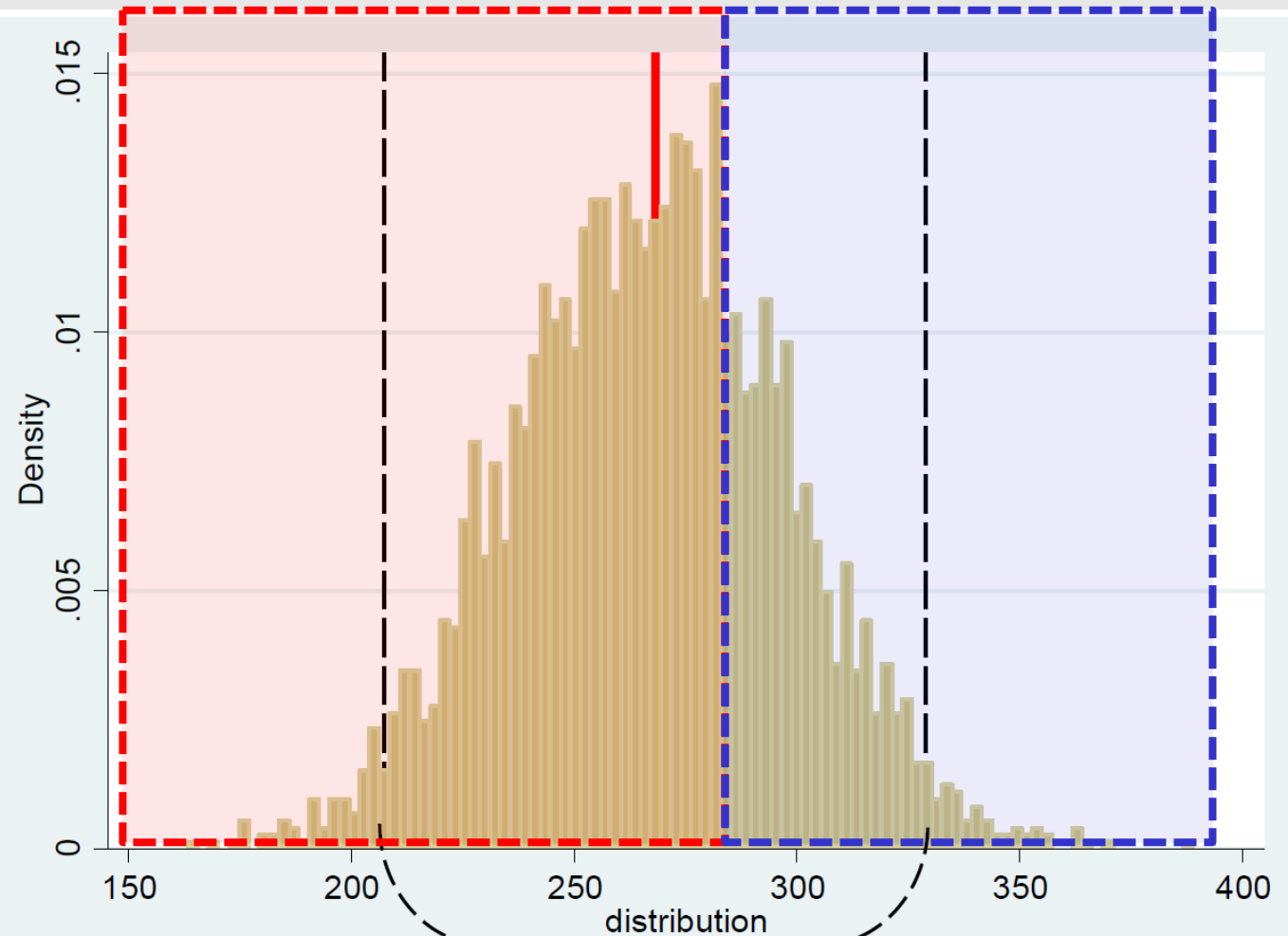
**7.129 WE**

davon > 50qm  
3.212 WE

**angemessen**  
> € 285,50  
**2.069 WE (64%)**

angemessen

zu teuer



95% der Wohnungen im  
Intervall von 207,55€ bis  
328,99€

			Altbau		Neubau					
Bezugsfertig			bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West *	1973 - 1990 Ost * mit Wendewohnungen	1991 - 2002 ohne Wendewohnungen	2003 - 2013
Wohnfläche	Ausstattung		mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (IWC)							
	Wohnlage	Spalte Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m <sup>2</sup>	einfach	A	<b>6,48</b> 4,81 - 8,55	<b>6,60</b> 5,84 - 8,03	<b>5,53</b> 5,04 - 6,09	<b>6,12</b> 5,13 - 7,27		<b>6,63</b> 6,02 - 7,39		
	mittel	B	<b>7,18*</b> 5,18 - 9,27	<b>6,86</b> 5,93 - 7,50	<b>6,20</b> 5,53 - 7,00	<b>6,27</b> 5,41 - 7,01		<b>6,61</b> 6,29 - 6,86		
	gut	C	<b>5,76*</b> 4,62 - 6,90	<b>6,15*</b> 5,52 - 6,51	<b>6,63</b> 5,00 - 8,07	<b>7,78*</b> 6,32 - 8,98		<b>7,88</b> 7,09 - 8,66	<b>7,83**</b> 7,35 - 8,52	
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfach	D	<b>5,91</b> 4,51 - 7,99	<b>5,68</b> 4,92 - 6,93	<b>5,43</b> 4,95 - 5,91	<b>5,13</b> 4,74 - 5,75	<b>6,37**</b> 5,79 - 7,08	<b>5,47</b> 5,11 - 5,81	<b>7,45*</b> 6,62 - 8,34	
	mittel	E	<b>5,81</b> 4,34 - 7,81	<b>5,83</b> 5,27 - 6,55	<b>5,60</b> 5,06 - 6,50	<b>5,43</b> 5,09 - 5,86	<b>6,97*</b> 6,46 - 7,84	<b>5,64</b> 5,37 - 6,11	<b>7,34</b> 6,32 - 8,36	<b>10,01**</b> 7,69 - 12,31
	gut	F	<b>6,51</b> 5,62 - 8,28	<b>6,63</b> 5,66 - 7,79	<b>5,96</b> 5,00 - 7,70	<b>6,57</b> 4,83 - 8,01	<b>7,59**</b> 6,77 - 8,21	<b>6,41</b> 5,54 - 6,99	<b>8,52</b> 7,25 - 9,55	<b>8,62*</b> 8,03 - 9,37
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	einfach	G	<b>5,62</b> 4,40 - 7,52	<b>5,34</b> 4,83 - 5,86	<b>5,09</b> 4,52 - 6,07	<b>4,70</b> 4,40 - 5,24	<b>5,94*</b> 5,47 - 7,02	<b>4,84</b> 4,46 - 5,42	<b>6,99</b> 5,76 - 8,27	<b>9,36*</b> 7,92 - 10,66
	mittel	H	<b>5,84</b> 4,55 - 8,10	<b>5,66</b> 4,88 - 6,51	<b>5,54</b> 4,96 - 6,53	<b>5,21</b> 4,71 - 5,67	<b>7,14*</b> 6,24 - 8,27	<b>4,99</b> 4,75 - 5,28	<b>6,92</b> 5,19 - 7,97	<b>8,79</b> 7,50 - 10,69
	gut	I	<b>5,98</b> 4,84 - 7,49	<b>6,72</b> 5,49 - 8,10	<b>6,02</b> 5,12 - 7,32	<b>6,39</b> 5,54 - 7,67	<b>7,88</b> 6,80 - 8,55	<b>5,66</b> 5,04 - 6,16	<b>8,50</b> 7,12 - 9,64	<b>8,63</b> 8,00 - 9,68
90 m <sup>2</sup> und mehr	einfach	J	<b>5,43</b> 4,13 - 7,42	<b>5,50*</b> 4,86 - 6,10	<b>4,73*</b> 4,35 - 5,11	<b>4,77</b> 4,28 - 5,38	<b>5,57</b> 5,39 - 6,44	<b>4,54*</b> 4,24 - 5,02	<b>7,28</b> 6,12 - 8,01	<b>10,88</b> 9,50 - 13,00
	mittel	K	<b>5,49</b> 4,51 - 6,99	<b>5,44</b> 4,91 - 6,30	<b>5,84**</b> 5,60 - 6,69	<b>5,10</b> 4,56 - 5,88	<b>6,69</b> 5,71 - 8,18	<b>4,94</b> 4,66 - 5,22	<b>7,45</b> 6,50 - 8,98	<b>9,79</b> 8,00 - 12,35
	gut	L	<b>6,18</b> 4,72 - 8,50	<b>6,09</b> 5,25 - 7,50	<b>7,06</b> 5,22 - 10,00	<b>7,82*</b> 7,18 - 8,93	<b>8,21</b> 7,33 - 9,00	<b>5,59</b> 5,01 - 6,03	<b>9,04</b> 7,19 - 10,71	<b>9,14</b> 8,11 - 11,24

# Leistungsfähige Mietwohnungen

Einkommen	Versorgungsdefizite nach Haushaltsgrößen				
	gesamt	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers. und mehr
Rechnerisches Gesamtdefizit	-345.769	-314.097	-20.790	0	-10.882
Bedarfsgemeinschaften im Mietspiegelsegment	305.387	182.447	58.258	30.986	33.696
Realdefizit leistbarer Wohnungen	<b>-131.650</b>	<b>-131.650</b>	37.468	30.986	22.814

Es fehlen in Berlin über **130.000 preisgünstigen Wohnungen** für Haushalte mit geringen Einkommen

# Herausforderungen

→ mind. 120.000 zusätzliche Wohnungen

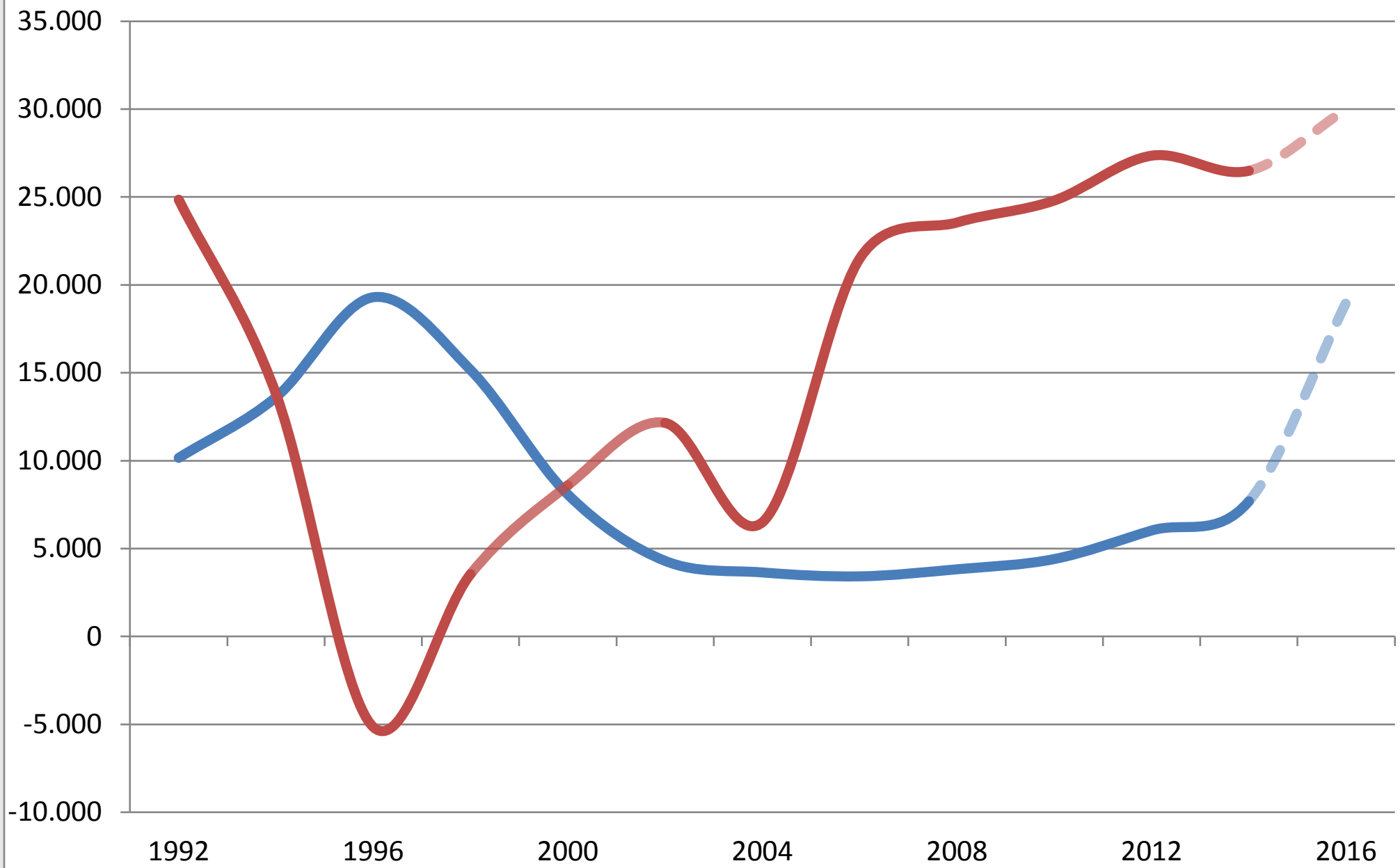
→ ca. 170.000 zusätzliche leistbare Wohnungen



# Konzepte

# Was macht die Berliner Regierung?

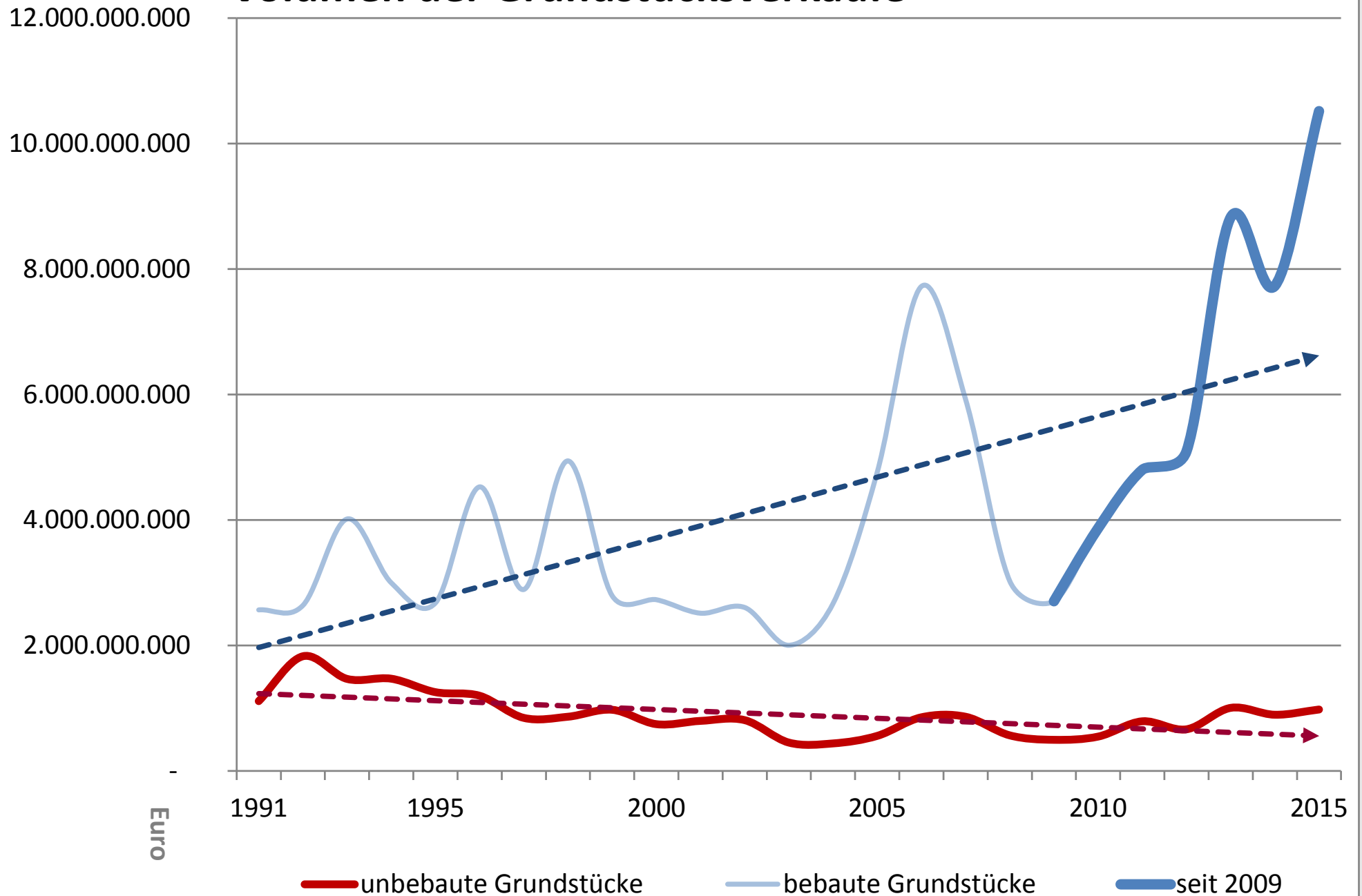
- Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)
- Förderprogramme / Sozialwohngeld (WoVG Bln)
- Bündnis mit den Kommunalen Wohnungsunternehmen
- Liegenschaftspolitik (partielle Konzeptvergabe)
- Städtebaurecht (Zweckentfremdungsverbot, Umwandlungsverordnung)
- Mietpreisbremse



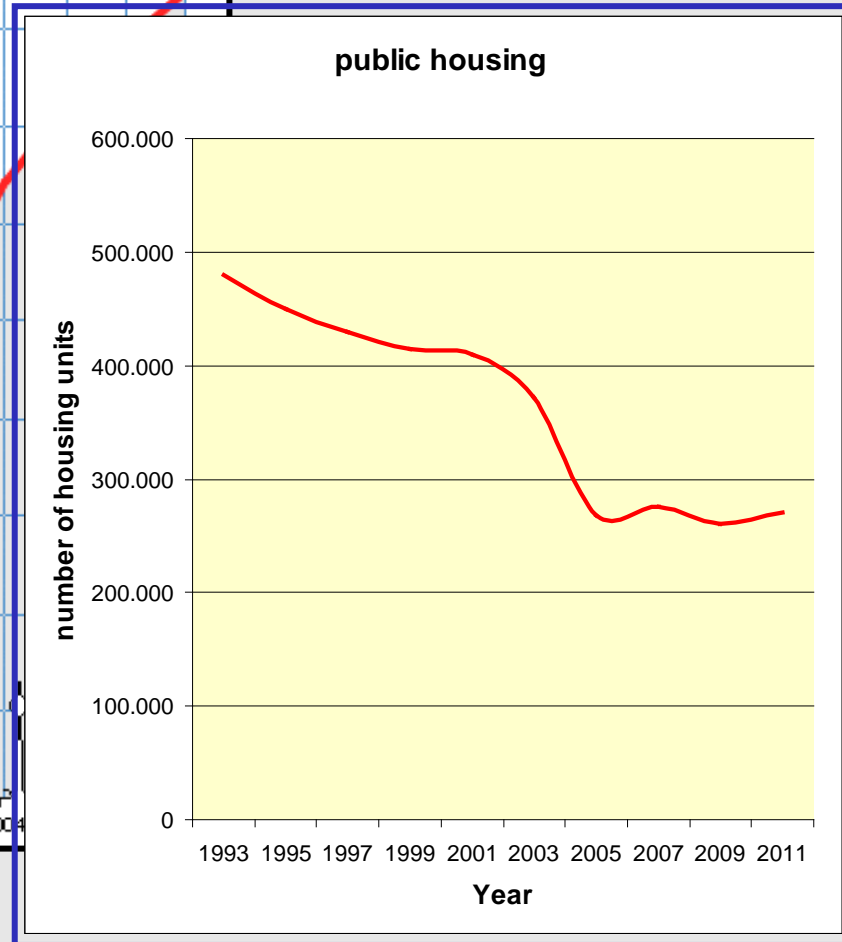
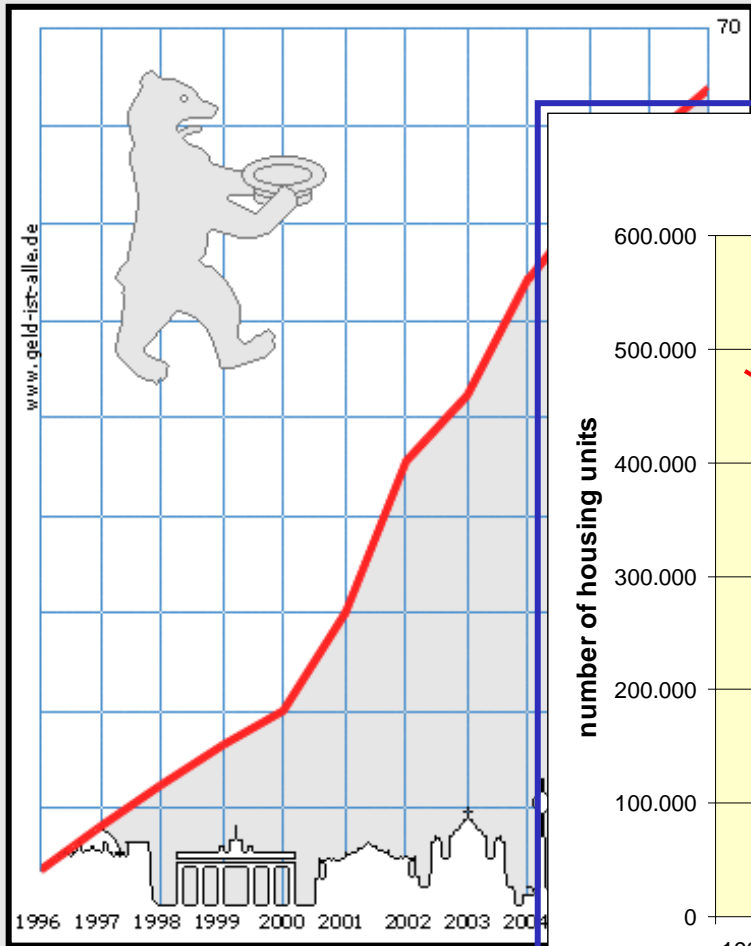
— Fertigstellung neuer Wohnungen p.a.     
 — Veränderung der Haushaltszahl p.a.

# Marktversagen bei der Bereitstellung von Wohnungen

# Volumen der Grundstücksverkäufe



**Marktextase durch Ertragserwartungsspekulation**



www.gesobau.de/unternehmen/neubauoffensive/?gclid=CLia2pX0I8oCFUrlwgodCylEew

Der „Mietenvolksentsc... Meistbesucht m Erste Schritte Web Slice-Katalog

Startseite Kontakt Inhalt Downloads Login

GESOBAU

„Wie läuft's bei den Betriebskosten?“

„Sind im Keller!“

Heute schon wie morgen wohnen.

Wohnungsangebote Mieterinfos Unternehmen Suche Suchbegriff ... >>

Sie sind hier: Startseite > Unternehmen > Neubauoffensive >

→ Porträt

→ Nachhaltigkeit

→ **Neubauoffensive**

→ Wachstum

→ Presse

→ Jobs & Karriere

→ Ausschreibungen

→ GESOBAU-Stiftung

→ aktiva

**Neubauoffensive**

**Die GESOBAU wächst durch Neubau und Zukauf**

Als städtisches Wohnungsunternehmen leistet die GESOBAU aktiv ihren Beitrag, um in der dynamisch wachsenden Stadt Berlin auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen und lebendige Nachbarschaften zu erhalten. Deshalb erweitern wir unseren Bestand stetig durch Neubau und → Ankauf.

2014 feierten wir den Auftakt unserer Neubauoffensive. Von rund 39.500 Wohnungen per 31.12.2014 werden wir bis zum Jahr 2026 auf rund 52.000 Wohnungen wachsen.

Für alle Informationen rund um die GESOBAU-Neubauoffensive schauen Sie [www.gesobau.de](http://www.gesobau.de) vorbei

Kontakt Neubauoffensive

Haben Sie Interesse an den GESOBAU-Neubauprojekten?

Lassen Sie sich unverbindlich vormerken und erhalten Sie weitere ...

GESOBAU

Home Über uns Aktuelles Projekte Kontakt

# Neubauoffensive

„Als städtisches Wohnungsunternehmen leistet die GESOBAU aktiv ihren Beitrag, um in der (...) Stadt Berlin auch in Zukunft **bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung** bereitzustellen...

## Pankower Gärten - Doppelhaushälfte für Familien

**10-01266-1100-G**

Gesamtfläche: 145,98 m<sup>2</sup>  
 Zimmeranzahl: 5  
 Kaltmiete: 1.830,60 €  
 Miete inkl. NK: 2.195,49 €  
 Kautions: 3 Netto-Kalt-Mieten

Adresse: Buchholzer Str. 93  
 13156 Berlin  
 Objekt-Nr.: 10-01266-1100-G  
 Verfügbarkeit: nach Vereinbarung



Objektansicht

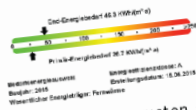
### Allgemeines

Stockwerk: Erdgeschoss von 1  
 Lage im Geschoss: Links  
 Baujahr: 2015

### Bauliche Beschreibung

Badewanne  
 Badezimmerboden gefliest  
 Dusche  
 Fußbodenheizung  
 isolierverglaste Fenster

Moderner  
 Multimediaanschluss  
 Terrasse  
 Warmwasserversorgung  
 WC  
 Zentralheizung



Das Objekt ist nach den neusten energetischen Standards erbaut und verfügt über eine moderne Ausstattung, wie z.B. Fußbodenheizung, isoliervergl. Fenster und überwiegend Parkettböden. Die Gebäude verfügen über Tiefgaragenstellplätze, sowie Aufzüge im Vorderhaus, welche Ihnen einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen ermöglichen.

Anbieter: GESOBAU AG  
 Vermietungsbüro Pankow  
 Breite Straße 13  
 13187 Berlin

Telefon: (030) 4073-2370  
 Telefax: 4073-2202  
 Email: mieten-pankow@gesobau.de  
 Öffnungszeiten: Mo-Do: 9.00-18.00 Uhr  
 Fr: 9.00-17.00 Uhr  
 Sa: 10.00-13.00 Uhr



Grundriss ohne Gewähr



Wannenbad

**GESOBAU**



**10-01266-1100-G**

Gesamtfläche: 145,98 m<sup>2</sup>  
 Zimmeranzahl: 5

Kaltmiete: 1.830,60 €  
 Miete inkl. NK: 2.195,49 €  
 Kautions: 3 Netto-Kalt-Mieten

Adresse: Buchholzer Str. 93  
 13156 Berlin

Objekt-Nr.: 10-01266-1100-G  
 Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

## Neubauoffensive

„Als städtisches Wohnungsunternehmen leistet die GESOBAU aktiv ihren Beitrag, um in der (...) Stadt Berlin auch in Zukunft **bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung** bereitzustellen...

Miete (nettokalt). 1.830 Euro  
 Mietbelastung: 30 Prozent  
 notwendiges Einkommen: **6.100 Euro**

Monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Euro	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	Gesamt
unter 500	1.869	/	/	/	1.869
500 - 700	55.544	467	/	/	56.012
700 - 900	200.430	3.334	<b>351</b>	111	204.226
900 - 1 100	155.635	17.624	1.180	108	174.547
1 100 - 1 300	139.119	37.265	5.013	978	182.376
1 300 - 1 500	119.415	41.378	12.333	3.462	176.588
1 500 - 1 700	95.523	36.724	16.482	7.525	156.254
1 700 - 2 000	102.396	55.692	20.246	17.818	196.151
2 000 - 2 300	63.957	65.947	15.805	16.176	161.884
2 300 - 2 600	39.374	55.471	15.032	16.245	126.122
2 600 - 2 900	20.461	48.190	15.175	11.565	95.391
2 900 - 3 200	21.525	37.001	15.901	13.221	87.649
3 200 - 3 600	13.139	42.508	13.521	13.384	82.552
3 600 - 4 000	9.416	27.430	12.826	11.709	61.382
4 000 - 4 500	6.966	27.274	12.017	11.095	57.353
4 500 - 5 000	3.143	18.172	8.208	8.054	37.577
5 000 - 5 500	3.319	11.948	6.858		
5 500 und mehr	6.512	31.037	15.755		
<b>Gesamt</b>	<b>1.057.744</b>	<b>557.462</b>	<b>186.703</b>		<b>75.767</b>
<b>Durchschnitt in Euro</b>	<b>1 275</b>	<b>2 400</b>	<b>2 725</b>		<b>1.963.050</b>

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2015

**10-01266-1100-G**

Gesamtfläche: 145,98 m<sup>2</sup>  
 Zimmeranzahl: 5  
 Kaltmiete: 1.830,60 €  
 Miete inkl. NK: 2.195,49 €  
 Kautions: 3 Netto-Kalt-Mieten

Adresse: Buchholzer Str. 93  
 13156 Berlin

Objekt-Nr.: 10-01266-1100-G  
 Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

## Neubauoffensive

„Als städtisches Wohnungsunternehmen leistet die GESOBAU aktiv ihren Beitrag, um in der (...) Stadt Berlin auch in Zukunft **bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung** bereitzustellen...



Miete (nettokalt). 1.830 Euro  
 Mietbelastung: 30 Prozent  
 notwendiges Einkommen: **6.100 Euro**

Monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Euro	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	Gesamt
unter 500	1.869	/	/	/	1.869
500 - 700	55.544	467	/	/	56.012
700 - 900	200.430	3.334	<b>351</b>	111	204.226
900 - 1 100	155.635	17.624	1.180	108	174.547
1 100 - 1 300	139.119	37.265	5.013	978	182.376
1 300 - 1 500	119.415	41.378	12.333	3.462	176.588
1 500 - 1 700	95.523	36.724	16.482	7.525	156.254
1 700 - 2 000	102.396	55.692	20.246	17.818	196.151
2 000 - 2 300	63.957	65.947	15.805	16.176	161.884
2 300 - 2 600	39.374	55.471	15.032	16.245	126.122
2 600 - 2 900	20.461	48.190	15.175	11.565	95.391
2 900 - 3 200	21.525	37.001	15.901	13.221	87.649
3 200 - 3 600	13.139	42.508	13.521	13.384	82.552
3 600 - 4 000	9.416	27.430	12.826	11.709	61.382
4 000 - 4 500	6.966	27.274	12.017	11.095	57.353
4 500 - 5 000	3.143	18.172	8.208	8.054	37.577
5 000 - 5 500	3.319	11.948	6.858		
5 500 und mehr	6.512	31.037	15.755		
<b>Gesamt</b>	<b>1.057.744</b>	<b>557.462</b>	<b>186.703</b>		
<b>Durchschnitt in Euro</b>	<b>1 275</b>	<b>2 400</b>	<b>2 725</b>		

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2015

**10-01266-1100-G**

Gesamtfläche: 145,98 m<sup>2</sup>  
 Zimmeranzahl: 5  
 Kaltmiete: 1.830,60 €  
 Miete inkl. NK: 2.195,49 €  
 Kautions: 3 Netto-Kalt-Mieten

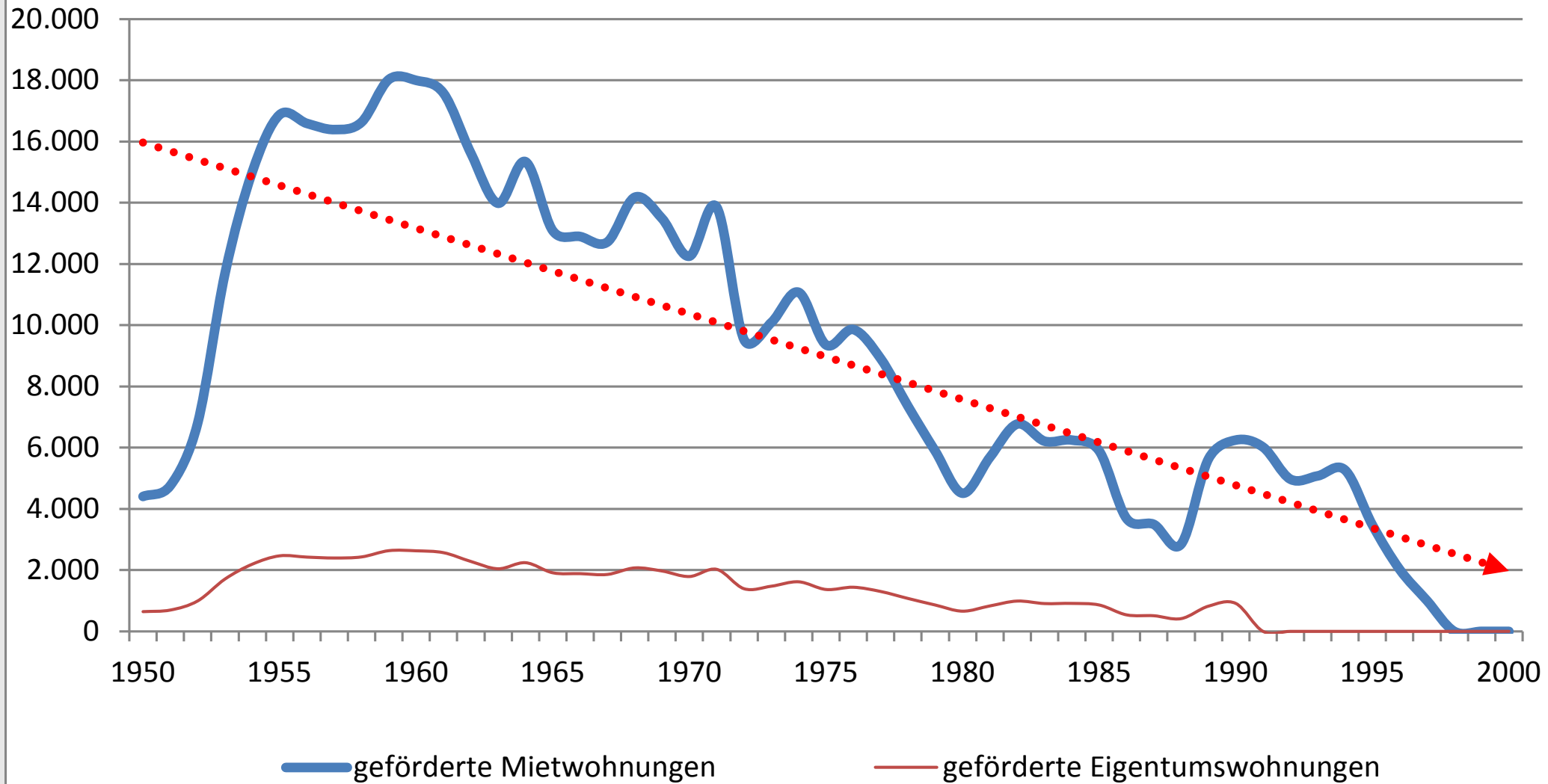
Adresse: Buchholzer Str. 93  
 13156 Berlin

Objekt-Nr.: 10-01266-1100-G  
 Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

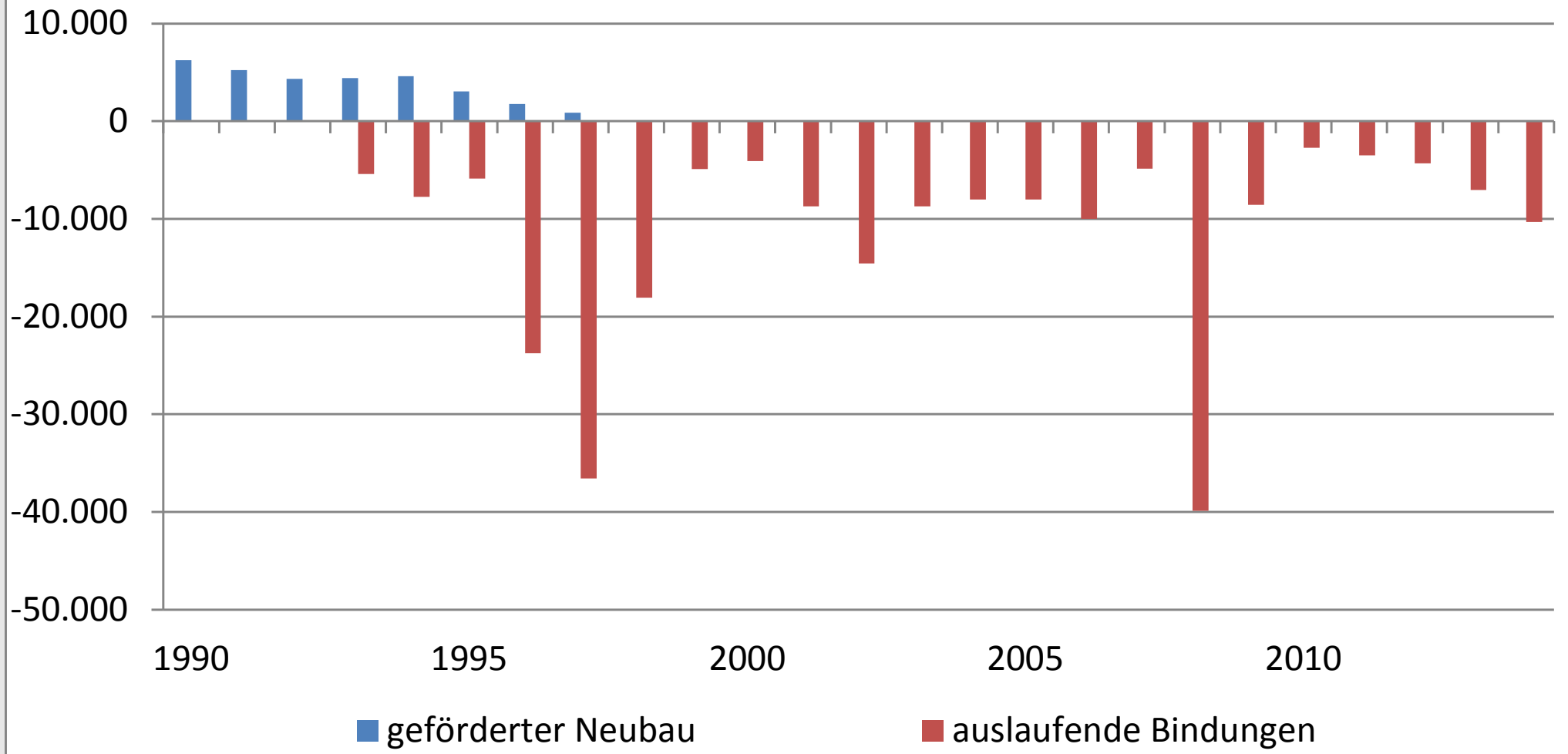
## Neubauoffensive

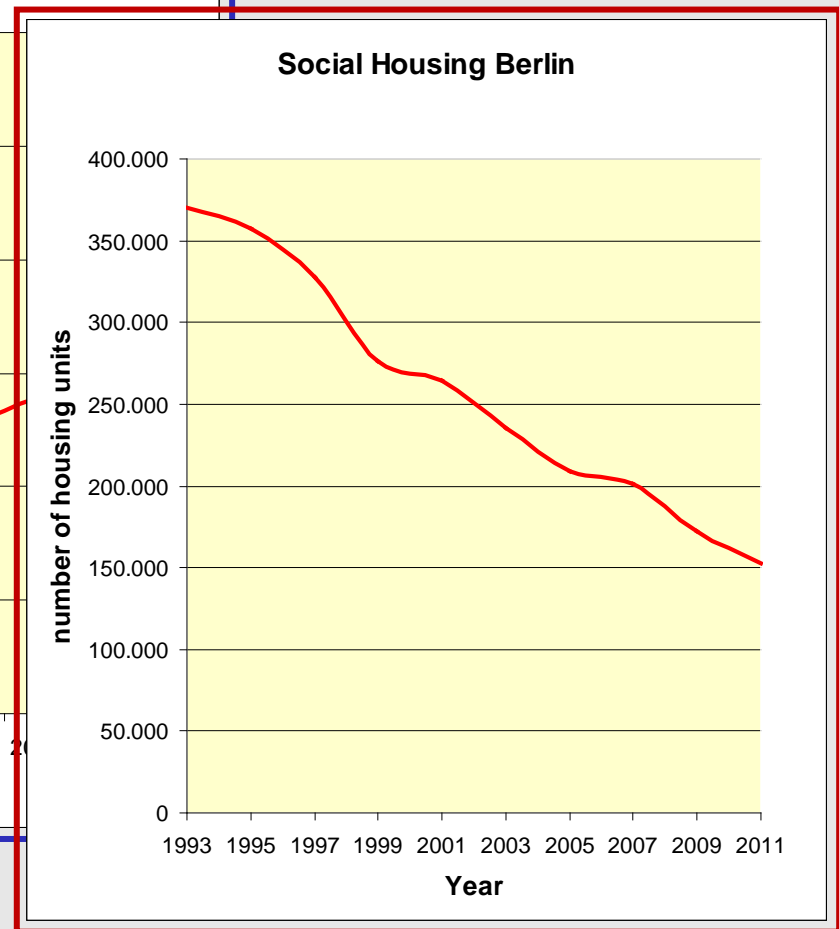
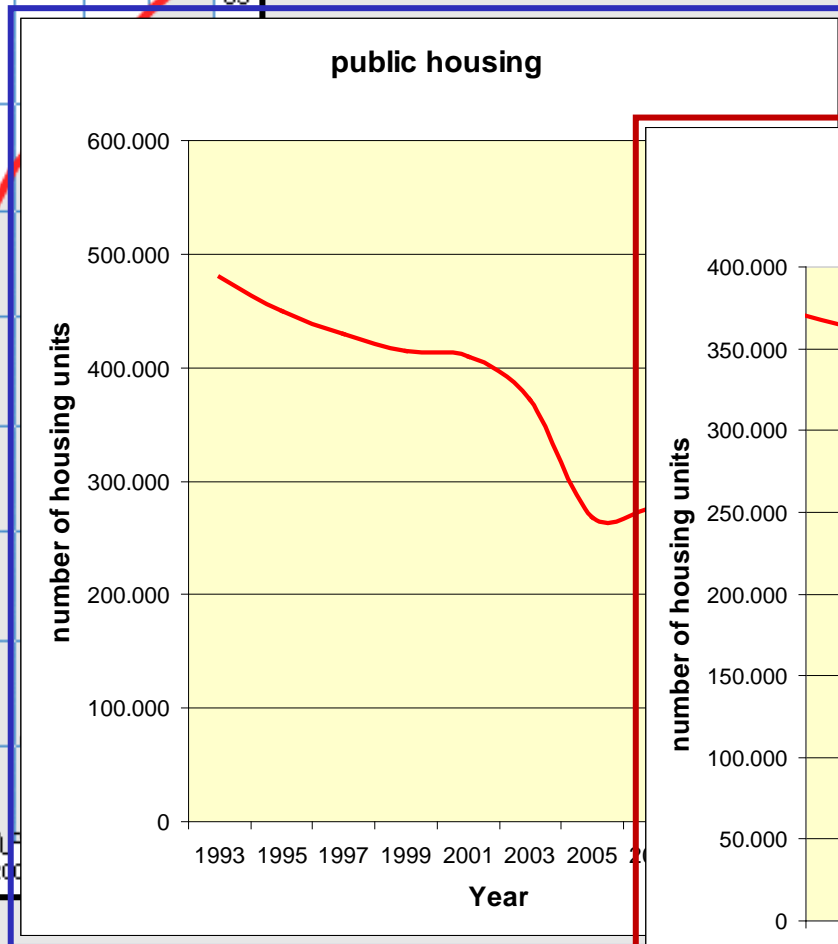
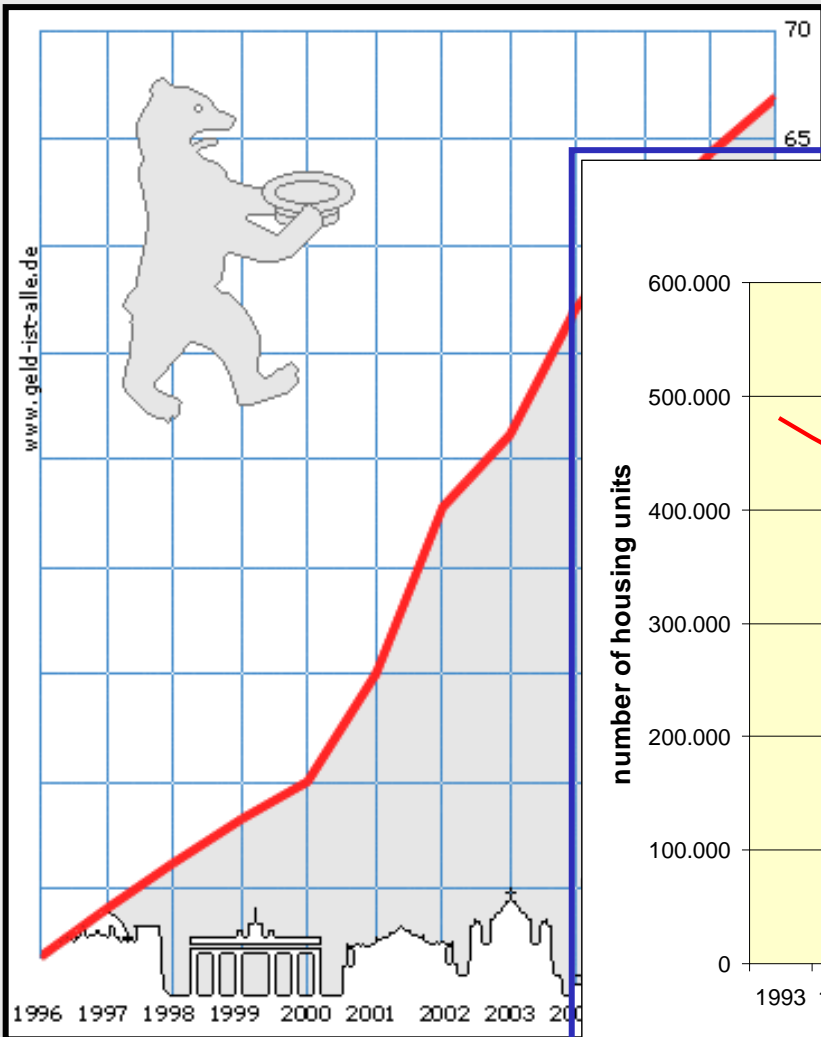
„Als städtisches Wohnungsunternehmen leistet die GESOBAU aktiv ihren Beitrag, um in der (...) Stadt Berlin auch in Zukunft **Wohnungen für die Haushalte mit den höchsten Einkommen** bereitzustellen...

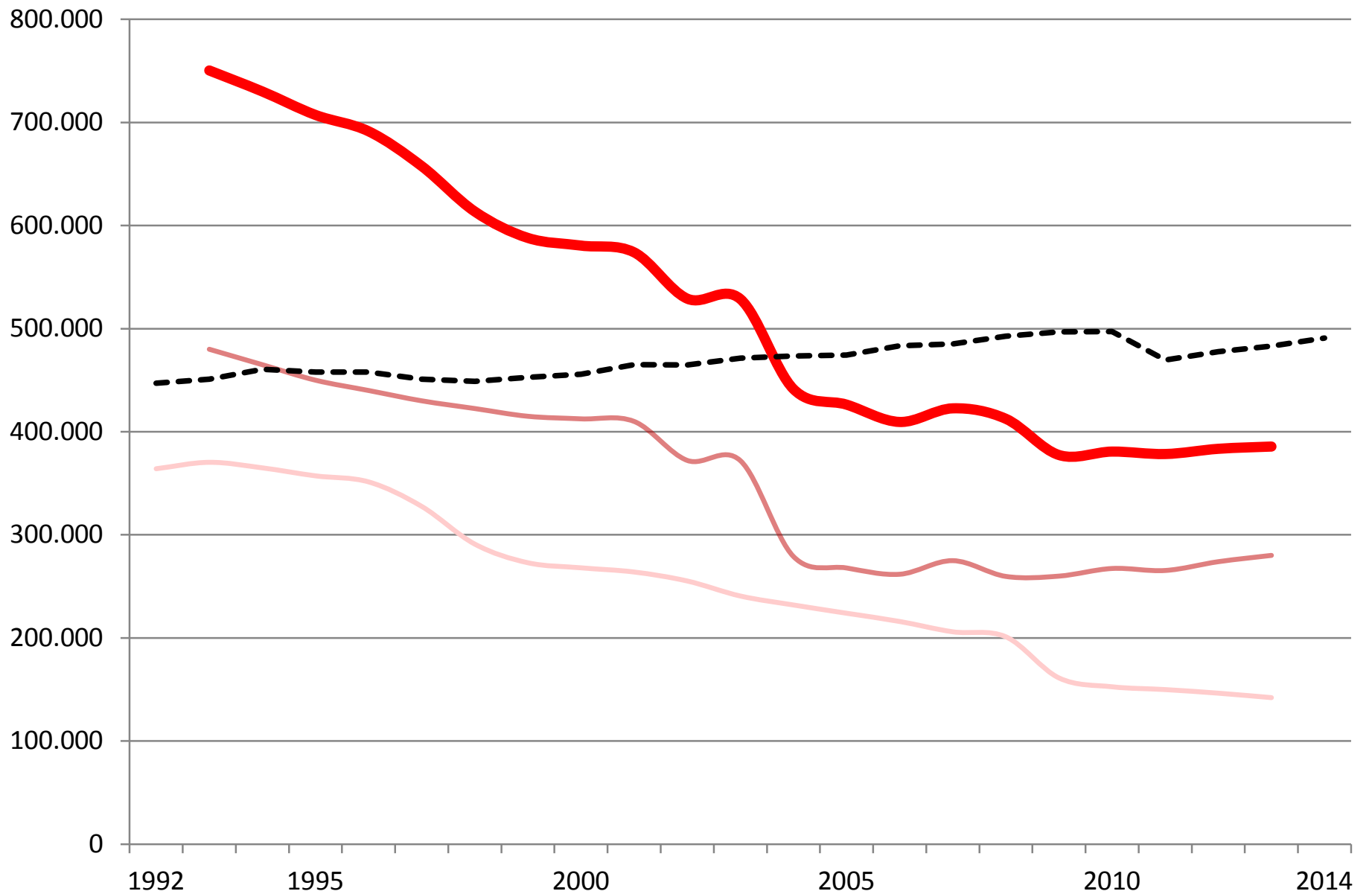
# Förderumfang Sozialer Wohnungsbau Berlin



## Zu- und Abgänge im Sozialen Wohnungsbau, Berlin (1990 bis 2014)







Sozialwohnungen    Kommunale Wohnungen    gesamt    Haushalte (25% niedrigste Einkommen)

**Staatsversagen bei der Versorgung mit leistbaren Wohnungen**

# Konzepte

**Neubauprogramm** schafft keine / nicht genügend preiswerte Wohnungen

**Förderprogramme** meist zeitlich befristet und teuer

**Sozialorientierte Bodennutzung**, muss private Renditeinteressen berücksichtigen

**Erhaltungssatzung und Mietpreisbremse** muss gegen private Interessen durchgesetzt werden

**Soziale Wohnungsversorgung** durch kommunale WBG mit klar definierten Zielgruppen und Versorgungsaufgaben

# Konzepte

**Neubauprogramm** schafft keine / nicht genügend preiswerten Wohnungen

**Förderprogramme** meist zeitlich befristet und teuer

**Sozialorientierte Bodennutzung**, muss private Renditeinteressen berücksichtigen

**Erhaltungssatzung und Mietpreisbremse** muss gegen private Interessen durchgesetzt werden

**Soziale Wohnungsversorgung** durch kommunale WBG mit klar definierten Zielgruppen und Versorgungsauflagen



**Marktsimulation**

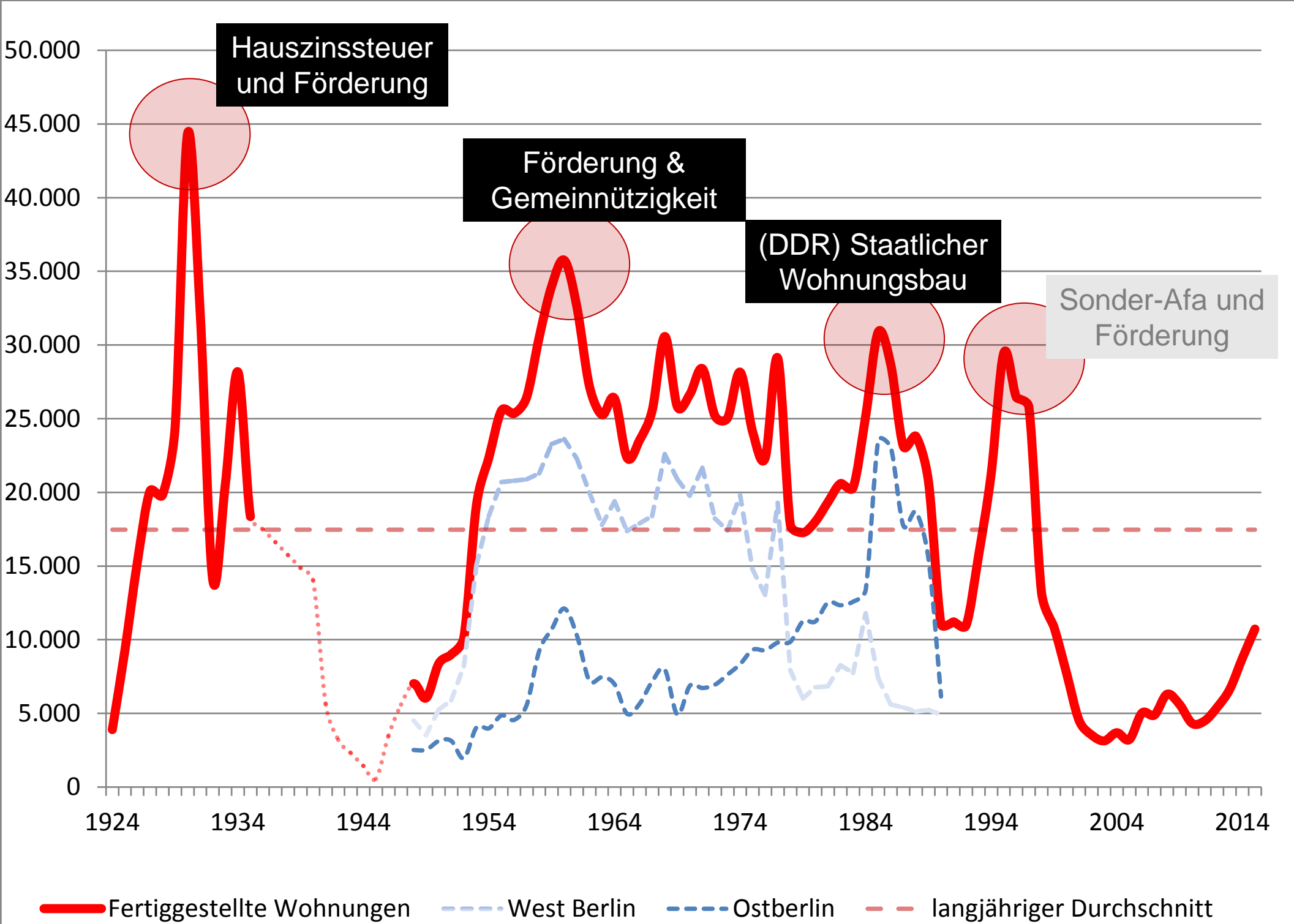
**Marktregulation**

**Dekommodifizierung**

# Perspektiven

Soziale Wohnungsversorgung muss gegen private Renditeerwartungen durchgesetzt werden





# Perspektiven

- Verwertungsbremse (Immobiliensteuer)
- öffentlicher und gemeinnütziger Wohnungsbau
- öffentliche Förderung & dauerhafte Bindungen
- Unterstützung von Selbsthilfepotentialen

**Soziale Wohnungsversorgung muss gegen private Renditeerwartungen durchgesetzt werden**

**Andrej Holm, Berlin**

**[a.holm@sowi.hu-berlin.de](mailto:a.holm@sowi.hu-berlin.de)**

**[www.gentrificationblog.de](http://www.gentrificationblog.de)**

