

Dr. Andrej Holm, Humboldt-Universität zu Berlin

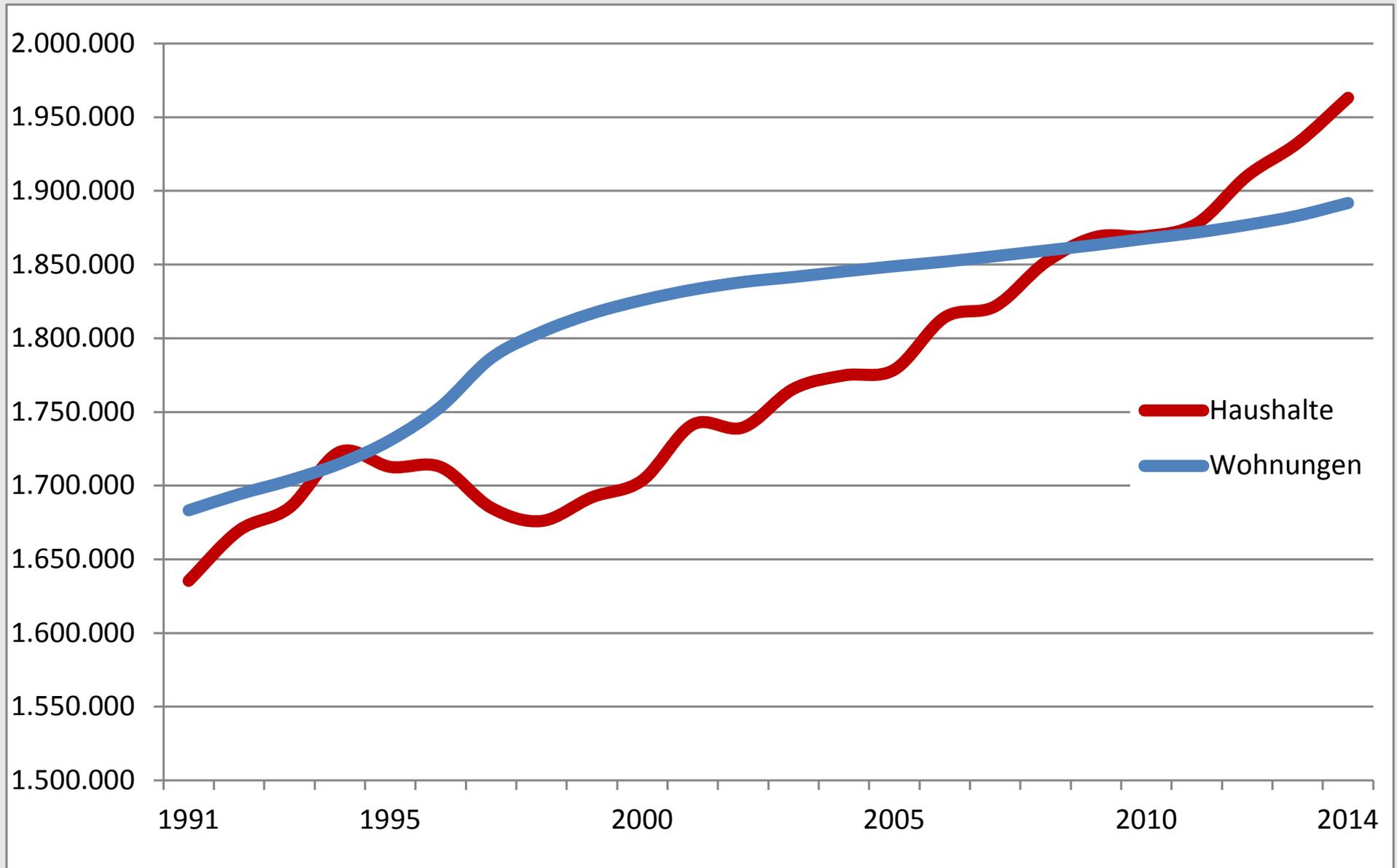
Berliner Wohnungsfragen

Herausforderungen – Konzepte - Perspektiven



Herausforderungen

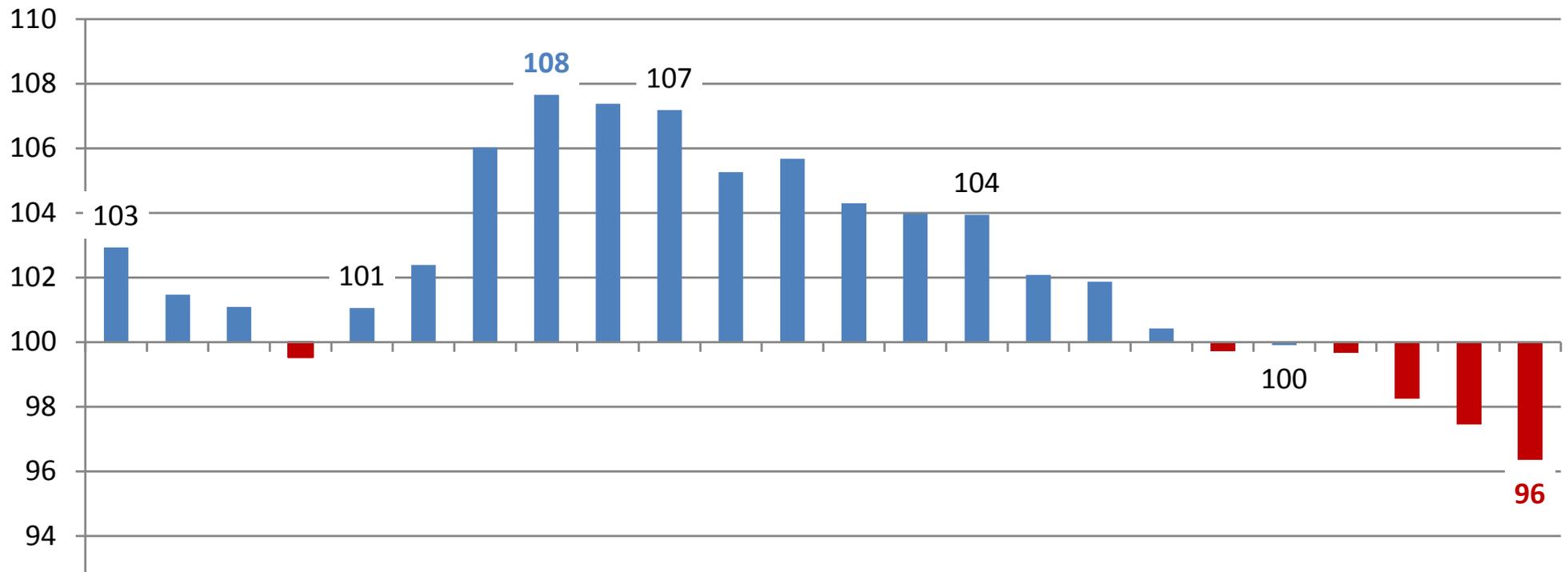
Berlin auf dem Weg in die Wohnungsnot



= Wohnungsmangel

Berlin auf dem Weg in die Wohnungsnot

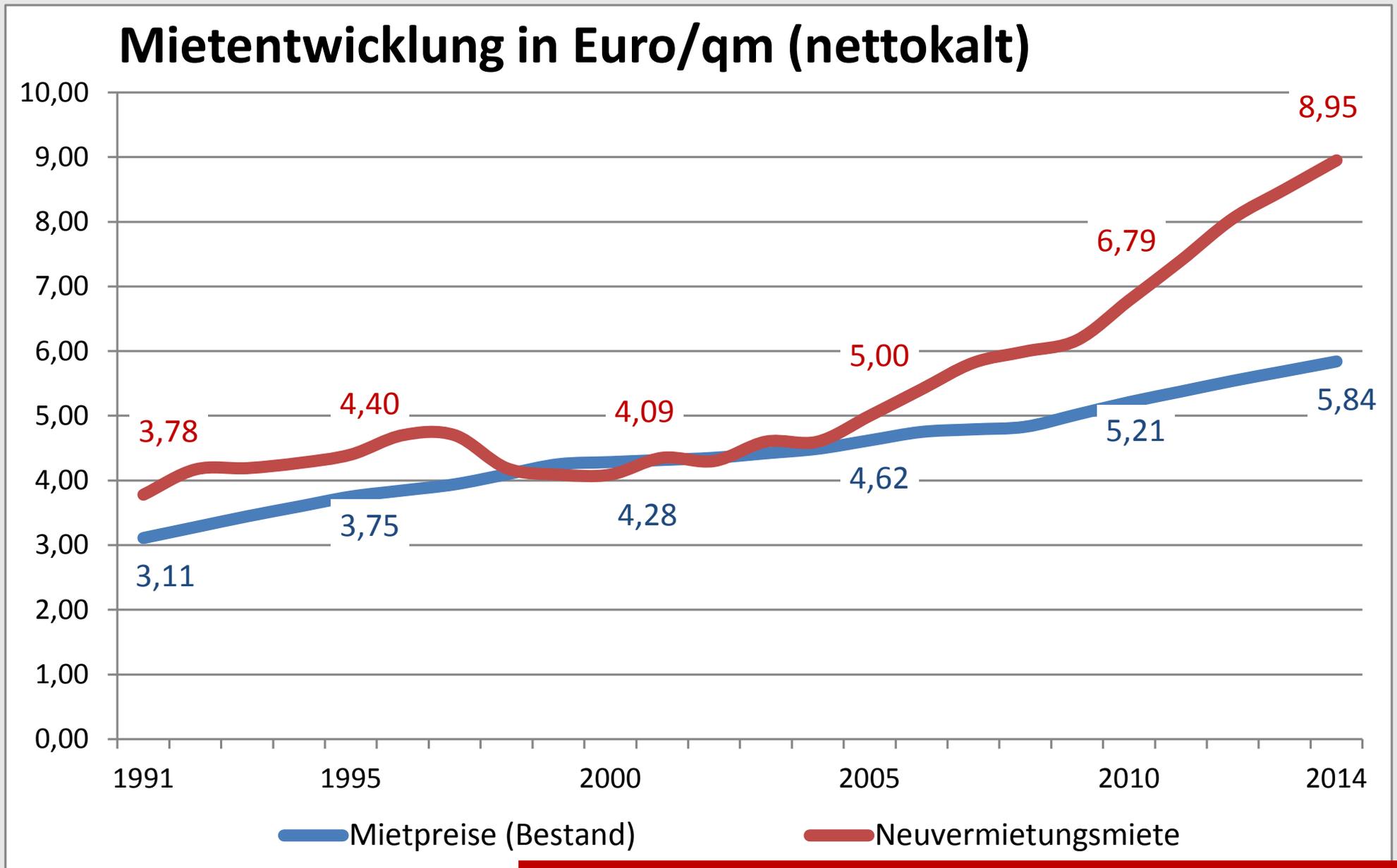
Wohnversorgungsquote



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

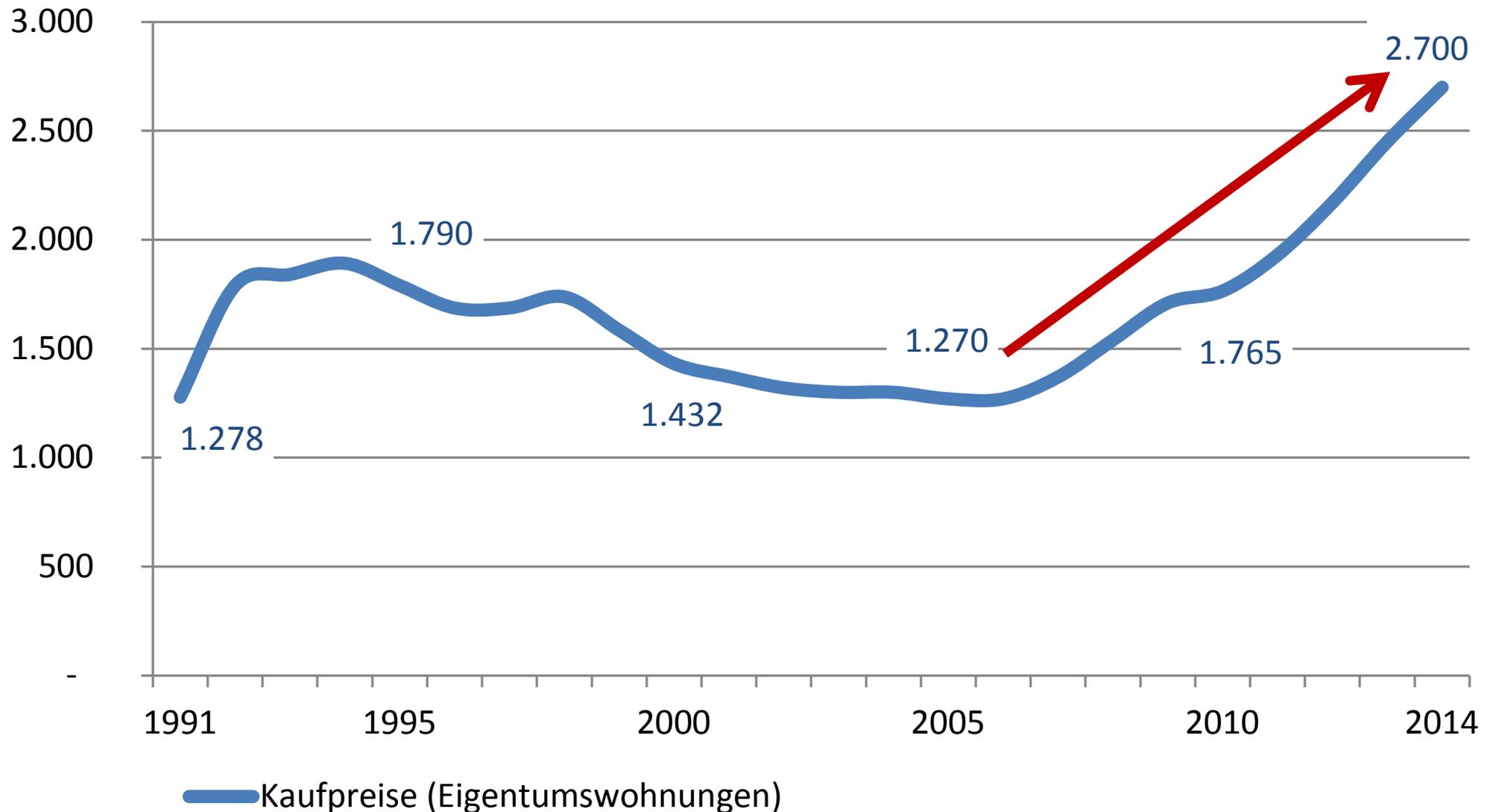
Berlin auf dem Weg in die Wohnungsnot

Mietpreise	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

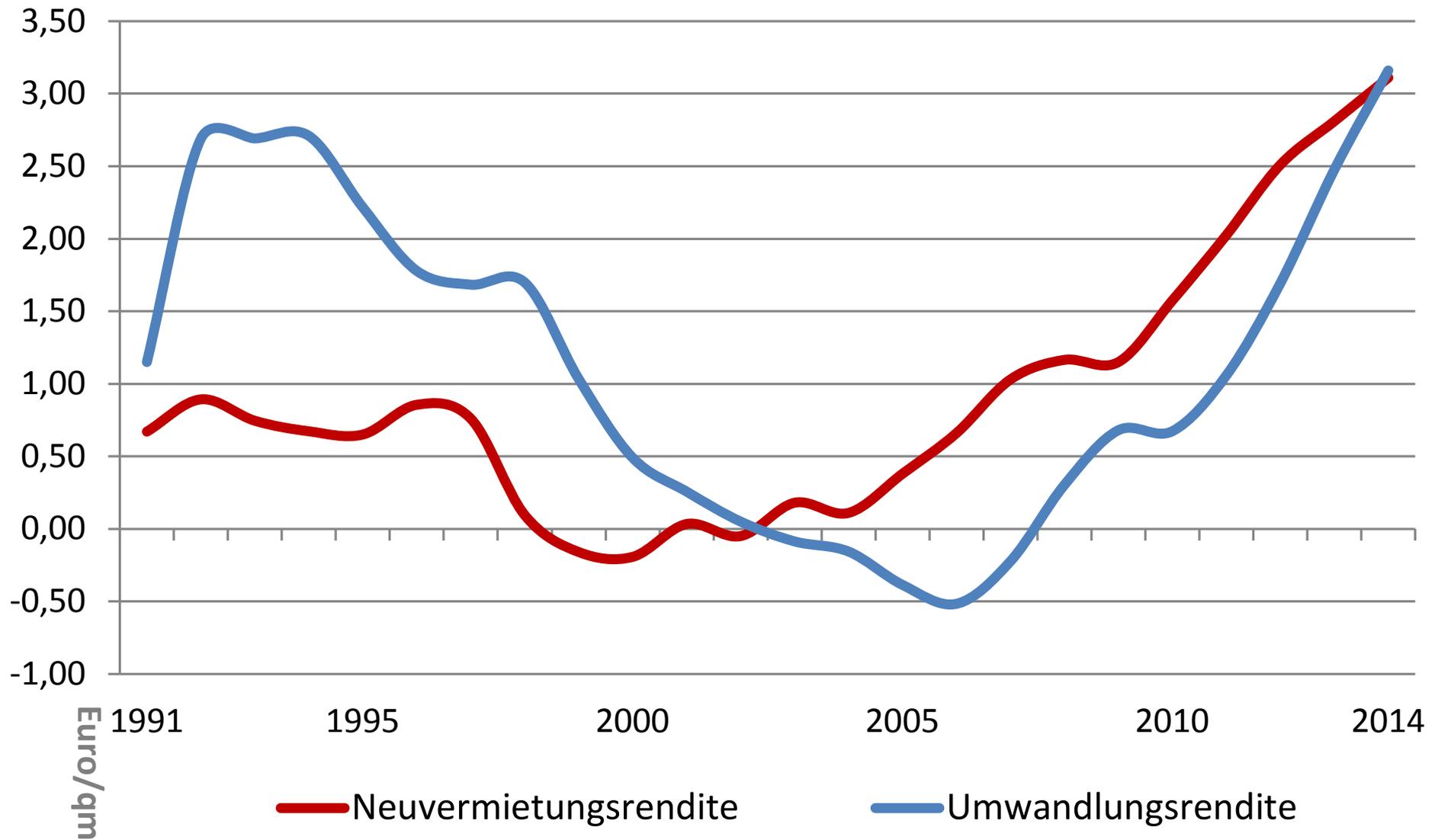
Kaufpreise (Eigentumswohnungen) in Euro/qm



Ertragslücke = Verdrängungsgefahr

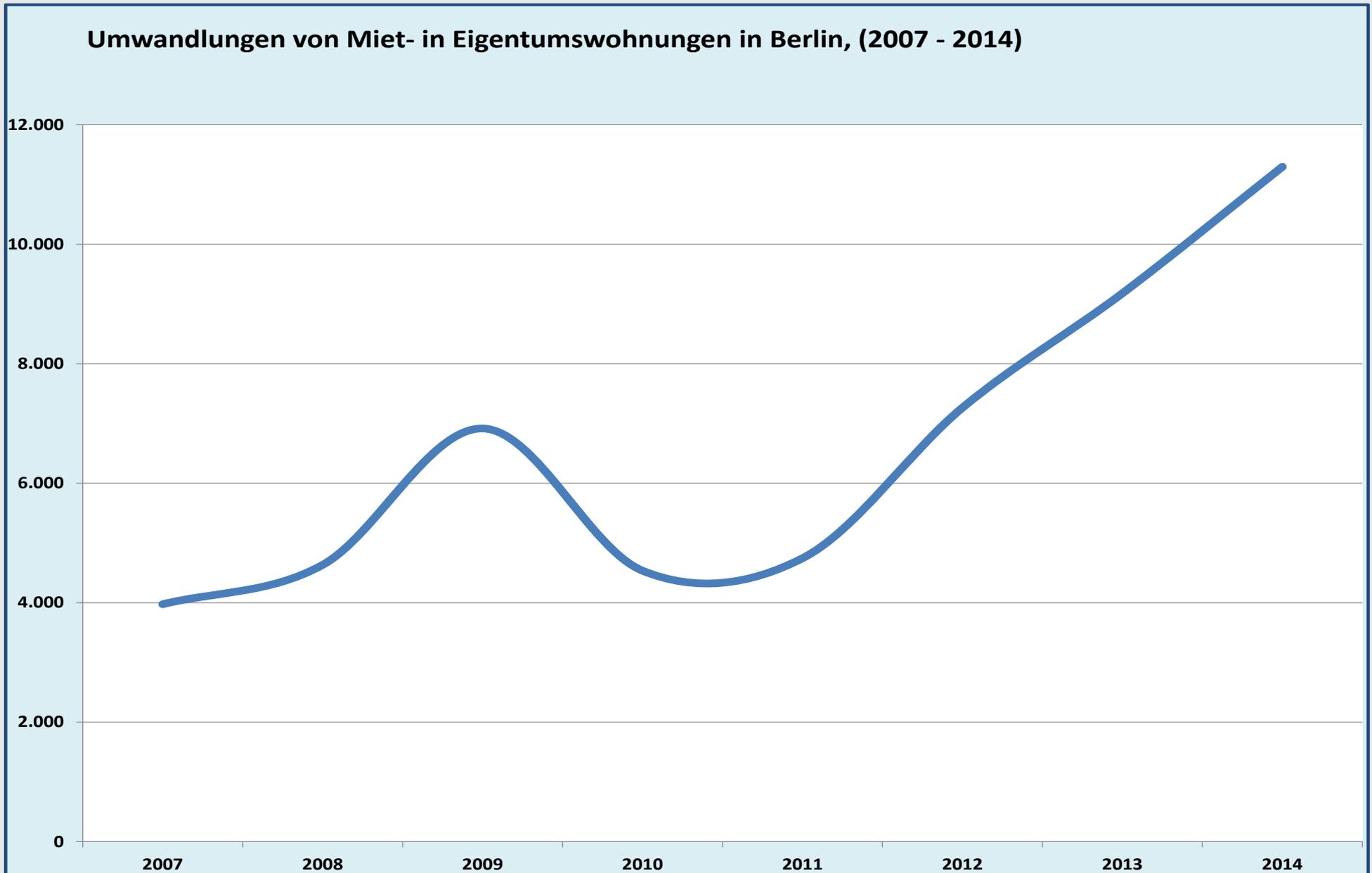
Berlin auf dem Weg in die Wohnungsnot

Neuvermietungs- und Umwandlungsrenditen



Ertragslücke = Verdrängungsgefahr

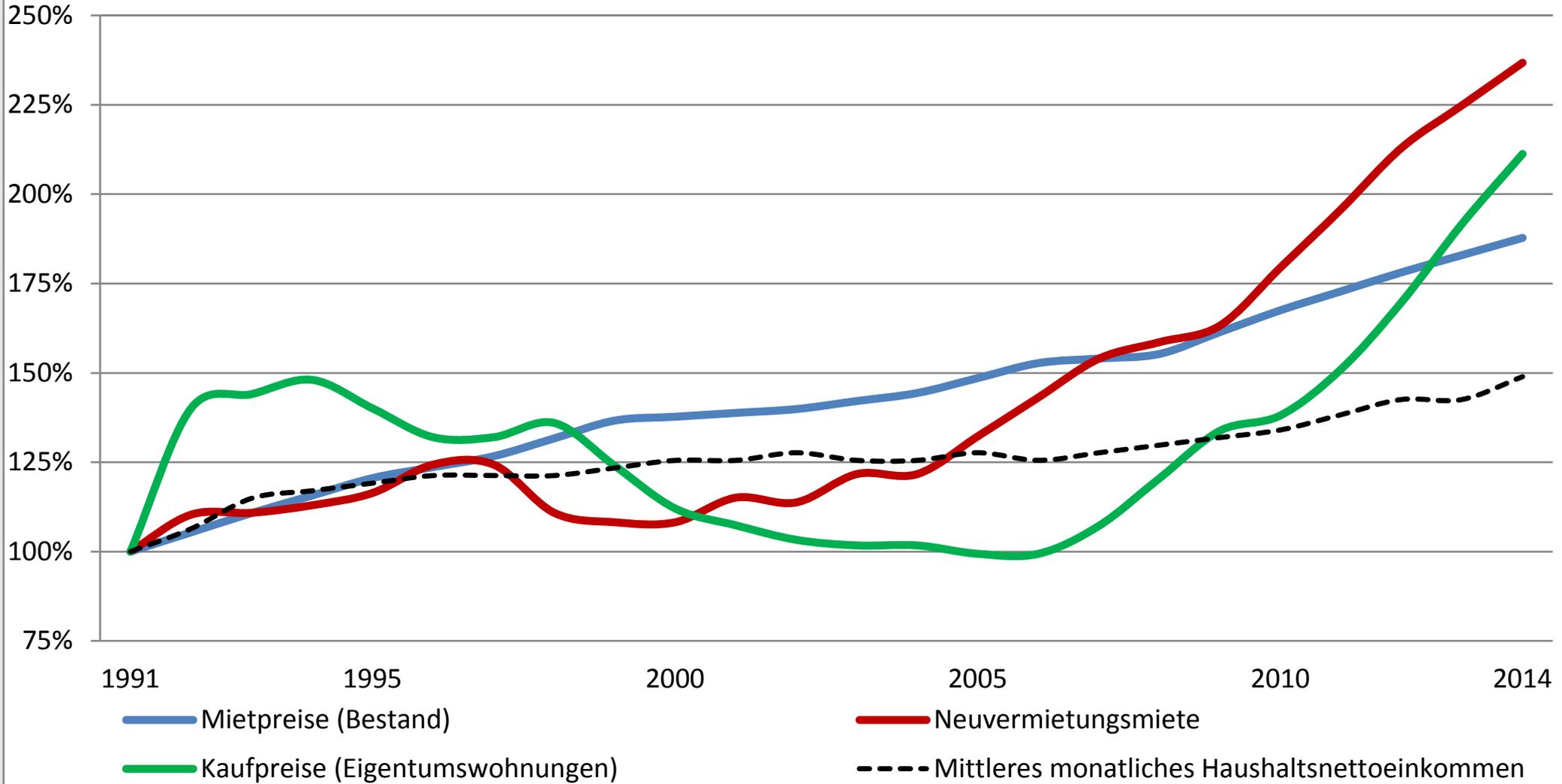
Berlin auf dem Weg in die Wohnungsnot



= Verdrängung durch Umwandlung

Berlin auf dem Weg in die Wohnungsnot

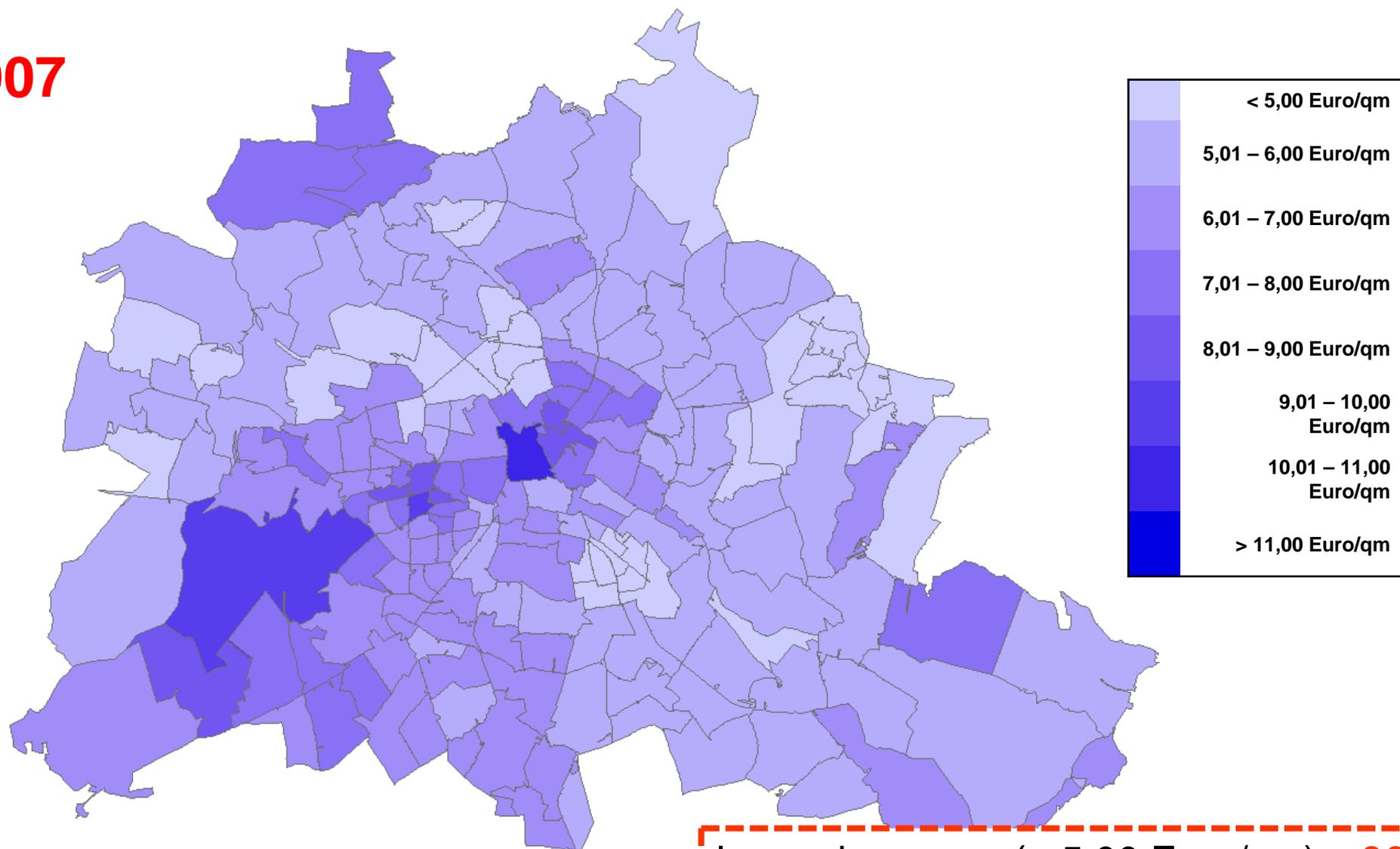
Miet- und Kaufpreisentwicklung (Index)



= Entkopplung der Wohnkosten von den Einkommen

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

2007

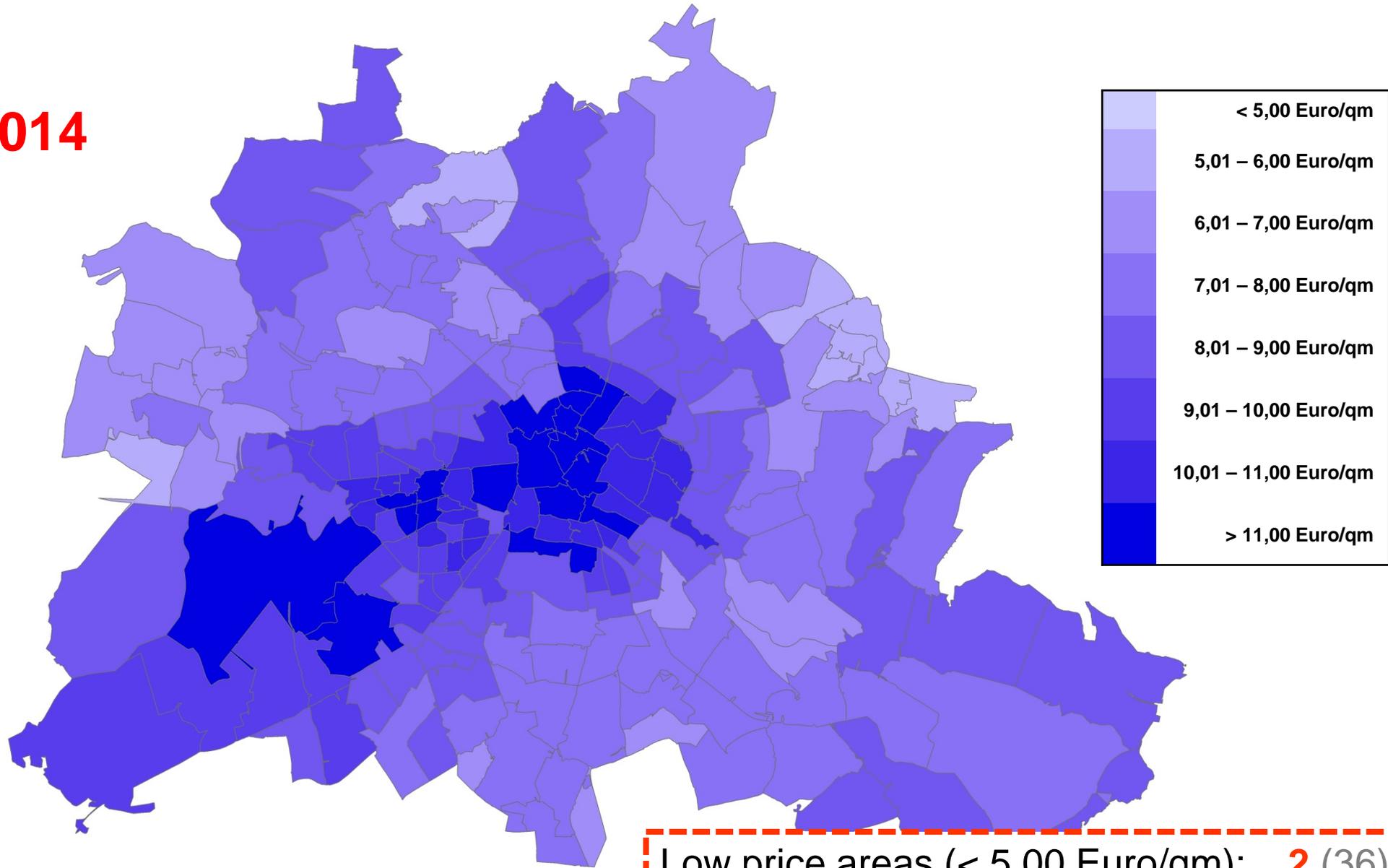


Low price areas (< 5,00 Euro/qm): **36**

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

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

2014

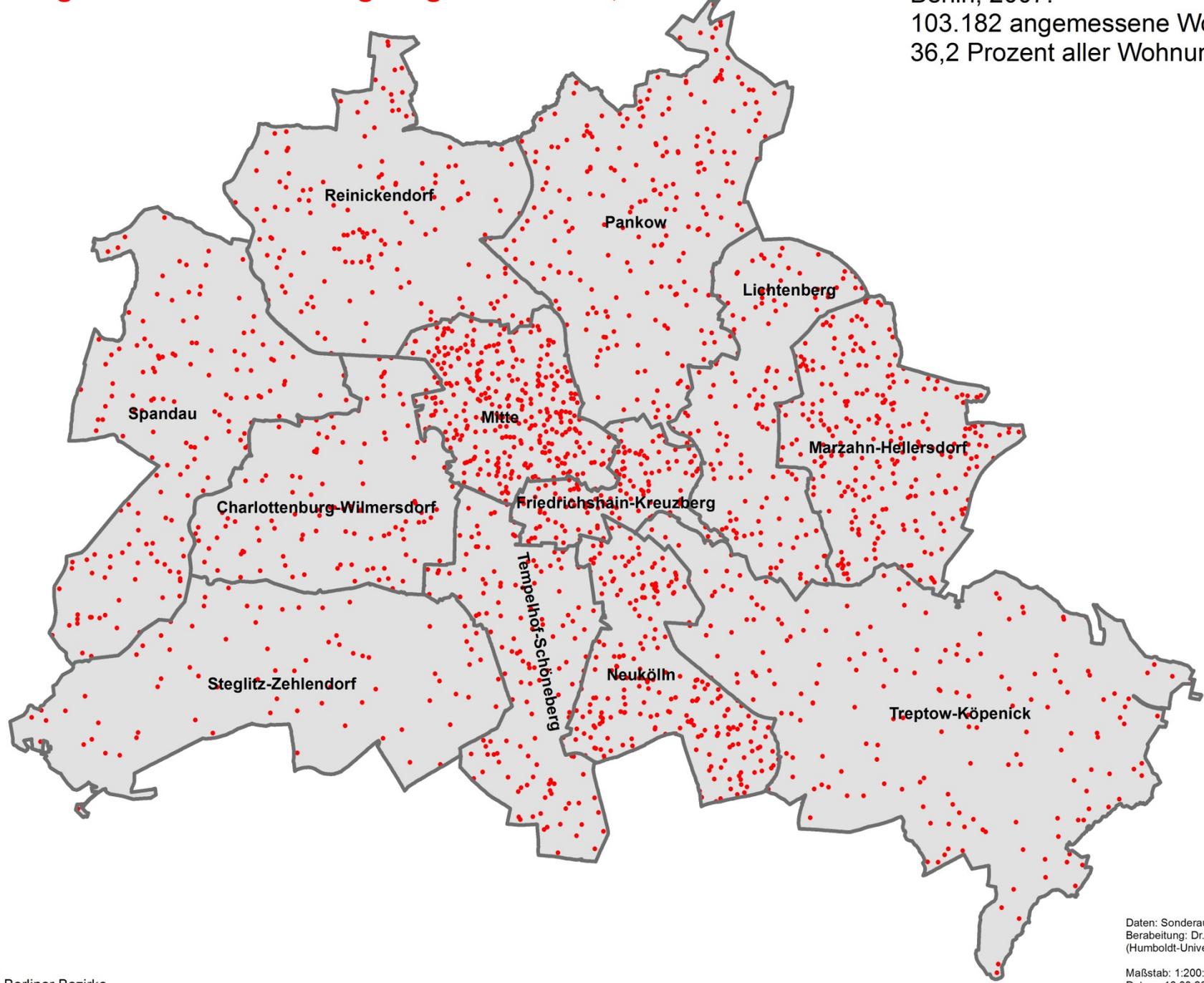


Low price areas (< 5,00 Euro/qm): **2** (36)

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

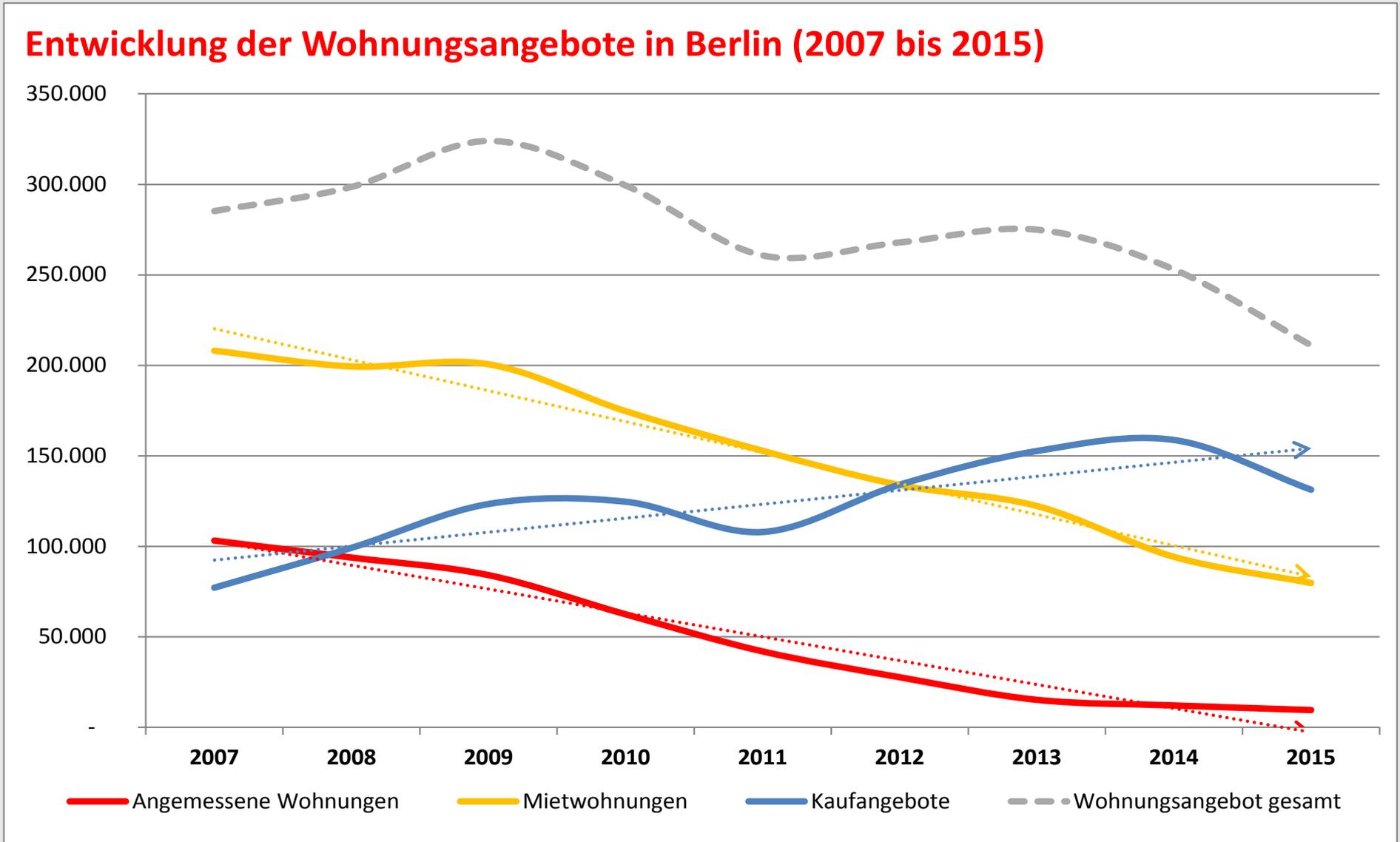
Berlin, 2015:
9.575 angemessene Wohnungen
4,5 Prozent aller Wohnungsangebote



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

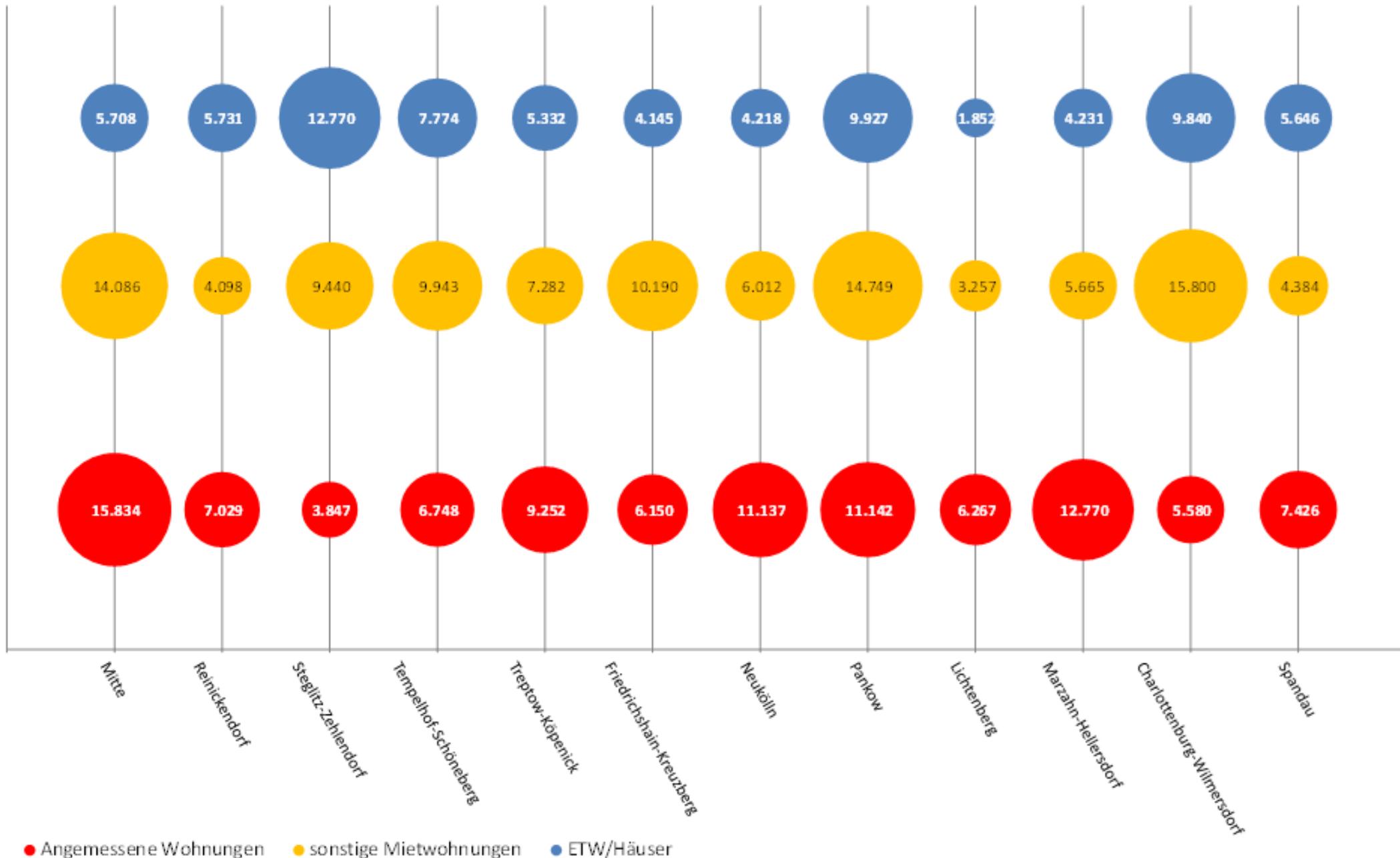
Angemessene Mietangebote



Mehr Kauf- als Mietangebote, weniger als 10.000 angemessene Wohnungsangebote

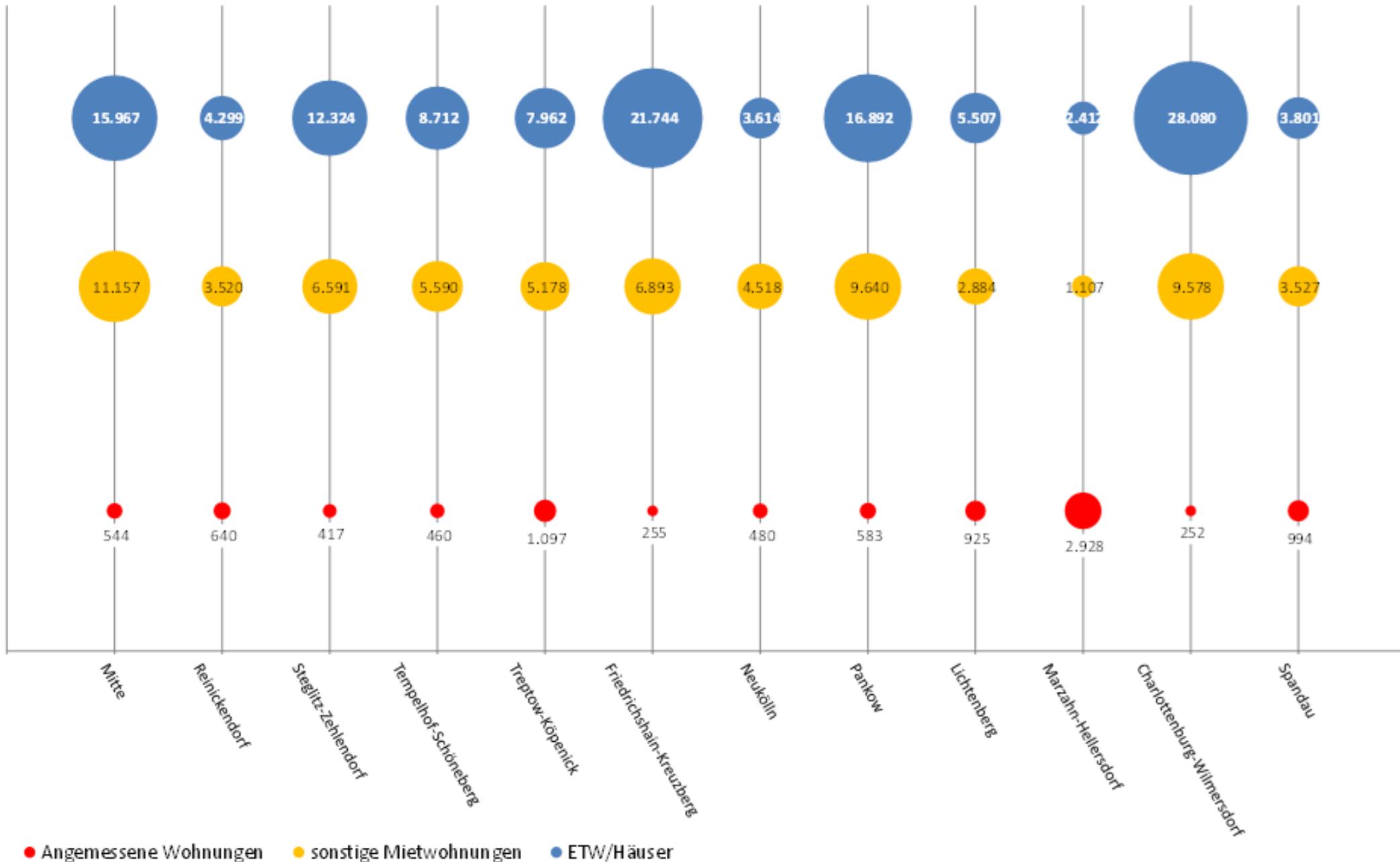
Angemessene Mietangebote

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

	60% der Ø Einkommen		80% der Ø Einkommen		Ø Einkommen	
Haushaltsgröße	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 ²	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 ² bis unter 60 m ²	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

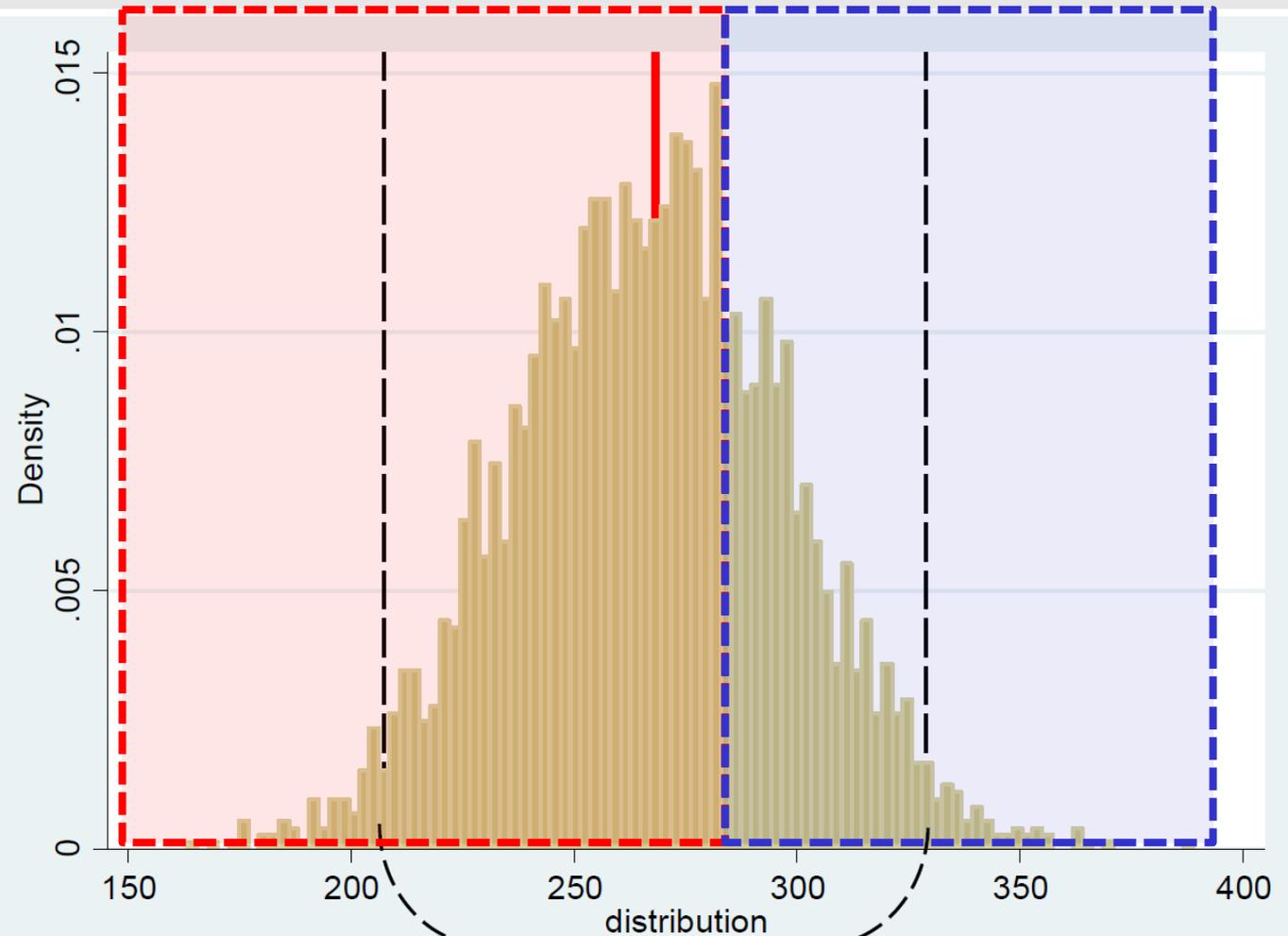
7.129 WE

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 ²	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		6,63 6,02 - 7,39		
	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		6,61 6,29 - 6,86		
	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		7,88 7,09 - 8,66	7,83** 7,35 - 8,52	
40 m ² bis unter 60 m ²	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	6,37** 5,79 - 7,08	5,47 5,11 - 5,81	7,45* 6,62 - 8,34	
	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	6,97* 6,46 - 7,84	5,64 5,37 - 6,11	7,34 6,32 - 8,36	10,01** 7,69 - 12,31
	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	7,59** 6,77 - 8,21	6,41 5,54 - 6,99	8,52 7,25 - 9,55	8,62* 8,03 - 9,37
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	5,62 4,40 - 7,52	5,34 4,83 - 5,86	5,09 4,52 - 6,07	4,70 4,40 - 5,24	5,94* 5,47 - 7,02	4,84 4,46 - 5,42	6,99 5,76 - 8,27	9,36* 7,92 - 10,66
	mittel	H	5,84 4,55 - 8,10	5,66 4,88 - 6,51	5,54 4,96 - 6,53	5,21 4,71 - 5,67	7,14* 6,24 - 8,27	4,99 4,75 - 5,28	6,92 5,19 - 7,97	8,79 7,50 - 10,69
	gut	I	5,98 4,84 - 7,49	6,72 5,49 - 8,10	6,02 5,12 - 7,32	6,39 5,54 - 7,67	7,88 6,80 - 8,55	5,66 5,04 - 6,16	8,50 7,12 - 9,64	8,63 8,00 - 9,68
90 m ² und mehr	einfach	J	5,43 4,13 - 7,42	5,50* 4,86 - 6,10	4,73* 4,35 - 5,11	4,77 4,28 - 5,38	5,57 5,39 - 6,44	4,54* 4,24 - 5,02	7,28 6,12 - 8,01	10,88 9,50 - 13,00
	mittel	K	5,49 4,51 - 6,99	5,44 4,91 - 6,30	5,84** 5,60 - 6,69	5,10 4,56 - 5,88	6,69 5,71 - 8,18	4,94 4,66 - 5,22	7,45 6,50 - 8,98	9,79 8,00 - 12,35
	gut	L	6,18 4,72 - 8,50	6,09 5,25 - 7,50	7,06 5,22 - 10,00	7,82* 7,18 - 8,93	8,21 7,33 - 9,00	5,59 5,01 - 6,03	9,04 7,19 - 10,71	9,14 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	-131.650	-131.650	37.468	30.986	22.814

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

Herausforderungen

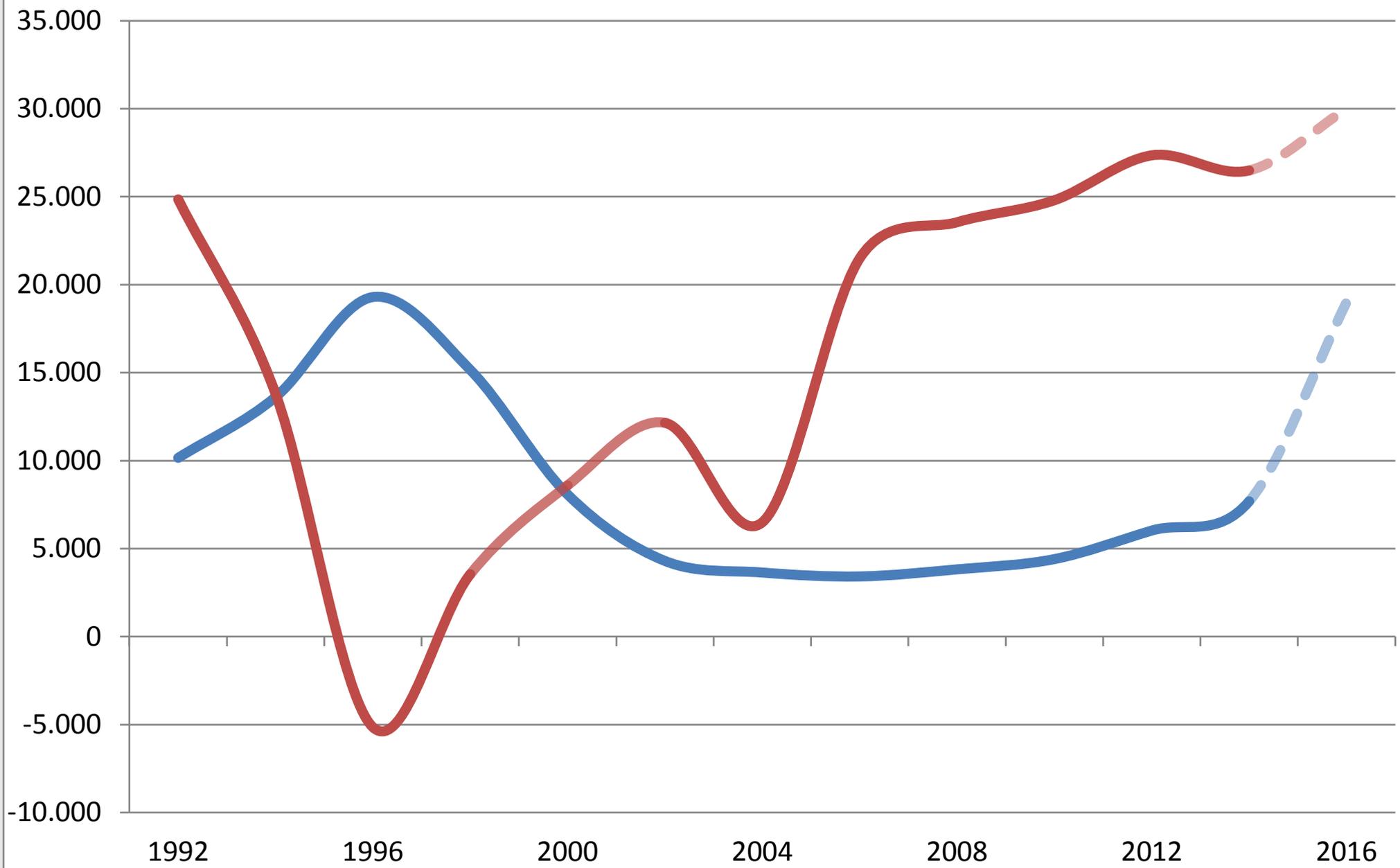
→ mind. 120.000 zusätzliche Wohnungen

→ 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

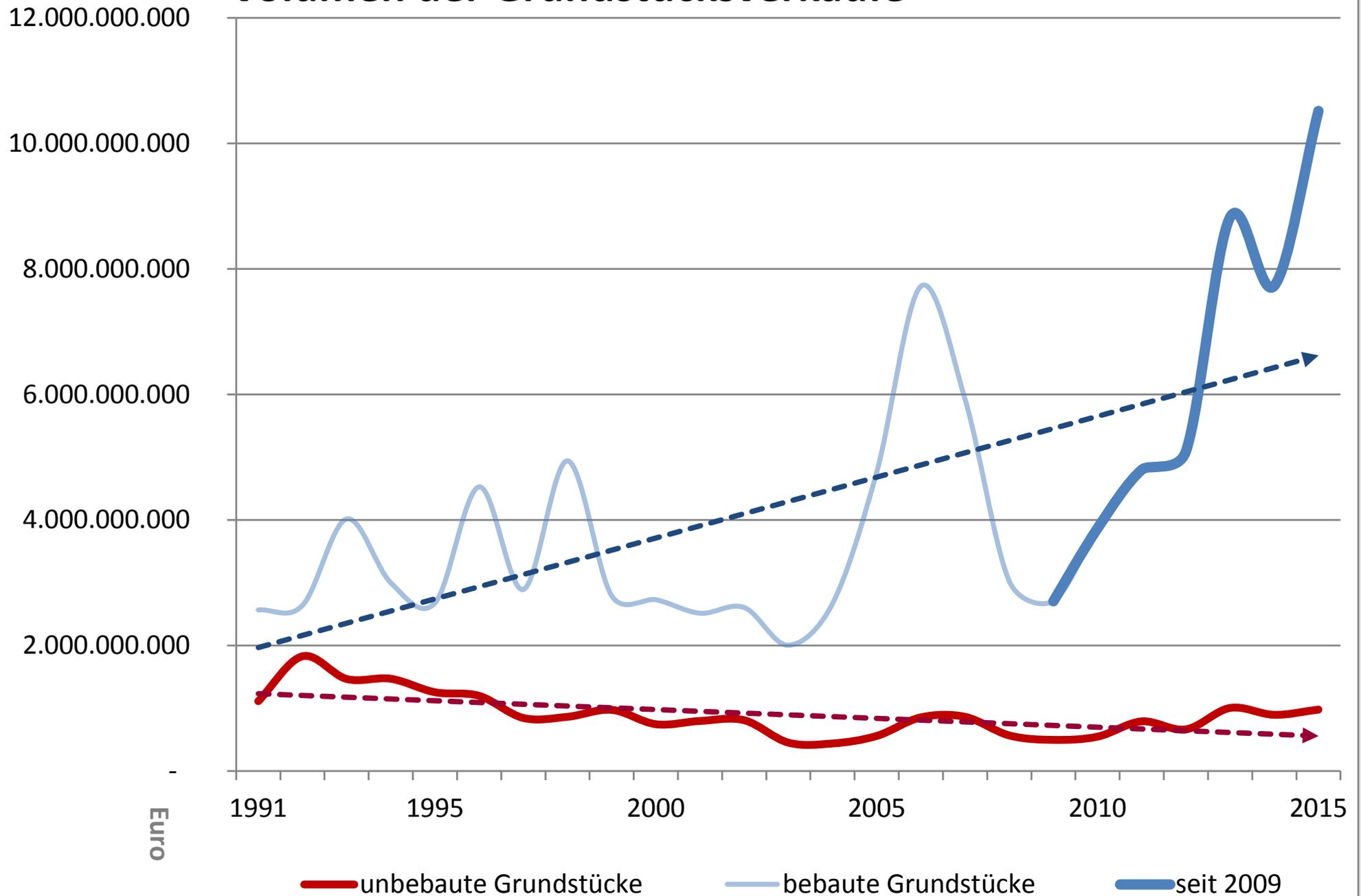


— Fertigstellung neuer Wohnungen p.a.

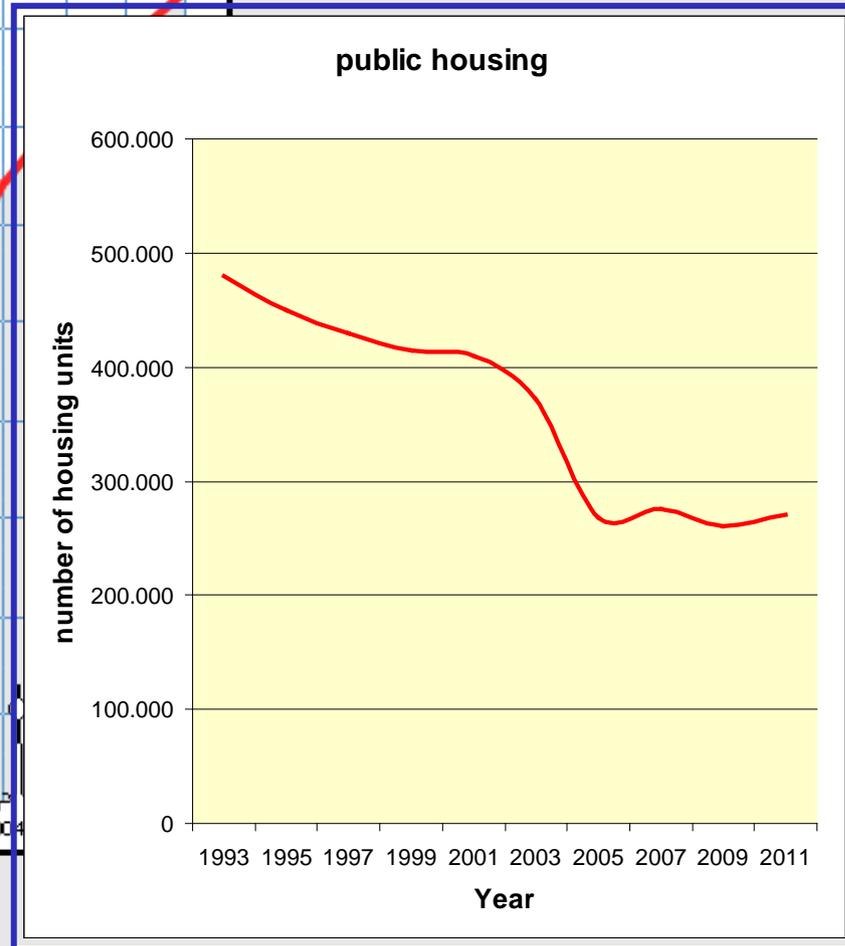
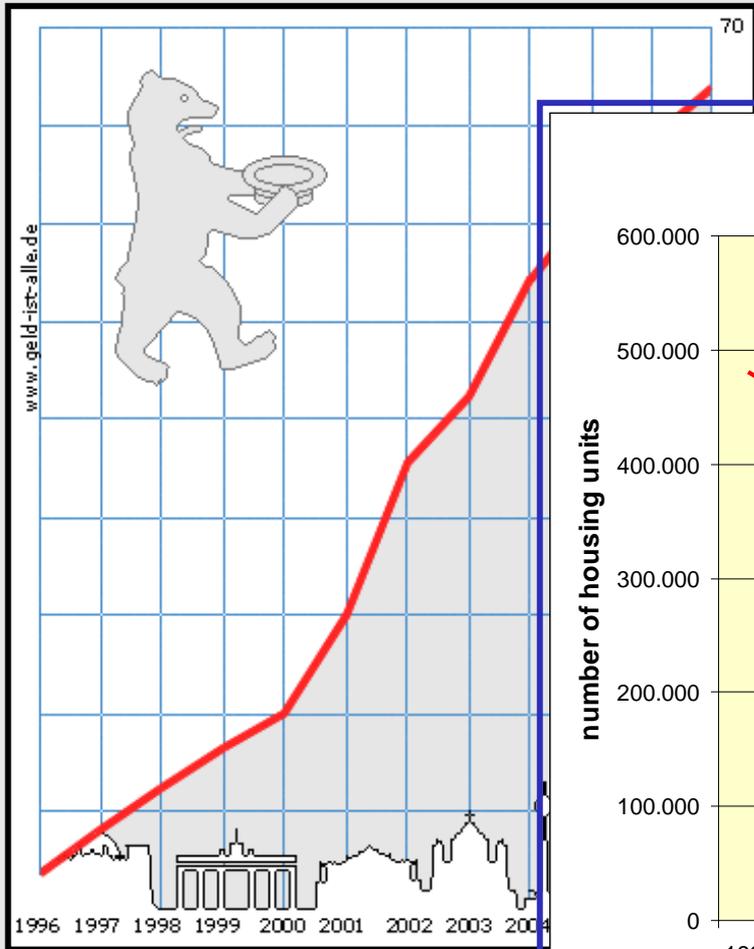
— Veränderung der Haushaltszahl p.a.

Marktversagen bei der Bereitstellung von Wohnungen

Volumen der Grundstücksverkäufe



Marktextase durch Ertragserwartungsspekulation



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

Der „Mietenvolksents... 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 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 m²
 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

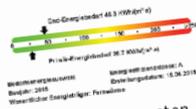
Allgemeines

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

Bauliche Beschreibung

Badewanne
 Badezimmerboden gefliest
 Dusche
 Fußbodenheizung
 isolierverglaste Fenster

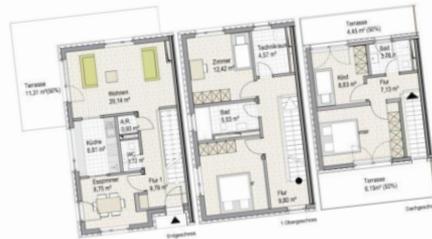
Moderner
 Multimediaanschluss
 Terrasse
 Warmwasserversorgung
 WC
 Zentralheizung



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 m²
 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	351	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		
Gesamt	1.057.744	557.462	186.703		75.767
Durchschnitt in Euro	1 275	2 400	2 725		1.963.050

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2015

10-01266-1100-G

Gesamtfläche: 145,98 m²
 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	351	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		
Gesamt	1.057.744	557.462	186.703		
Durchschnitt in Euro	1 275	2 400	2 725		

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2015

10-01266-1100-G

Gesamtfläche: 145,98 m²
 Zimmeranzahl: 5
 Kaltmiete: 1.830,60 €
 Miete inkl. NK: 2.195,49 €
 Kautions: 3 Netto-Kalt-Mieten

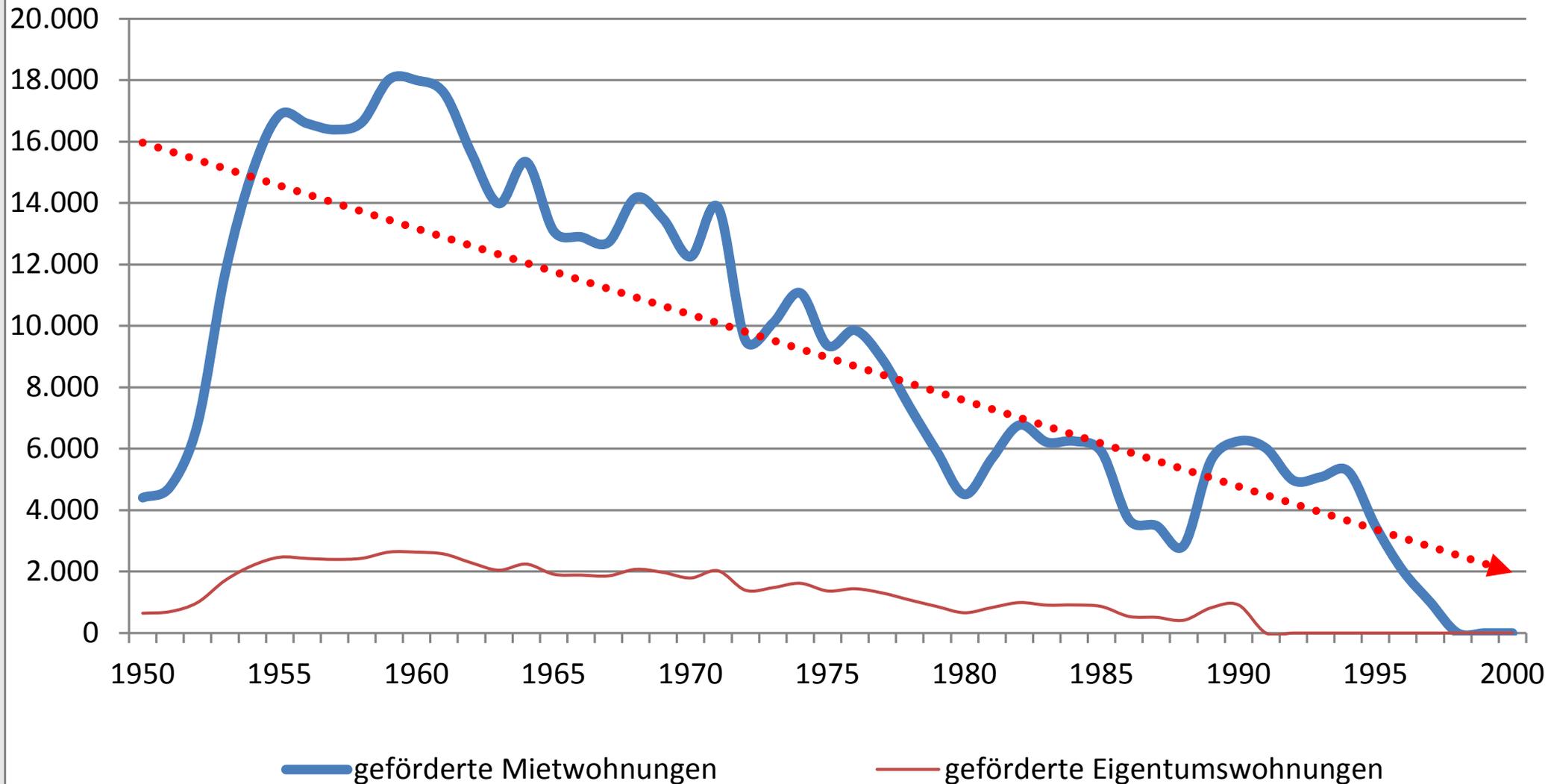
Adresse: Buchholzer Str. 93
 13156 Berlin

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

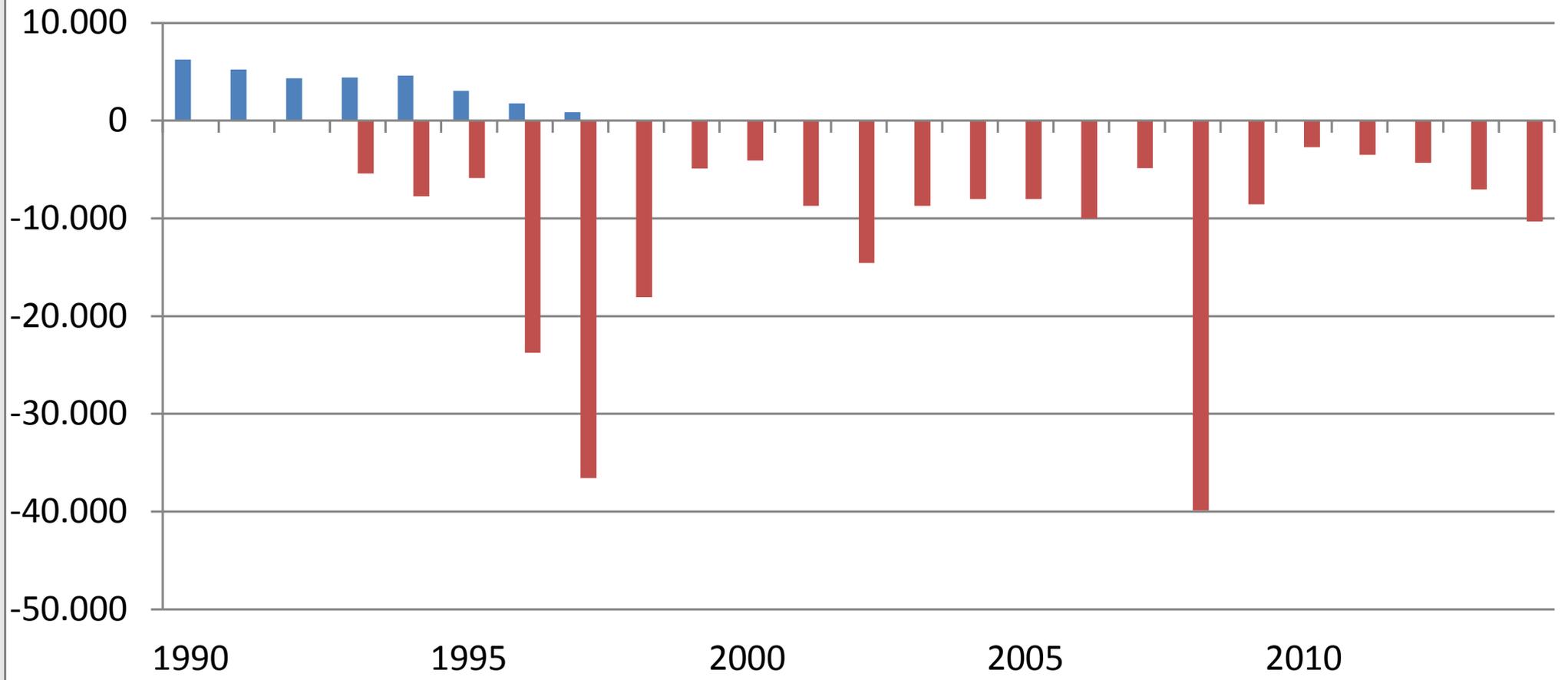
Neubauoffensive

„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

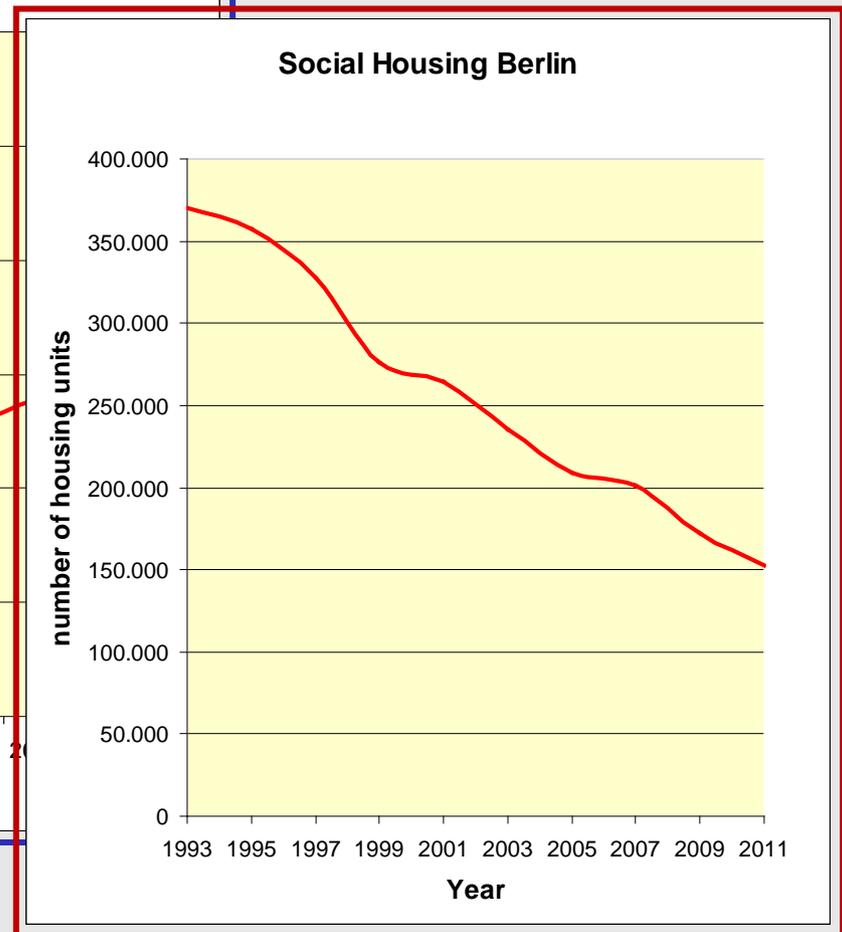
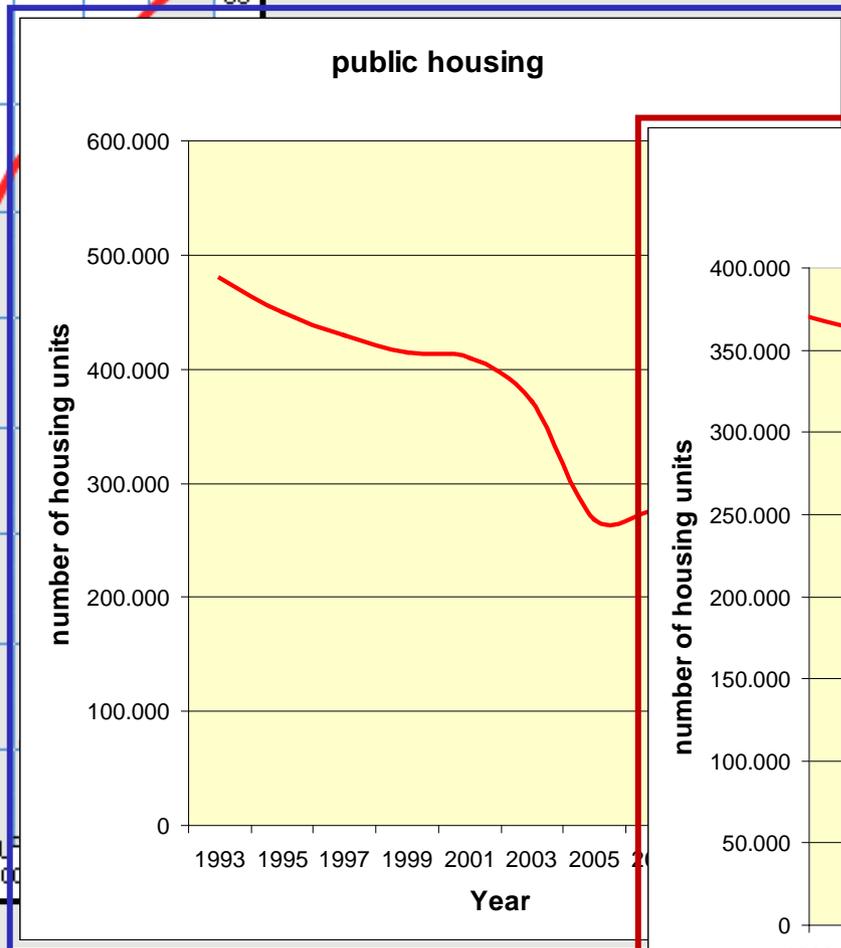
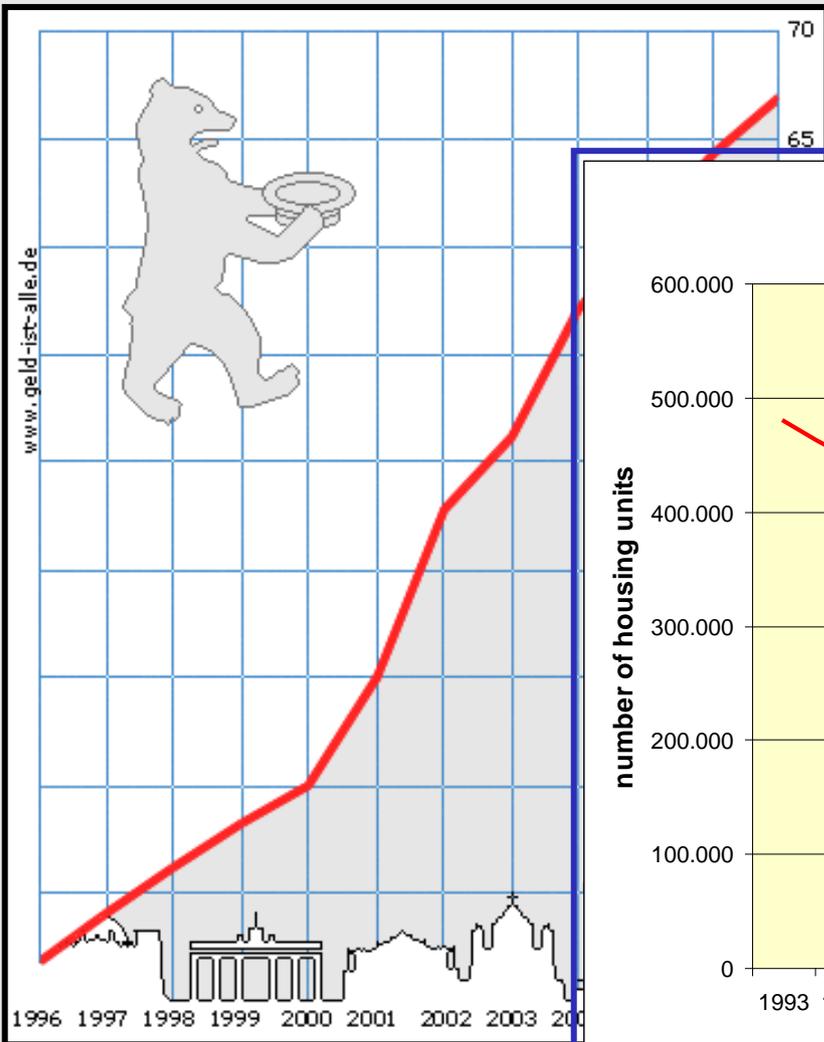


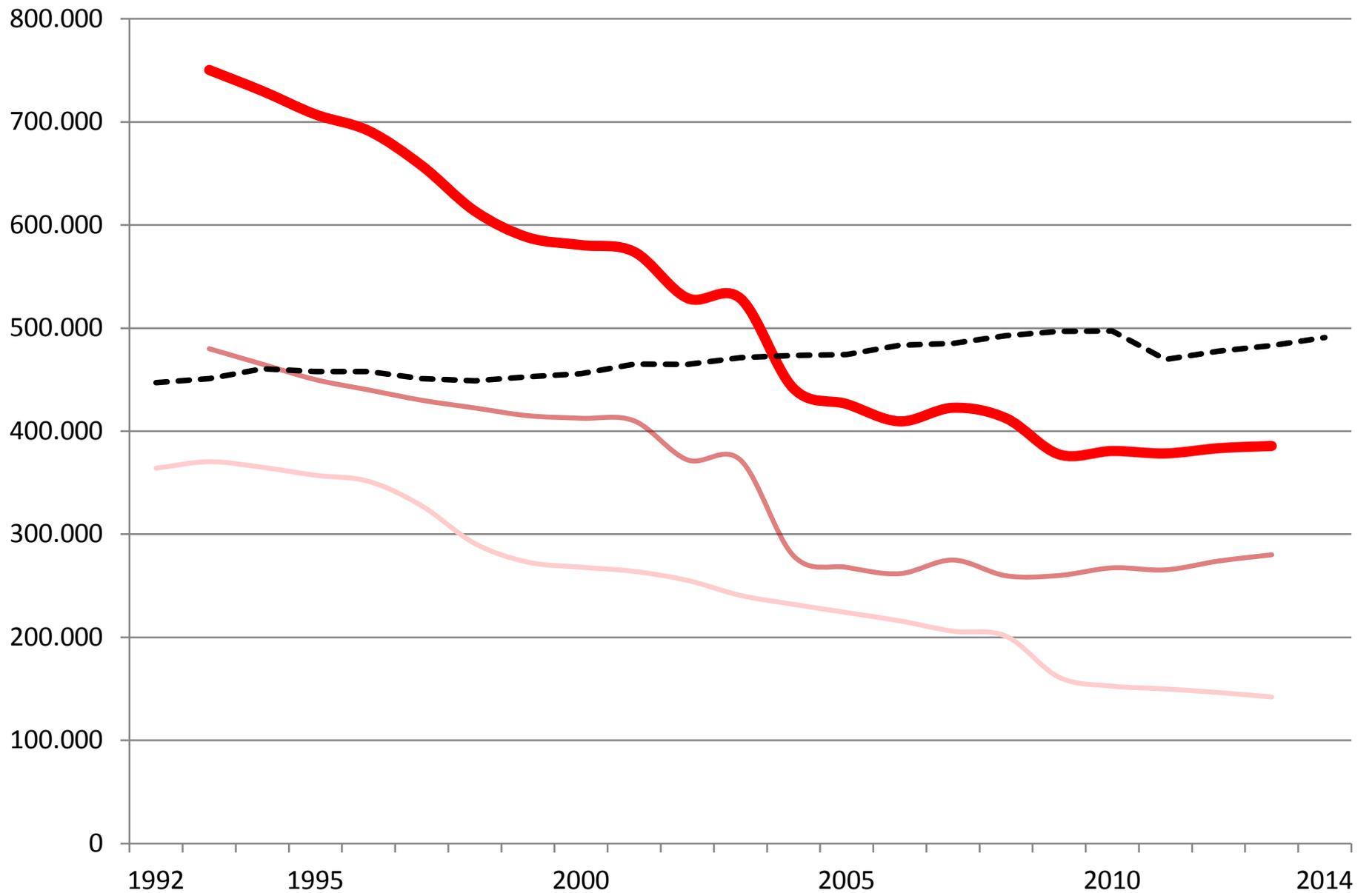
Zu- und Abgänge im Sozialen Wohnungsbau, Berlin (1990 bis 2014)



■ geförderter Neubau

■ auslaufende Bindungen





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 Versorgungsaufgaben

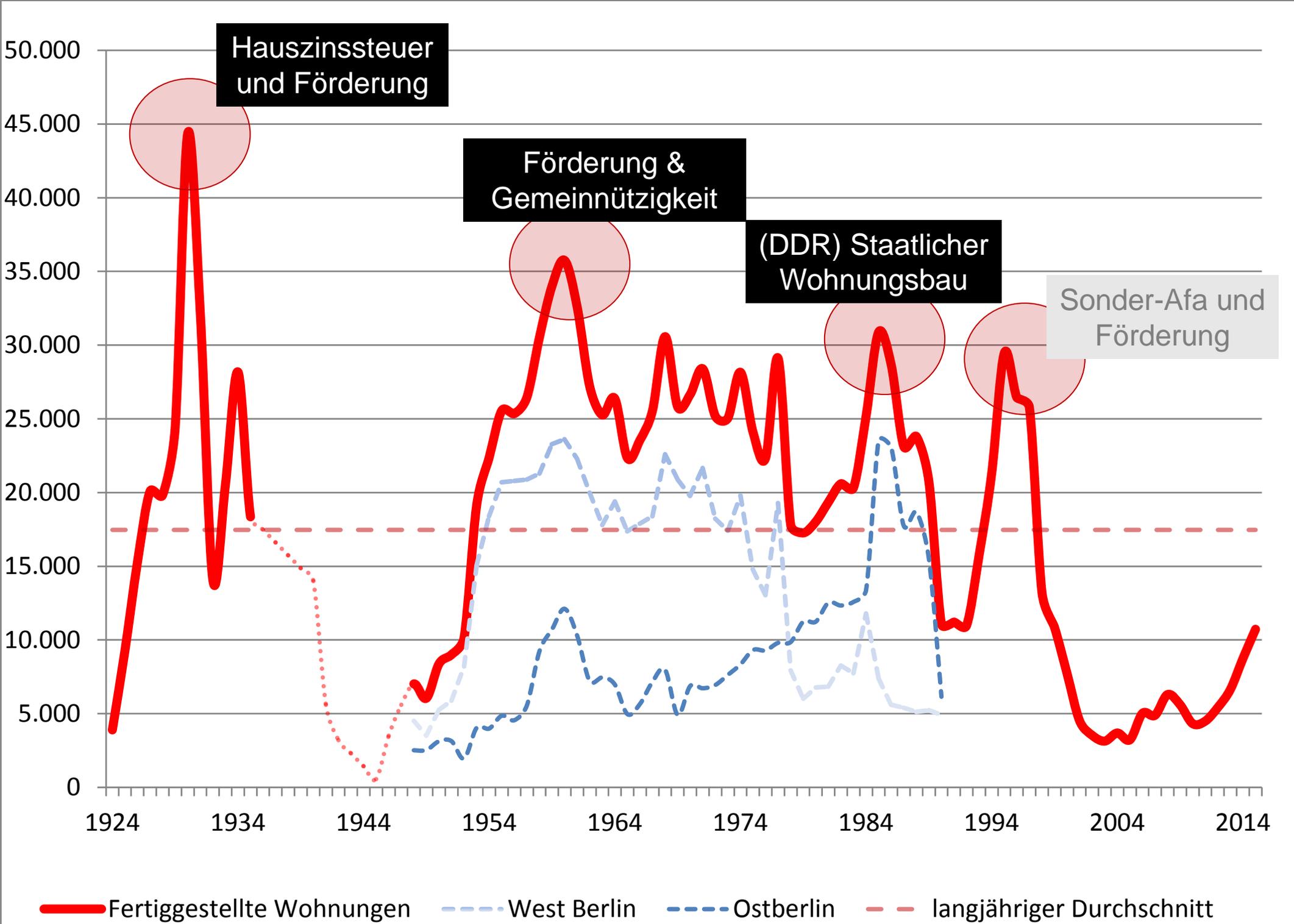
Marktsimulation

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

www.gentrificationblog.de

