

Die neue Wohnungsfrage

Wohnungskrise und Wohnungspolitik in Deutschland



IMMOBILIEN HOHE MIETEN

„Wohnungsnot
Wirklichkeit ge

IMMOBILIEN HOHE MIETEN

„Wohnungsnot ist zu einer sozialen
Wirklichkeit geworden“

Suche
dringend
Wohnung

Hohe Mieten Bezahlbarer Wohnraum wird auch in
der Mittelschicht zur Mangelware

Bundesregierung

Mieten steigen bundesweit um
mehr als acht Prozent

Selbst für die Mittelschicht ist es schwierig, in Städten bezahlbaren
Wohnraum zu finden, räumt die Regierung ein. Sie setzt auf Investoren statt
auf die Mietpreisbremse.

Schlimmer Wohnen

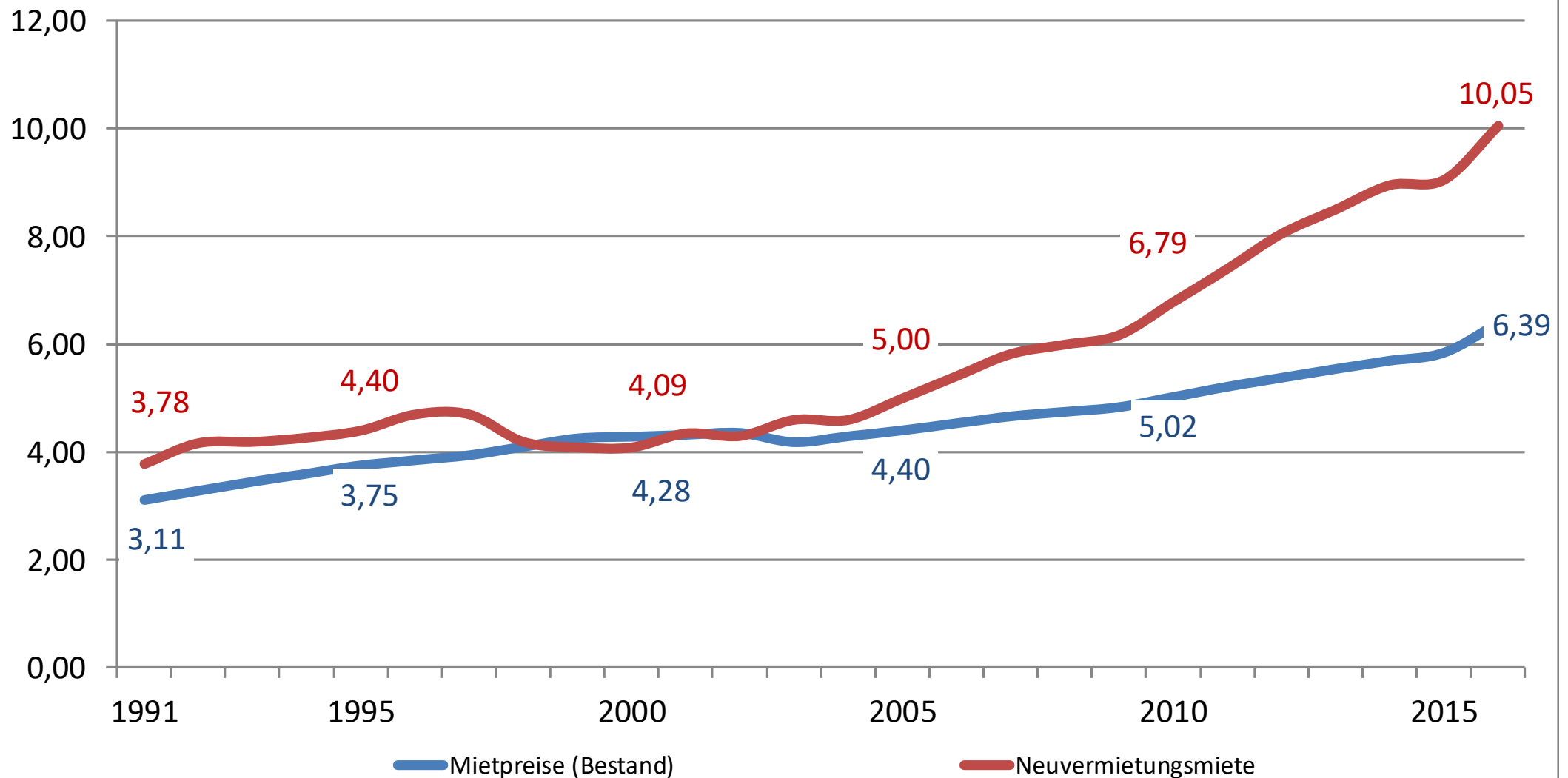
Riesiger Bedarf, miserables Angebot: Der Kampf
um ein bezahlbares Zuhause

Psychologie
Der Sieg über das
Unterbewusstsein

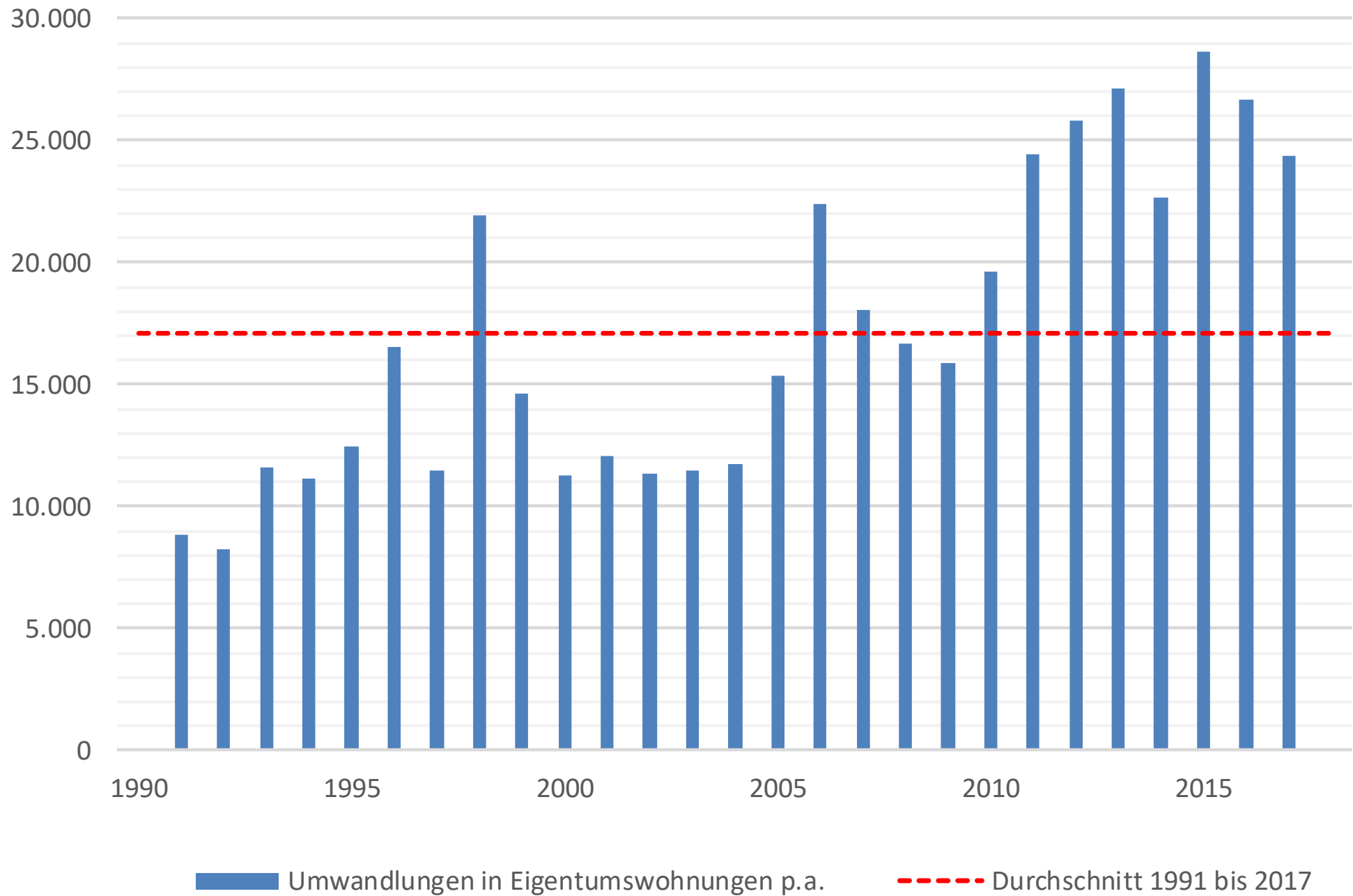
Großstädte auf dem Weg in
eine Wohnungskrise?

Steigende Mieten

Mietentwicklung in Euro/qm (nettokalt)

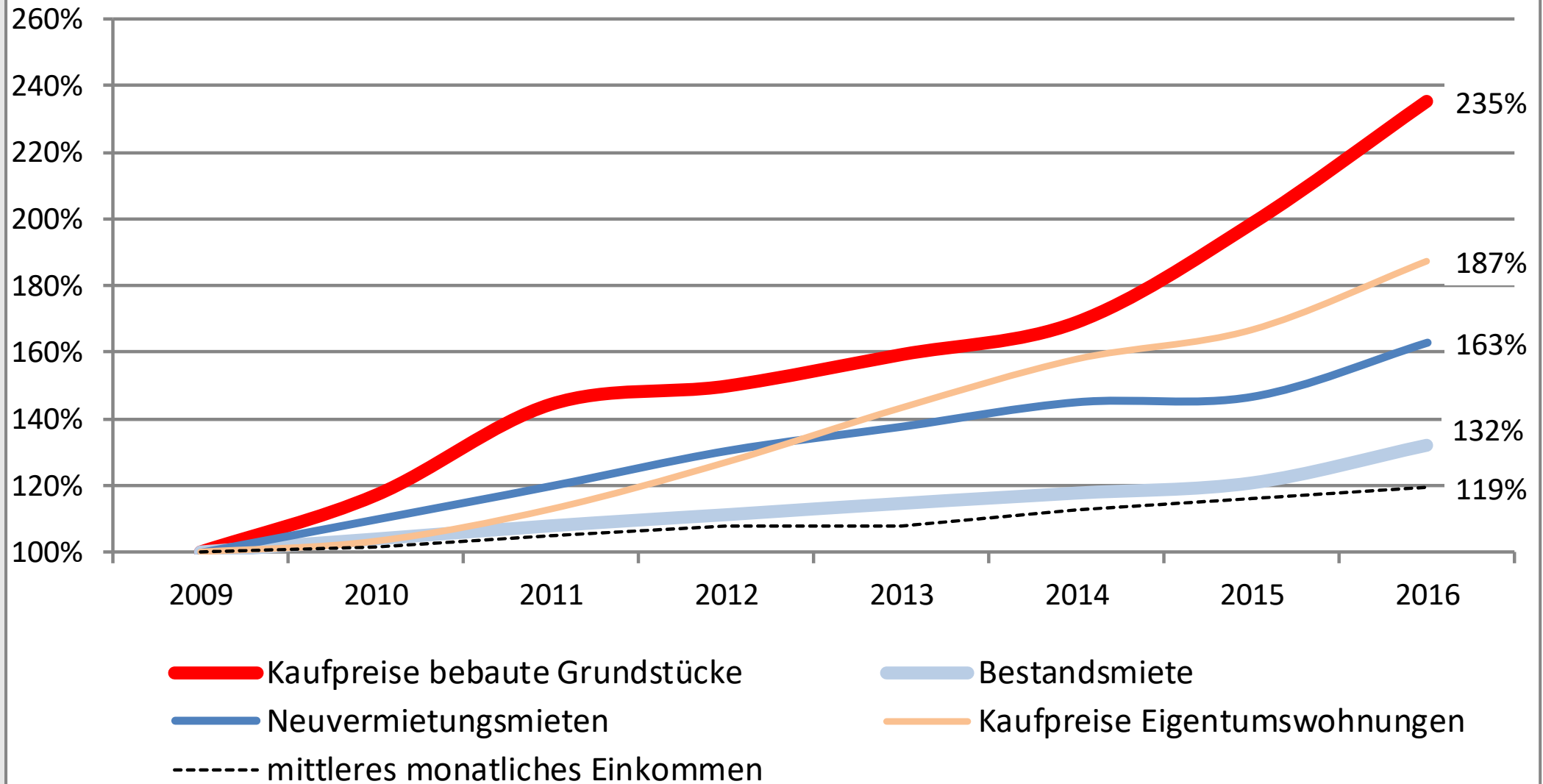


Umwandlungen in Eigentumswohnungen p.a.



Steigende Mieten & Entkopplung von Einkommen

Kaufpreis- und Mietentwicklung (Index)



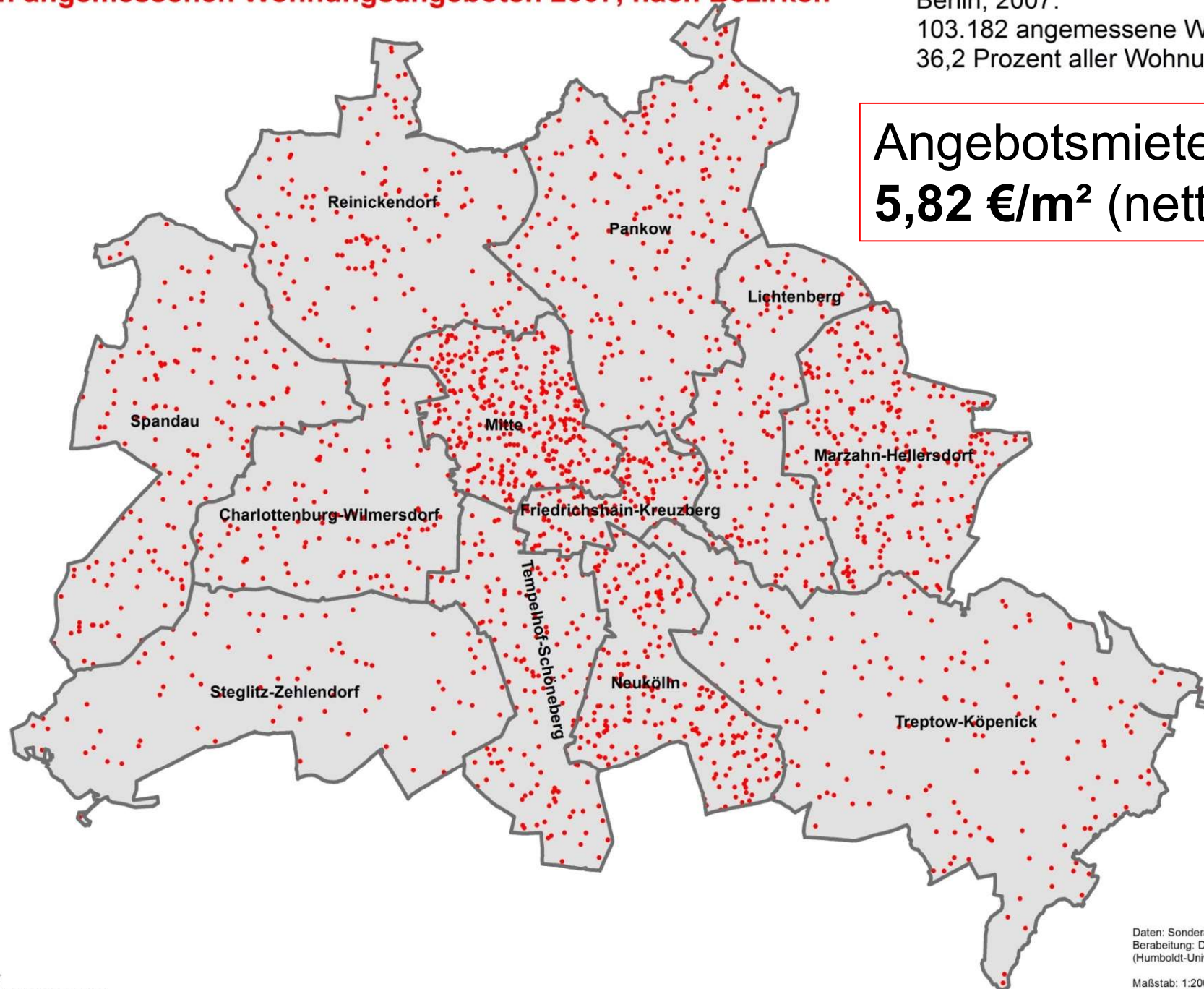
Anzahl von angemessenen Wohnungsangeboten 2007, nach Bezirken

Berlin, 2007:

103.182 angemessene Wohnungen

36,2 Prozent aller Wohnungsangebote

Angebotsmiete:
5,82 €/m² (nettokalt)



Legende

Angemessenheit 2007

-  Grenzen der Berliner Bezirke
-  ein Punkt = 50 angemessene Wohnungsangebote p.a.

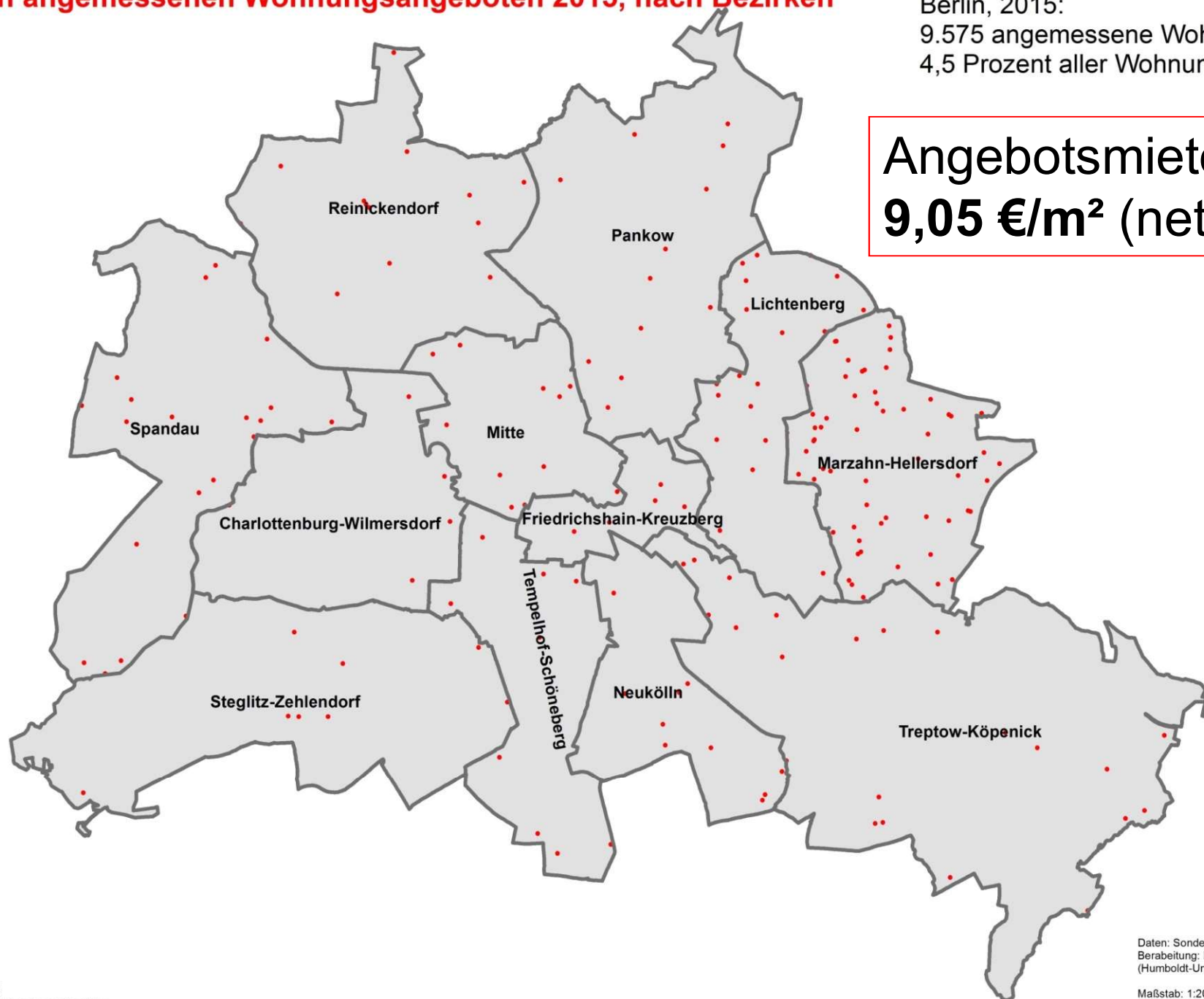
Daten: Sonderauswertung Immobilienscout24
Berarbeitung: Dr. Andrej Holm
(Humboldt-Universität zu Berlin)

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

Angebotsmiete:
9,05 €/m² (nettokalt)



Legende

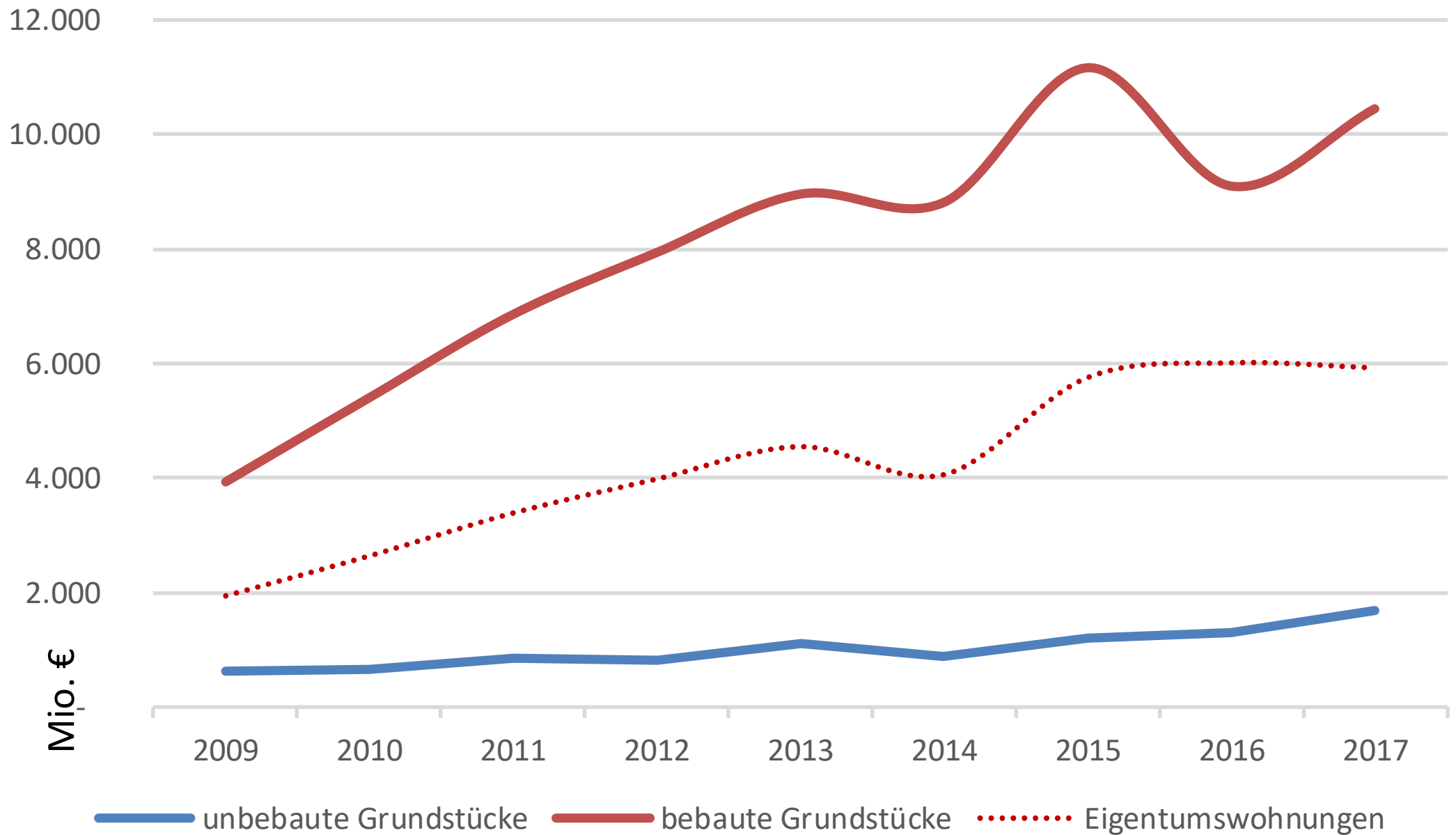
Angemessenheit 2015

-  Grenzen der Berliner Bezirke
-  ein Punkt = 50 angemessene Wohnungsangebote p.a.

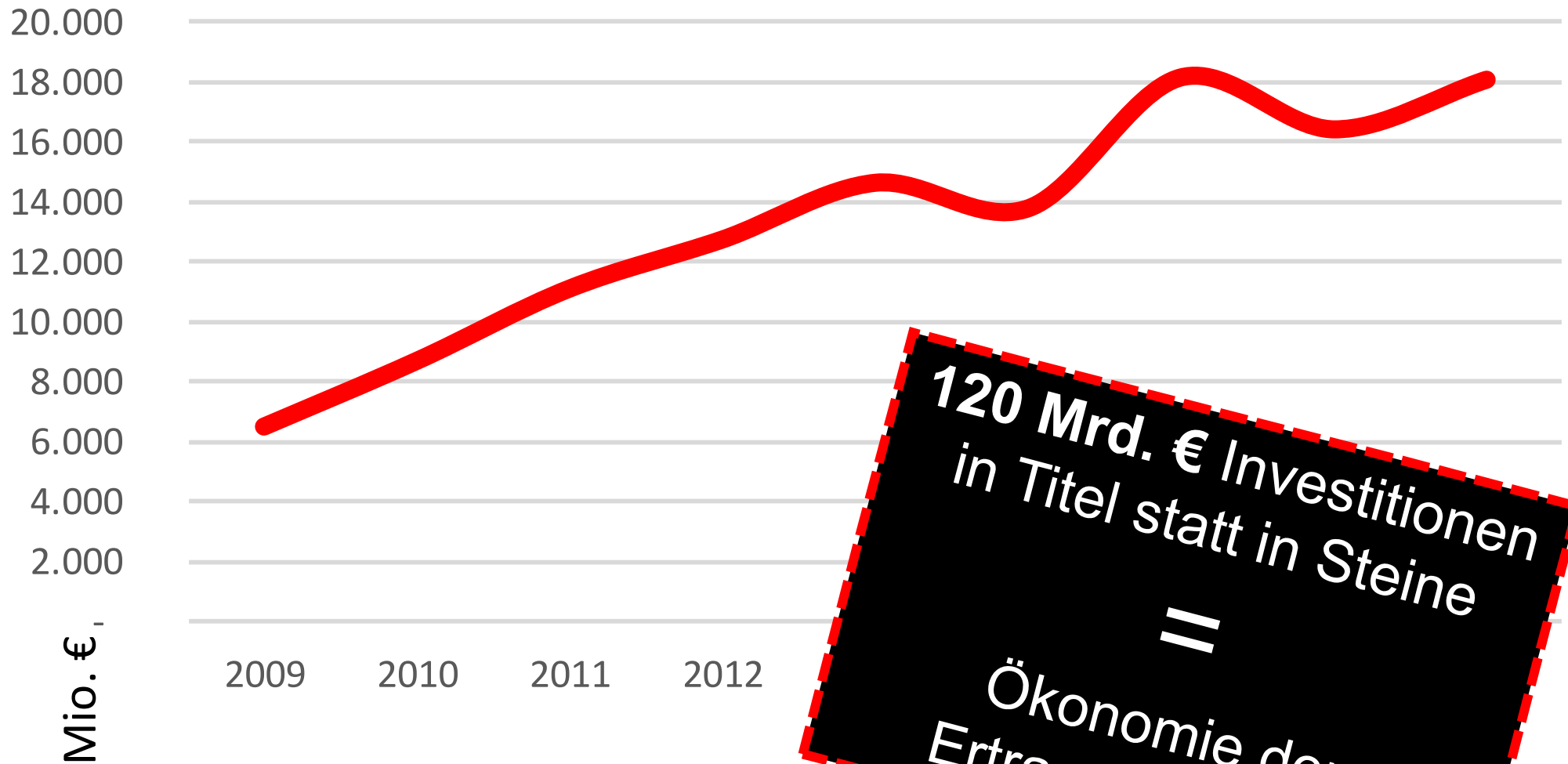
Daten: Sonderauswertung Immobilienscout24
Berarbeitung: Dr. Andrej Holm
(Humboldt-Universität zu Berlin)

Maßstab: 1:200.000
Datum: 16.03.2016
Creative Commons: cc-by-nc-nd

Volumen der Transaktionen p.a.



Umsatz Immobilienhandel (gesamt)



**120 Mrd. € Investitionen
in Titel statt in Steine**

**==
Ökonomie der
Ertragserwartung**

„Was für Wohnungen werden
eigentlich gebraucht?“

Wohnversorgungsbedarf

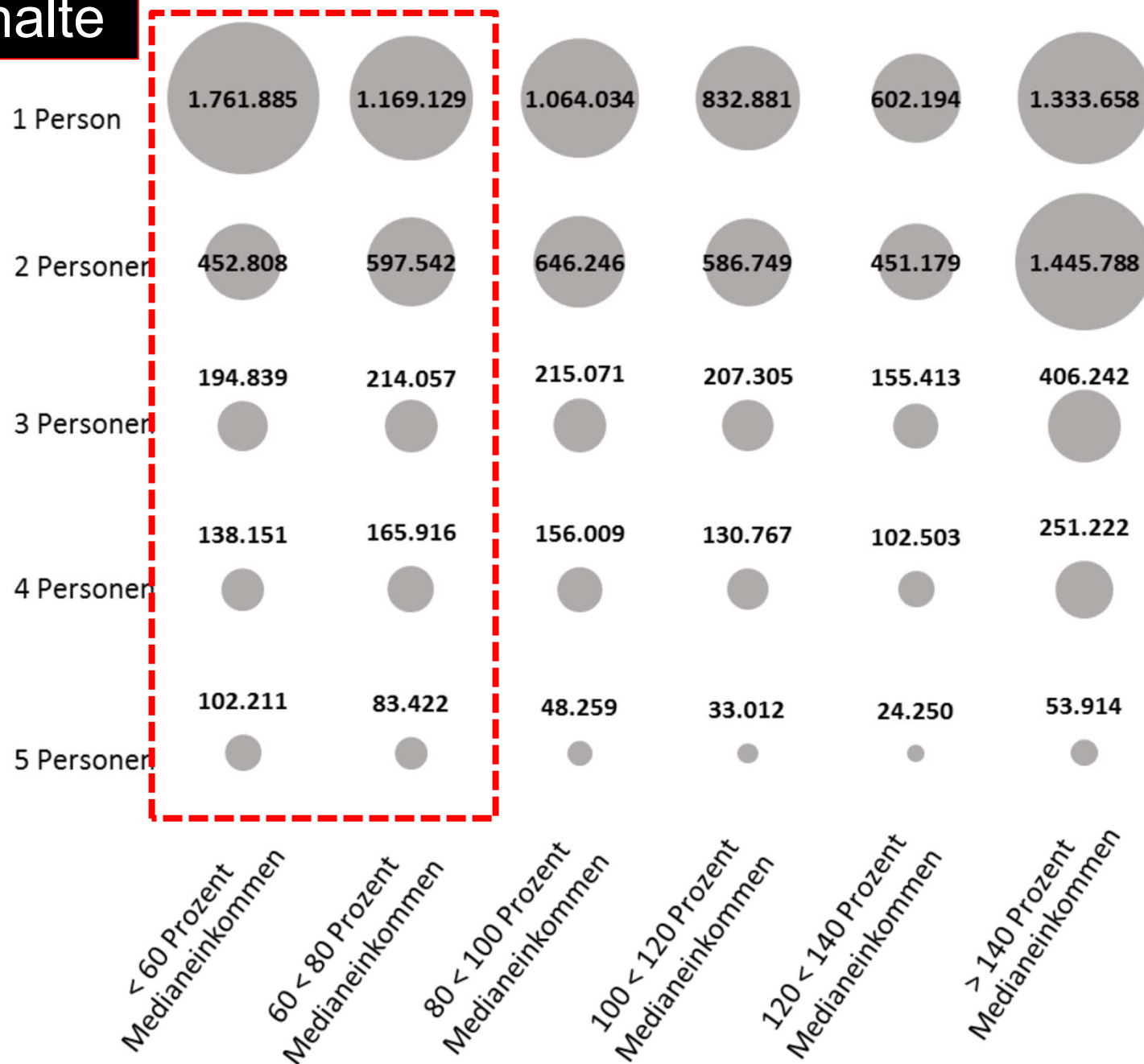
leistbar

angemessen

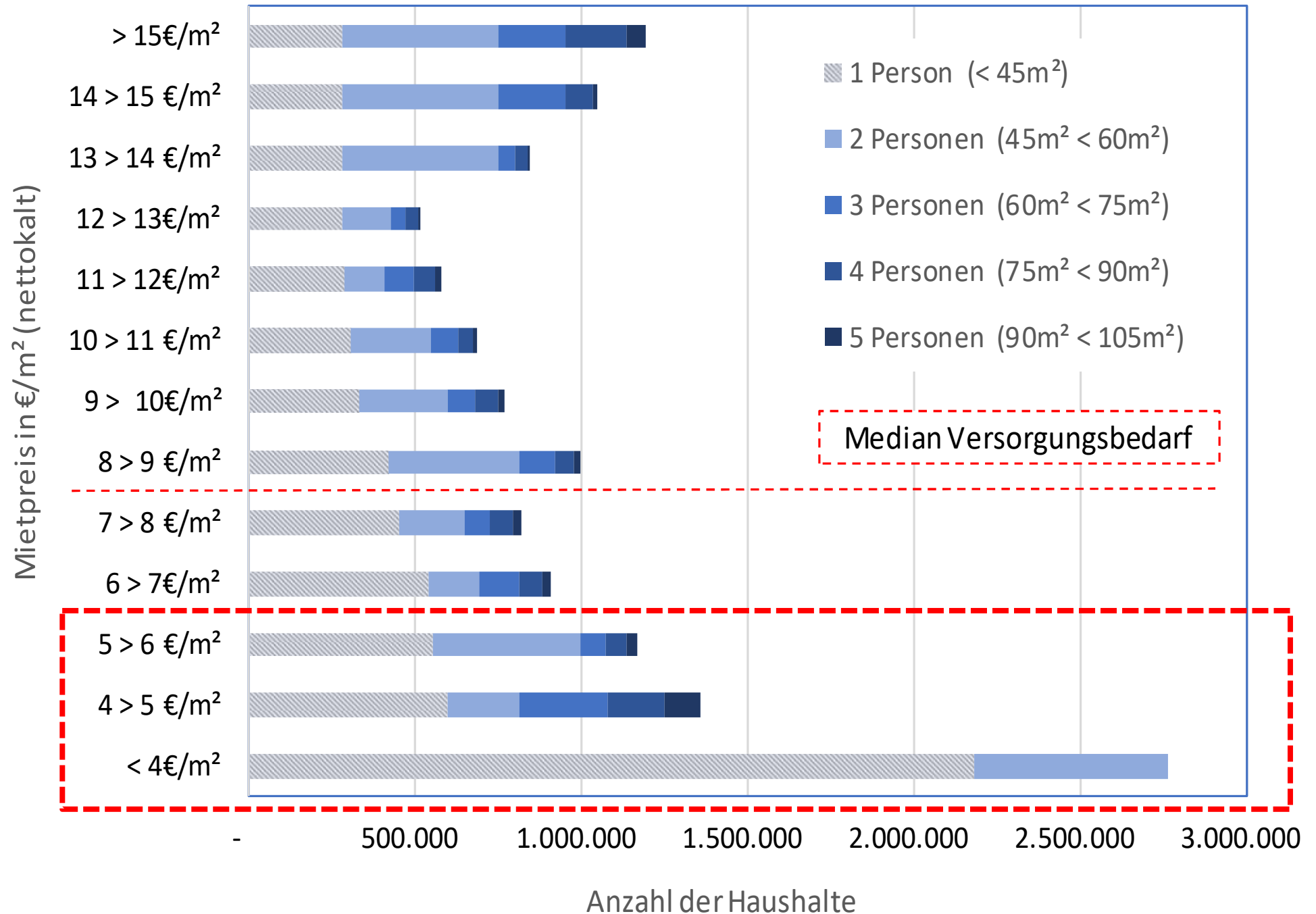
bedarfsgerecht

4,9 Mio.
Haushalte

Versorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

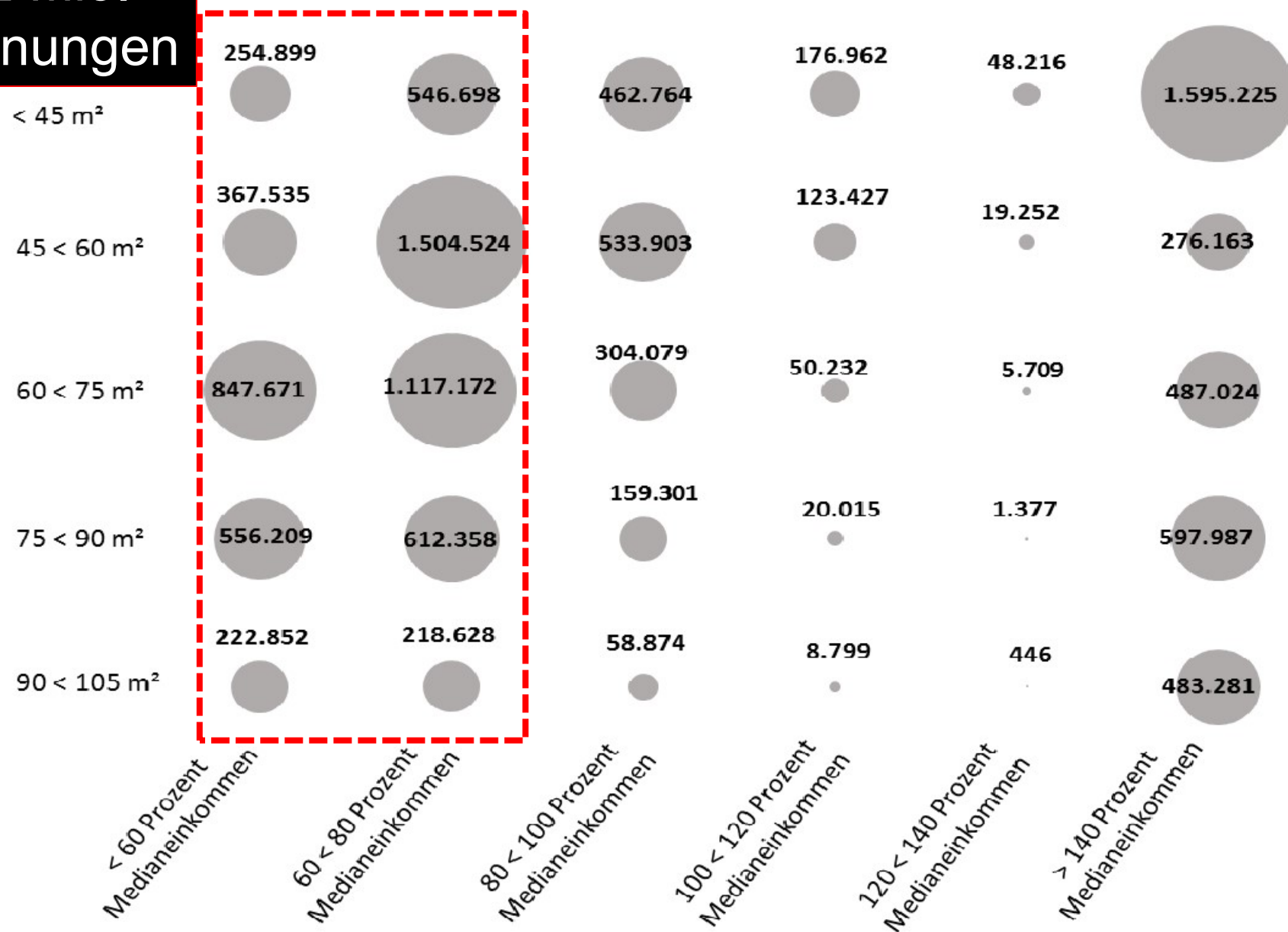


Versorgungsbedarf nach Mietpreisklasse und Haushaltsgröße



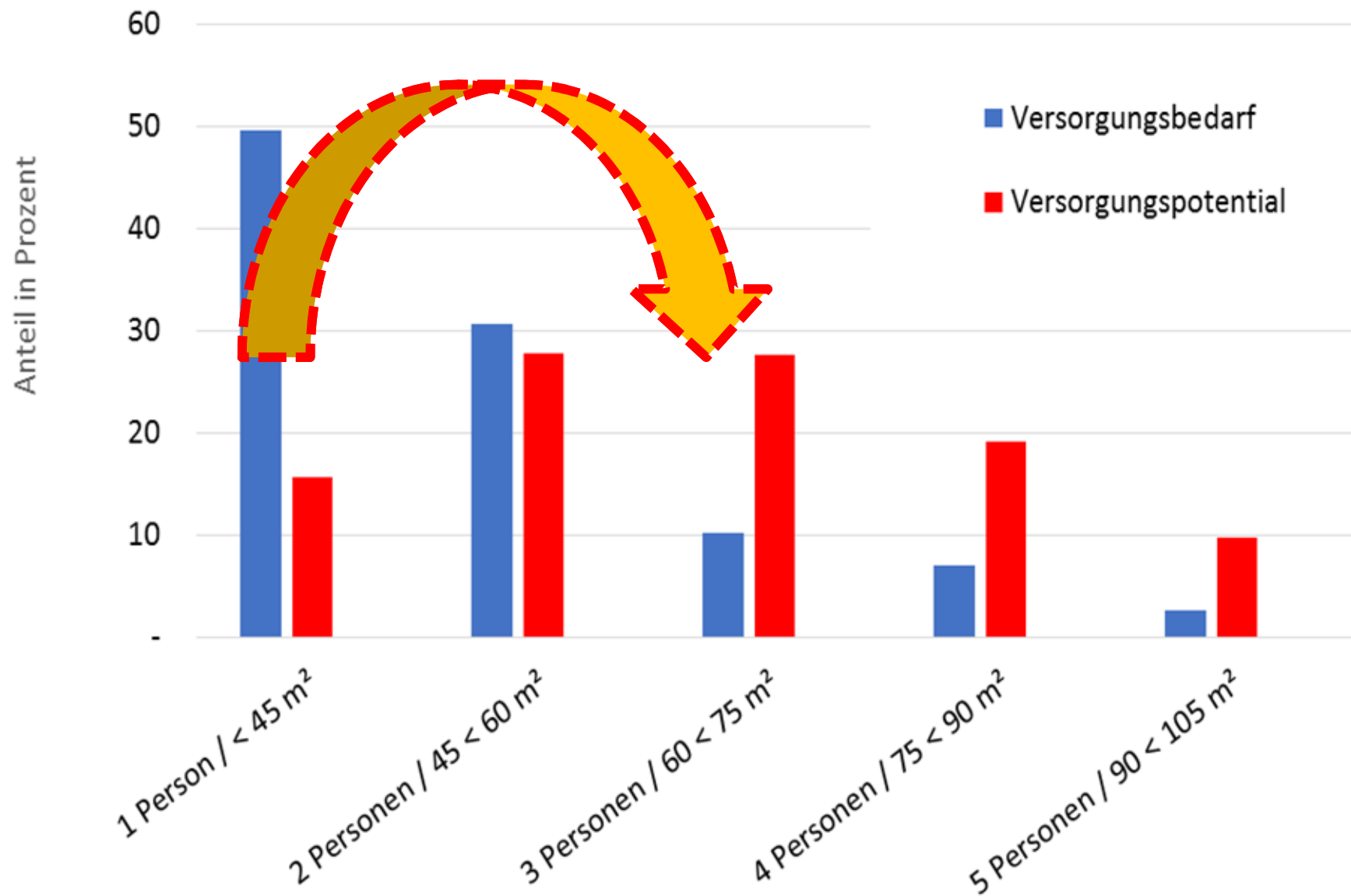
**6,2 Mio.
Wohnungen**

Versorgungspotential nach Leistbarkeit und Wohnungsgröße*



* Erweiterung des Versorgungspotentials an leistbaren Wohnungen nach Einkommensklassen

Vergleich von Bedarf und Potential nach Größe

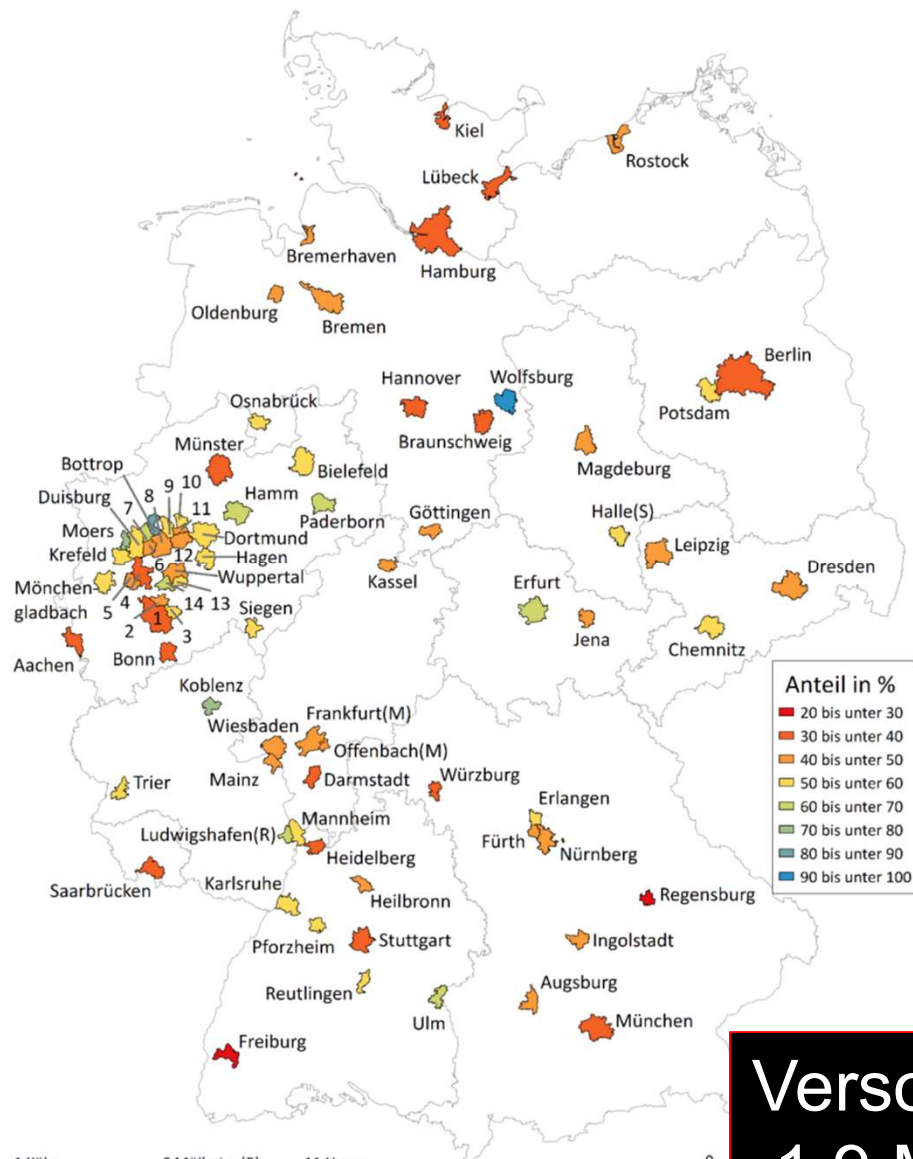


Analyse Wohnversorgungsbedarf

Versorgungslücke (alle Großstädte)

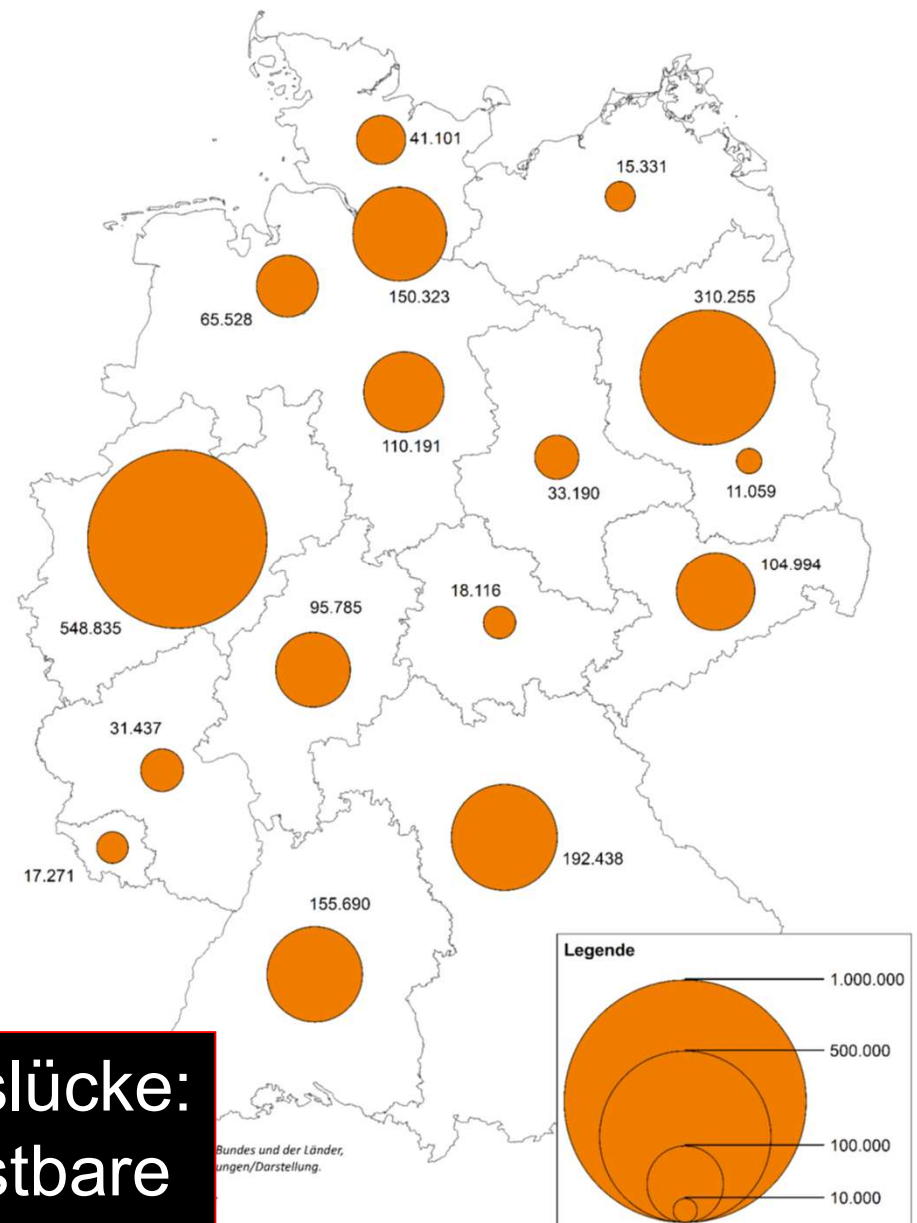
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	total
Housing need*	3.995.048	1.696.596	623.967	460.077	165.441	6.941.130
Lack of provision	1.814.234	69.349	680	3.006	14.275	1.901.544
Provision rate	54,6 %	95,9 %	99,9 %	99,3 %	91,4 %	72,6 %
Share of affordable housing shortage on all housing units						14,5 %

Anteil versorgter Ein- bis Fünfpersonenhaushalte an allen Haushalten mit unter 60 Prozent Medianeinkommen - 2014



Quelle: FDZ der Statistik
Mikrozensus, 2014

Versorgungslücken für Ein- bis Fünfpersonenhaushalte bis zum Medianeinkommen - Summe je Bundesland - 2014



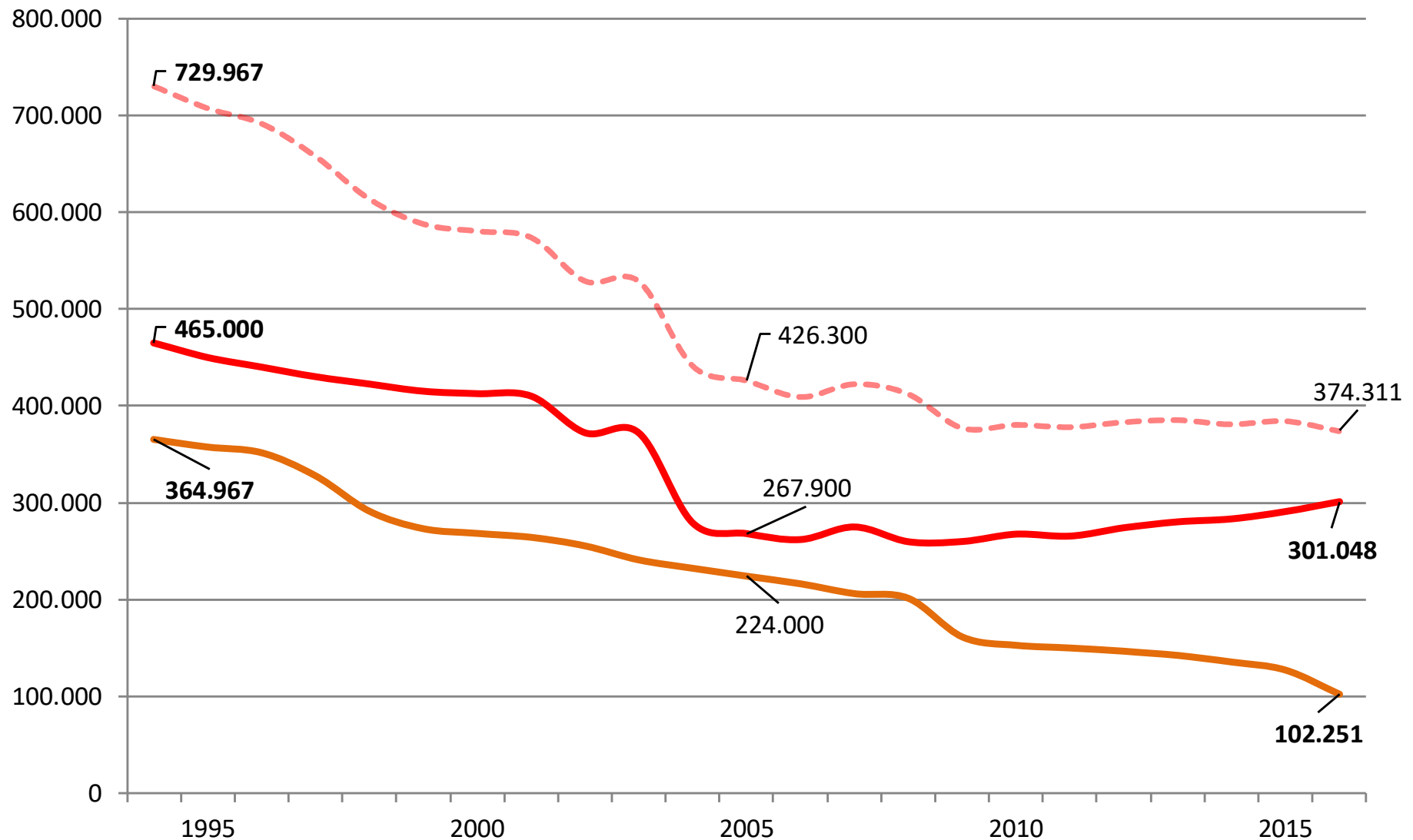
**Versorgungslücke:
1,9 Mio. leistbare
Wohnungen**

„Wer schließt die
Versorgungslücke von 1,9 Mio.
leistbaren Wohnungen?“

„Was macht eigentlich
der Staat?“

Rückzug des Staates aus der Wohnungspolitik...

Öffentlicher und sozialer Wohnungsbau in Berlin



— Sozialwohnungen

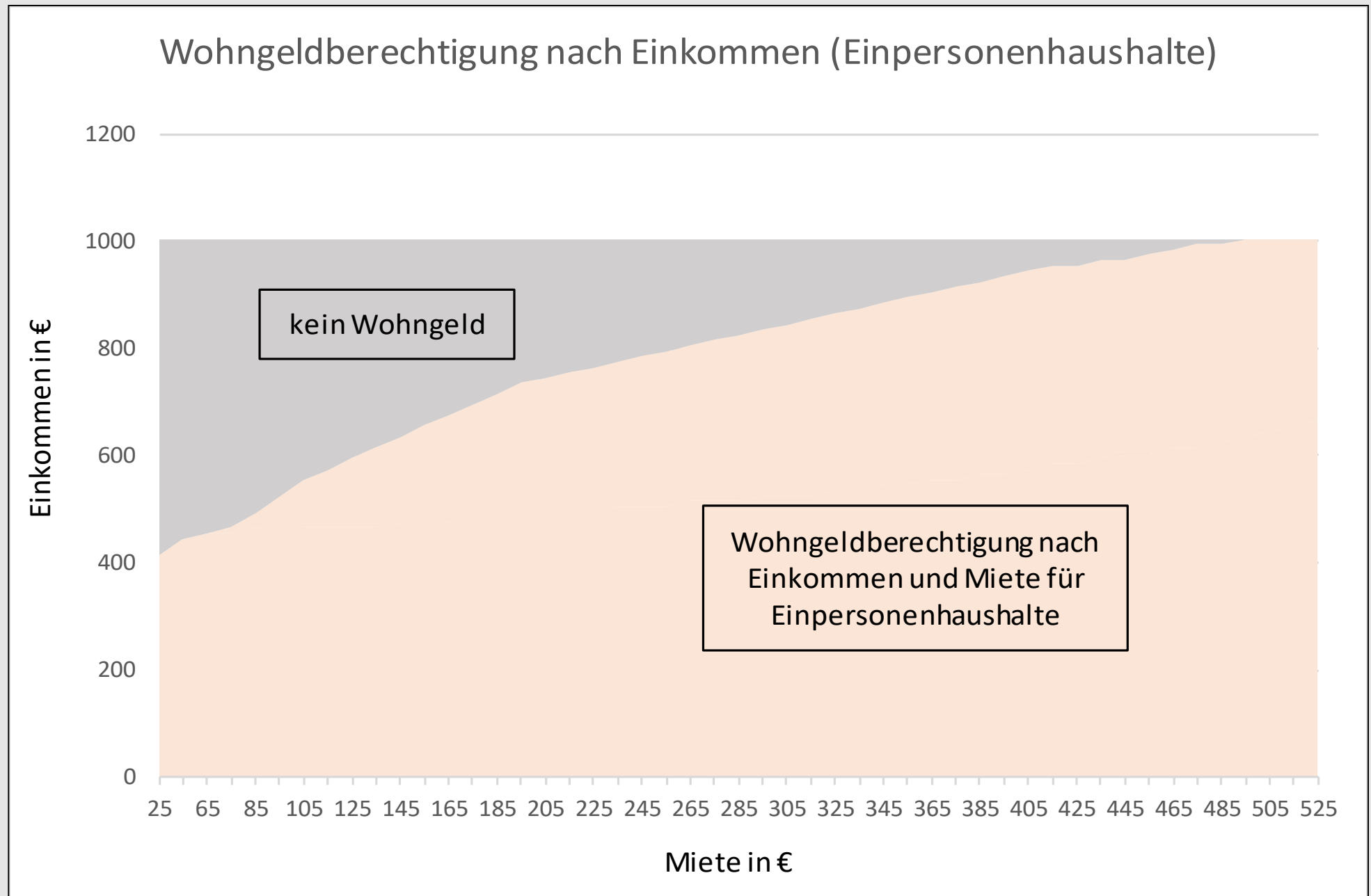
— Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften

- - - Summe (ohne Überschneidungen)

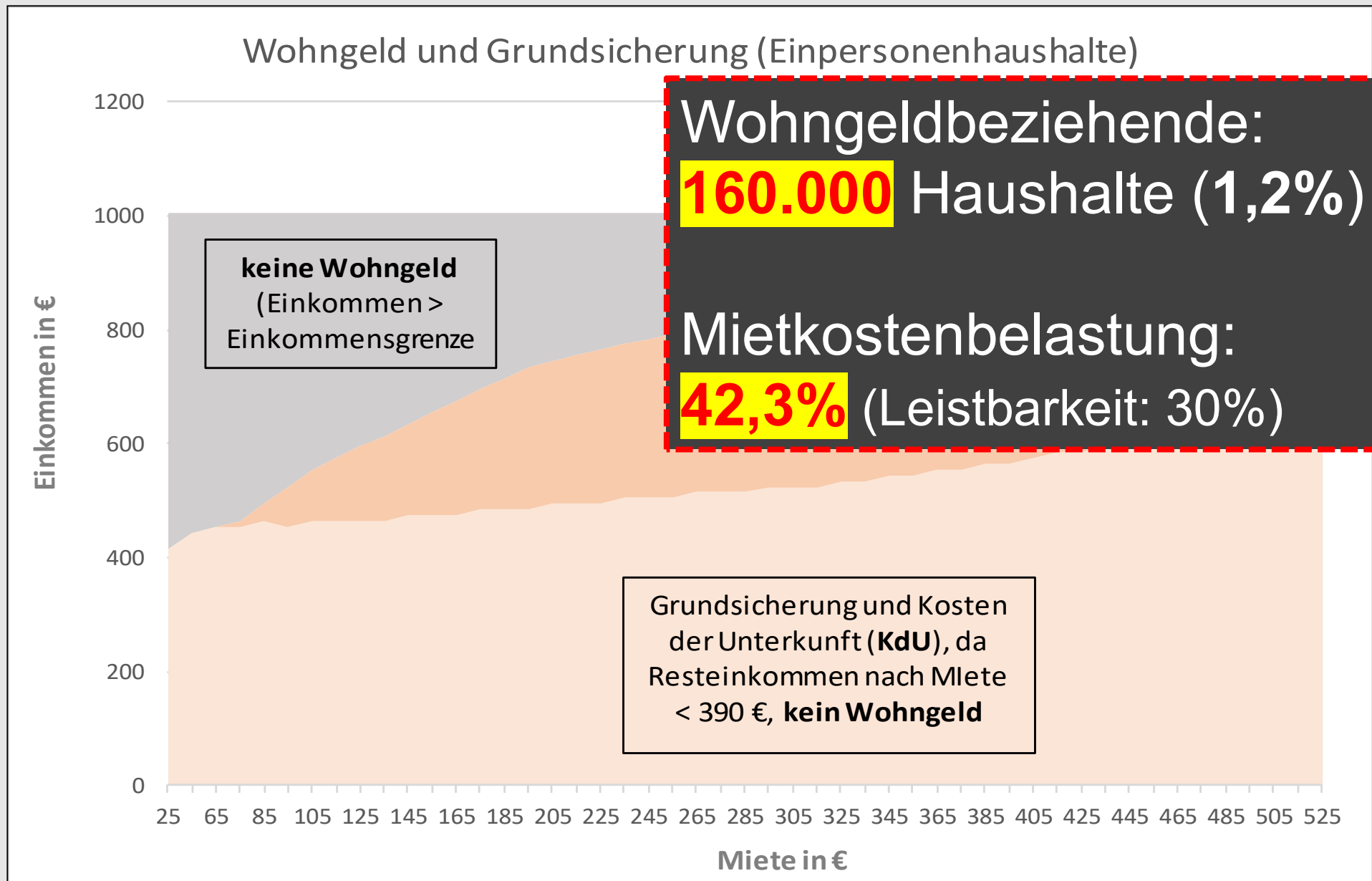
Wohnungspolitische Instrumente

- Wohngeld & Kosten der Unterkunft
- Wohnraumförderung
- Mietrecht (z.B. Mietpreisbremse)
- Liegenschaftspolitik

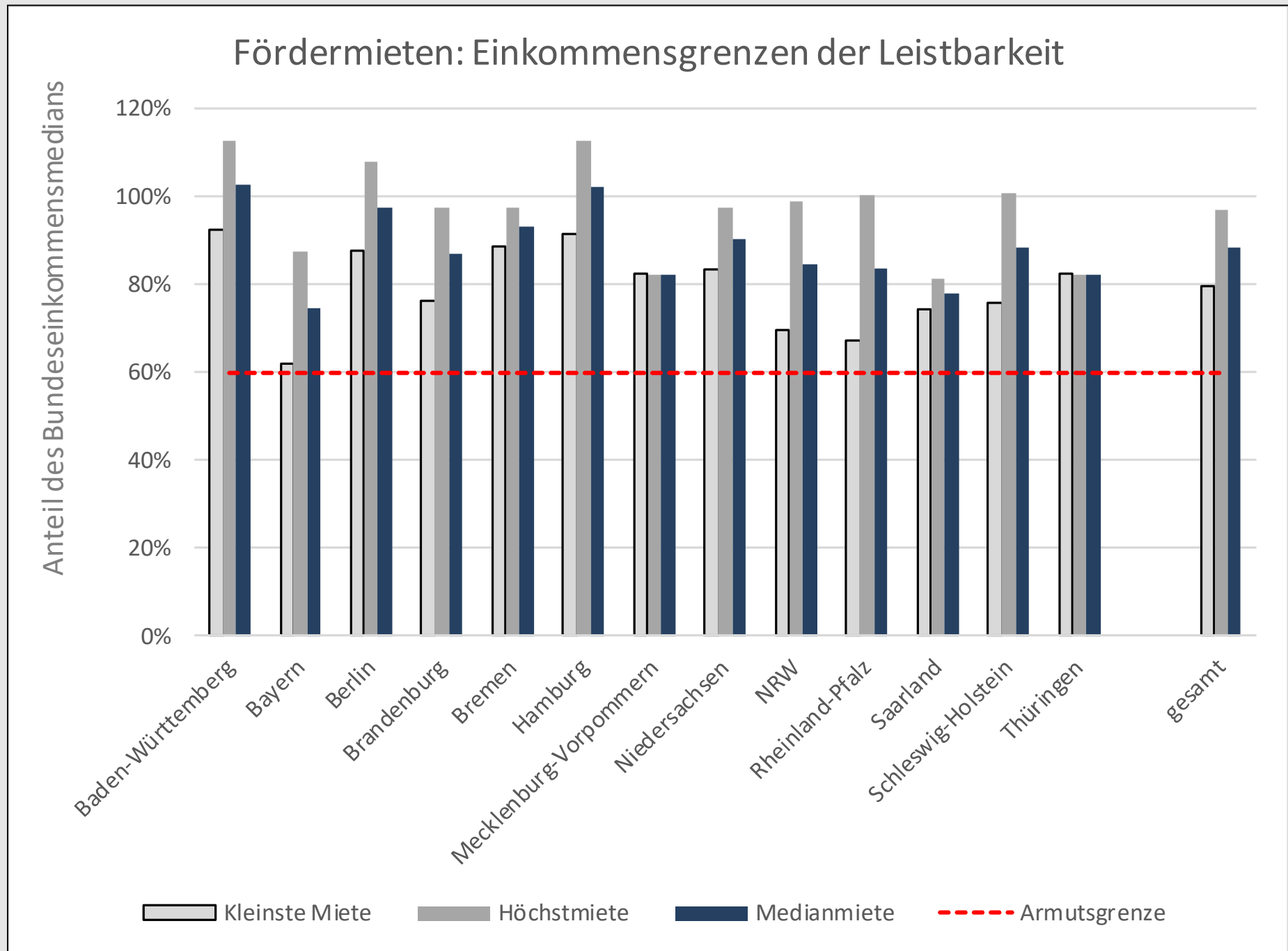
Wohngeld



Wohngeld



Wohnraumförderung



Wohnraumförderung

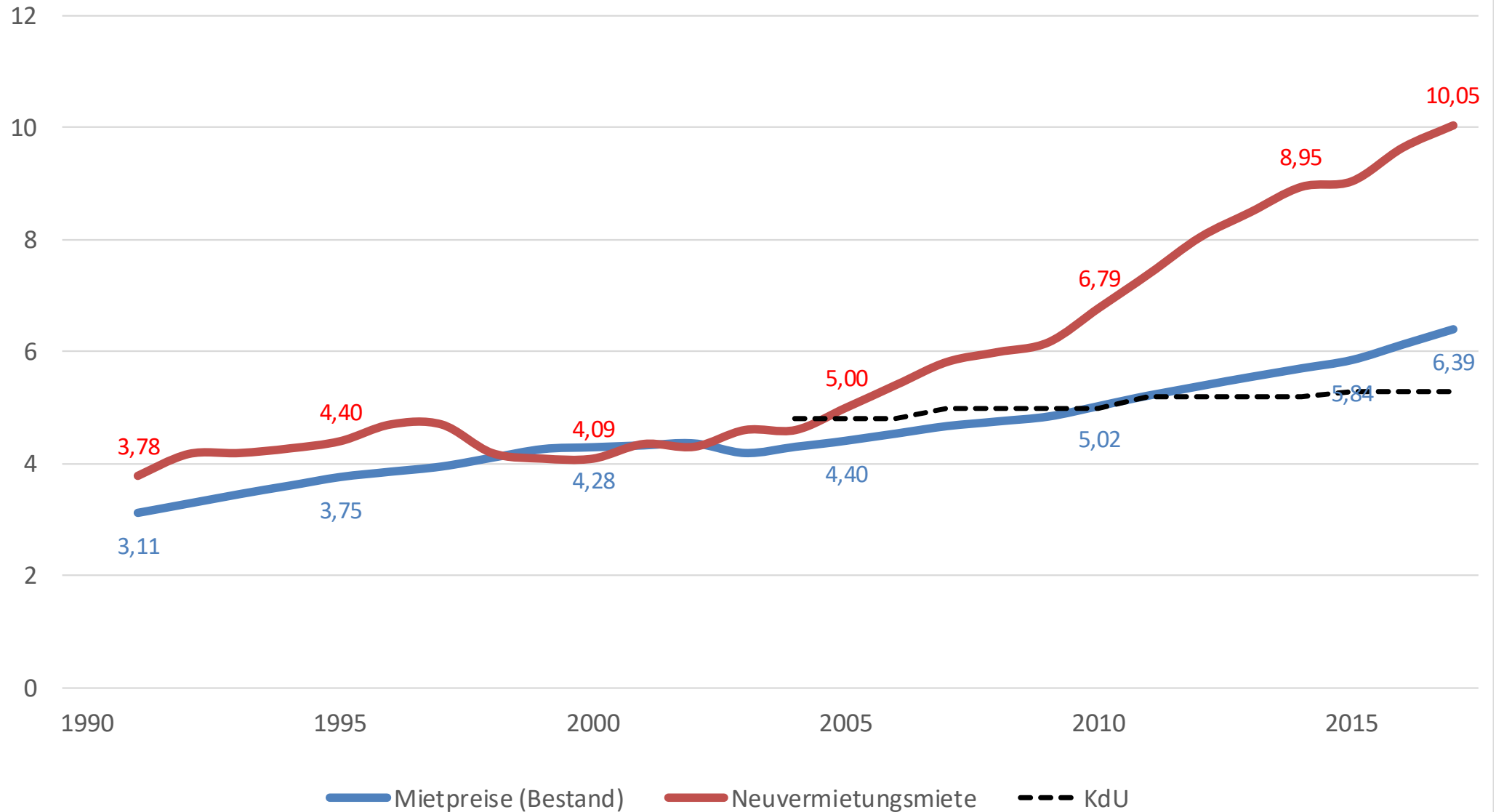
	Lack of affordability	Social housing 2014 p.a.
Berlin	310.255	197
Hamburg	150.323	2.331
München	78.882	1.050
Köln	86.008	609
Frankfurt/M	42.058	189
Stuttgart	42.551	-
Düsseldorf	43.521	246
Dortmund	32.561	99
Essen	39.428	-
Bremen	53.873	-
total	879.459	4.721

Erstellung von Sozialwohnungen ist zu gering und deckt lediglich **0,54%** der Versorgungslücke

Fördermieten sind **zu teuer** für die Haushalte mit den dringendsten Versorgungsbedarfen

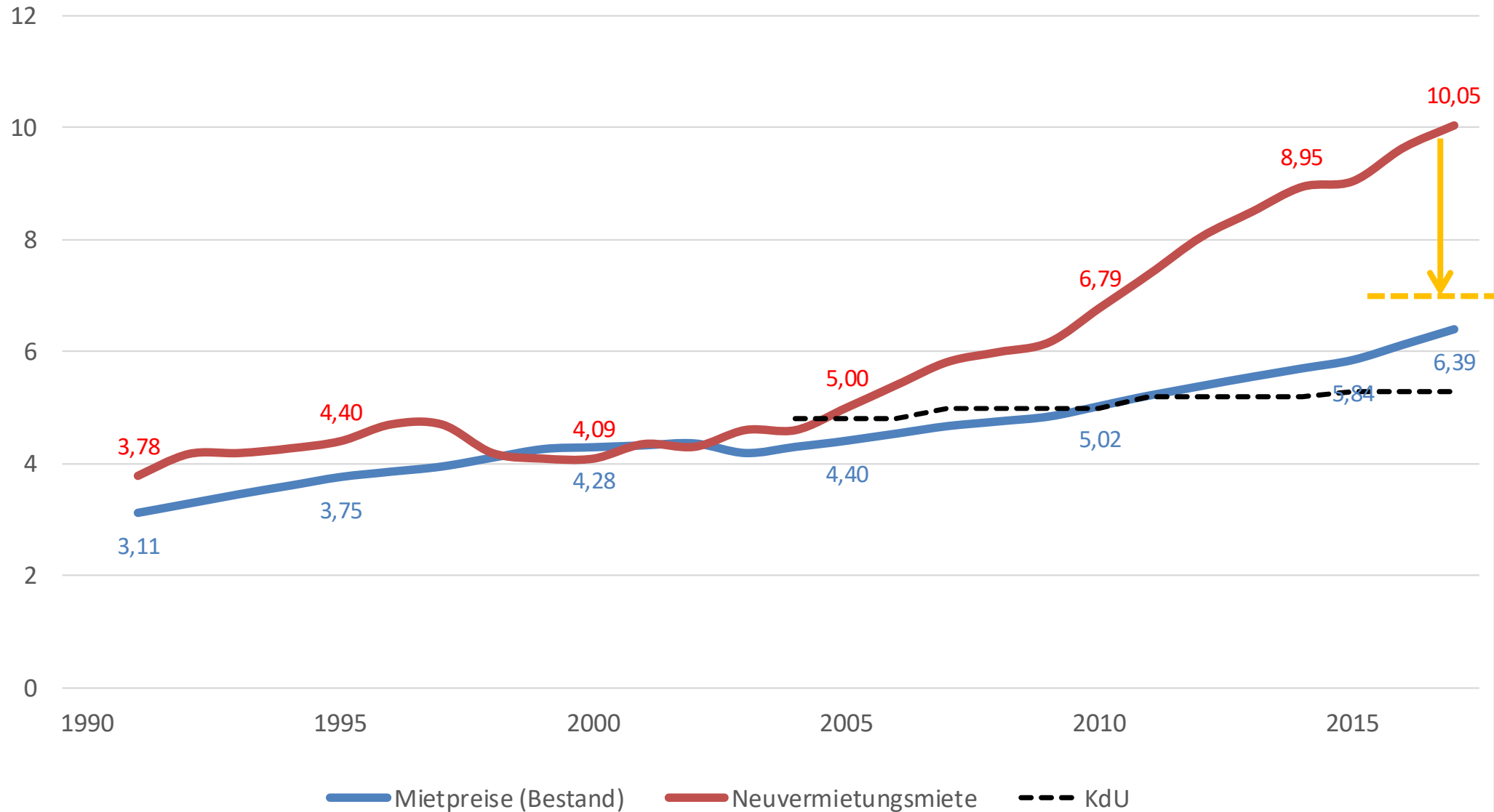
Mietpreisbremse

Mietentwicklung in Berlin (1991 bis 2017)

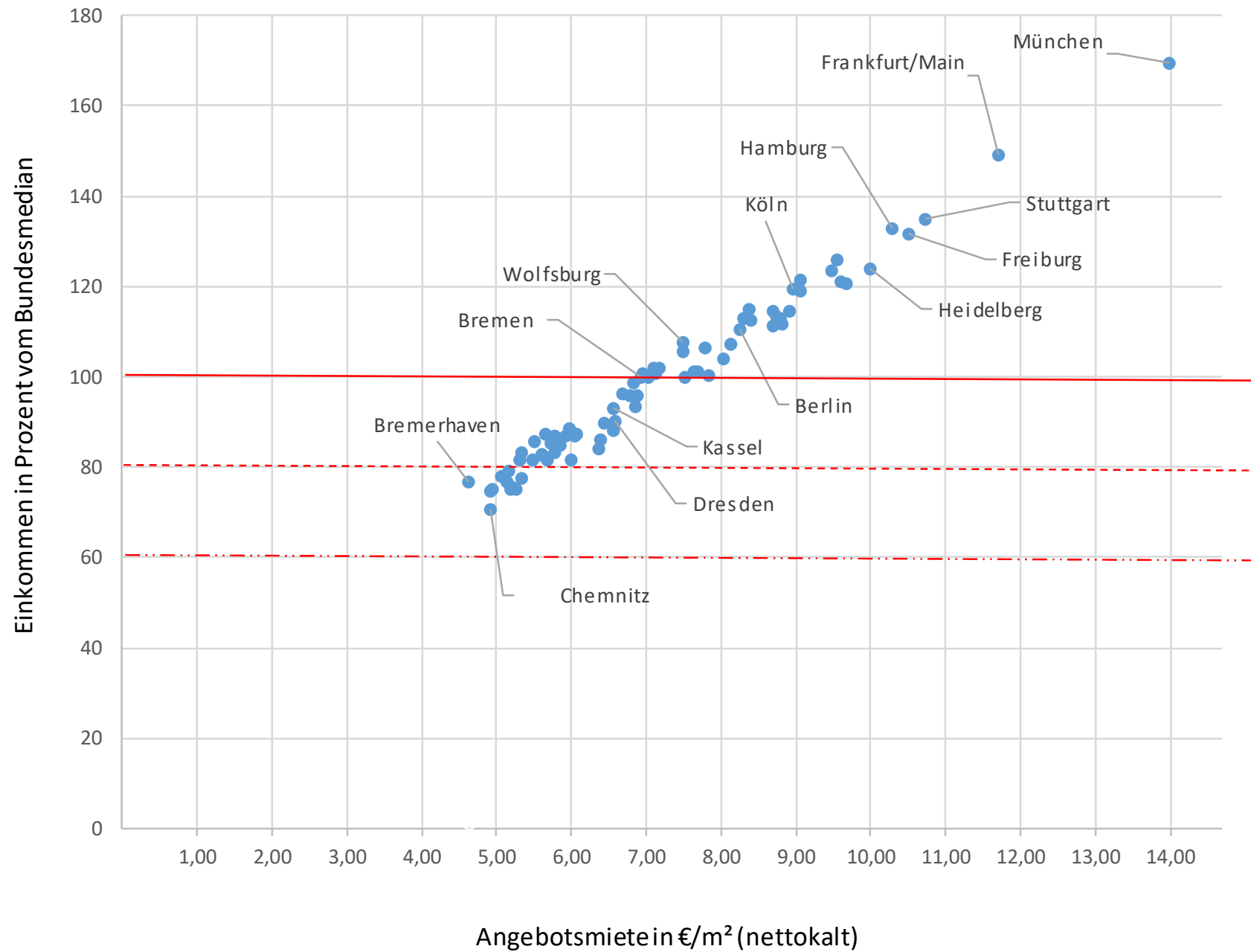


Mietpreisbremse

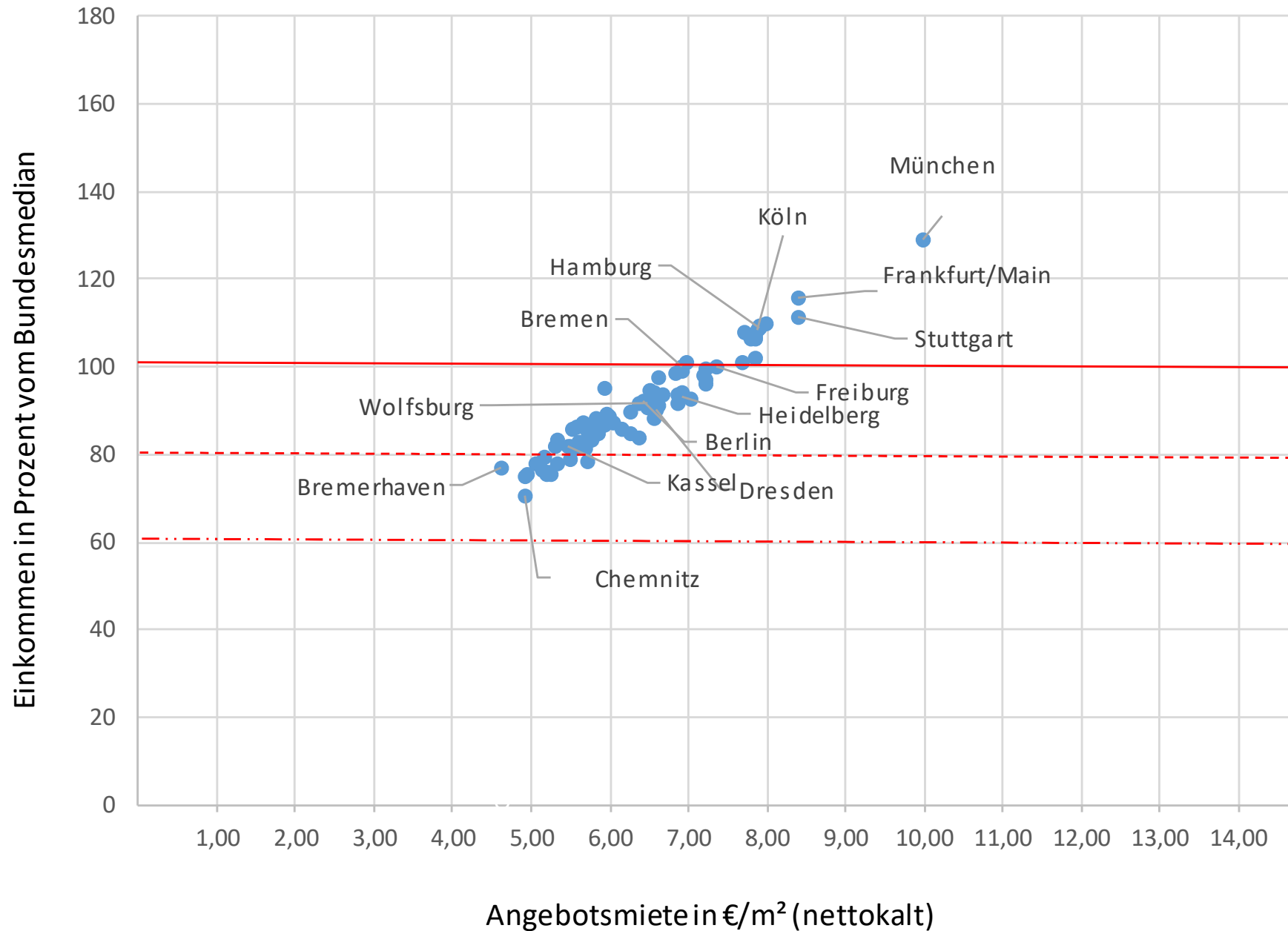
Mietentwicklung in Berlin (1991 bis 2017)



Mietpreisbremse

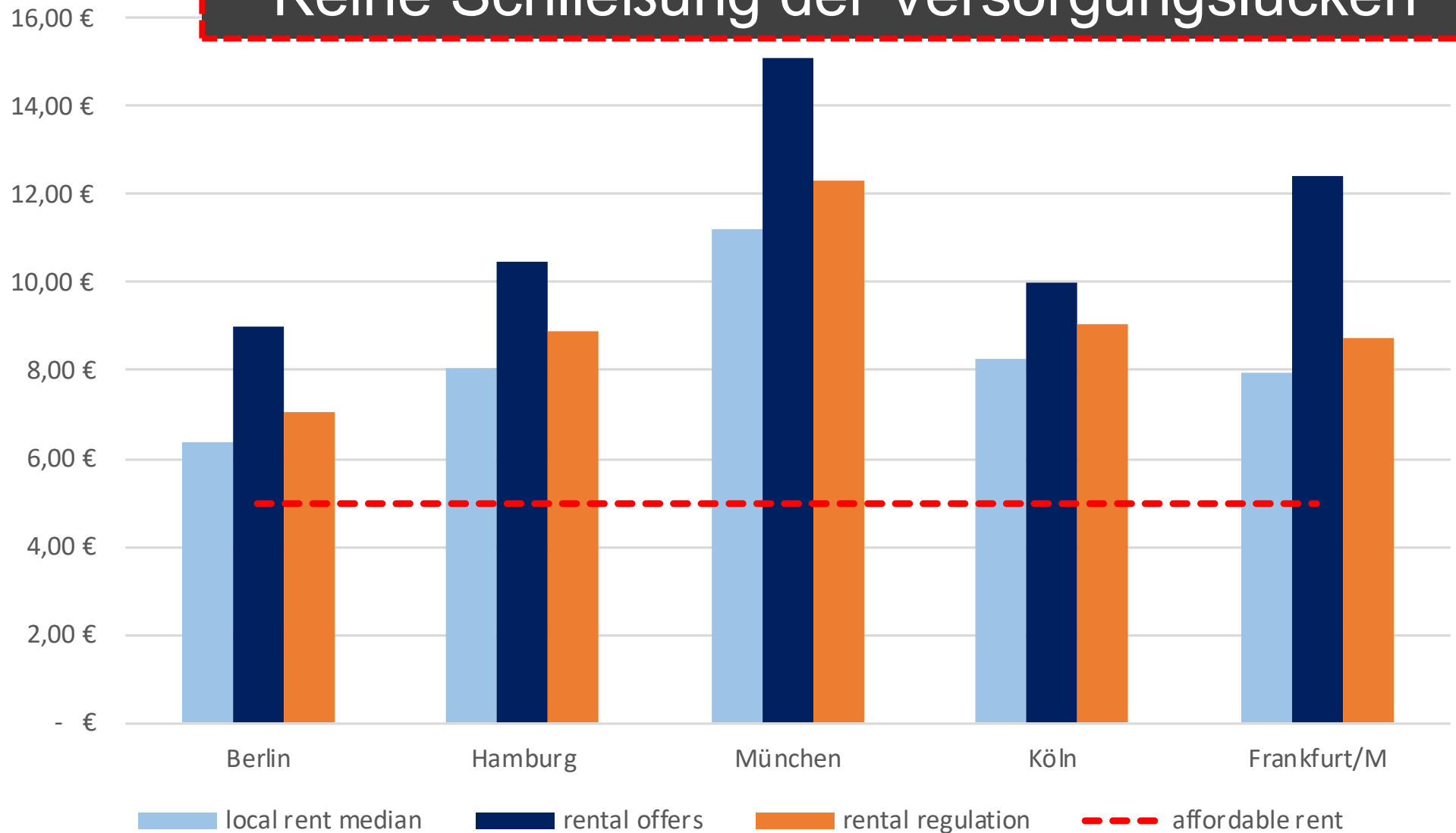


Mietpreisbremse

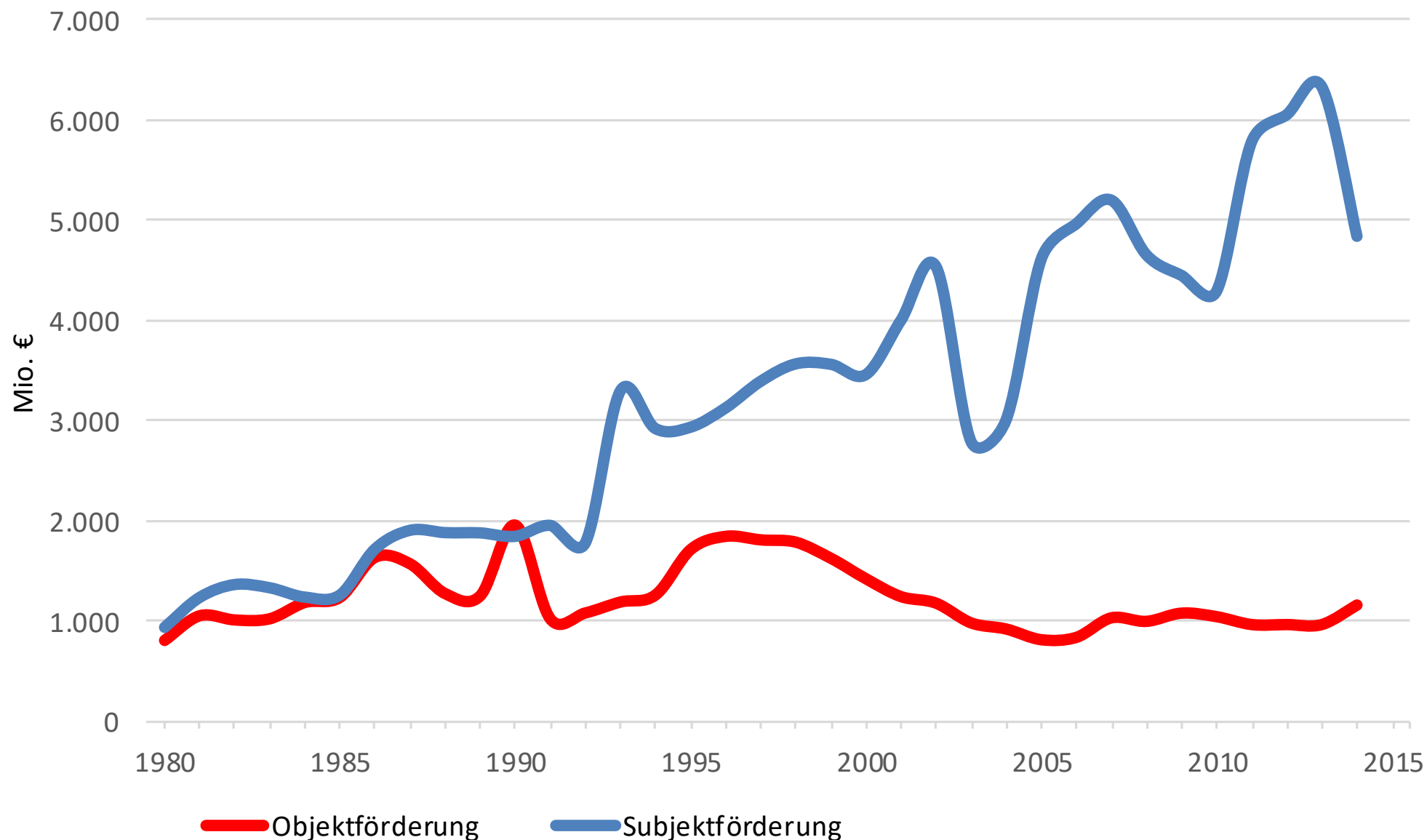


Mietpreisbremse

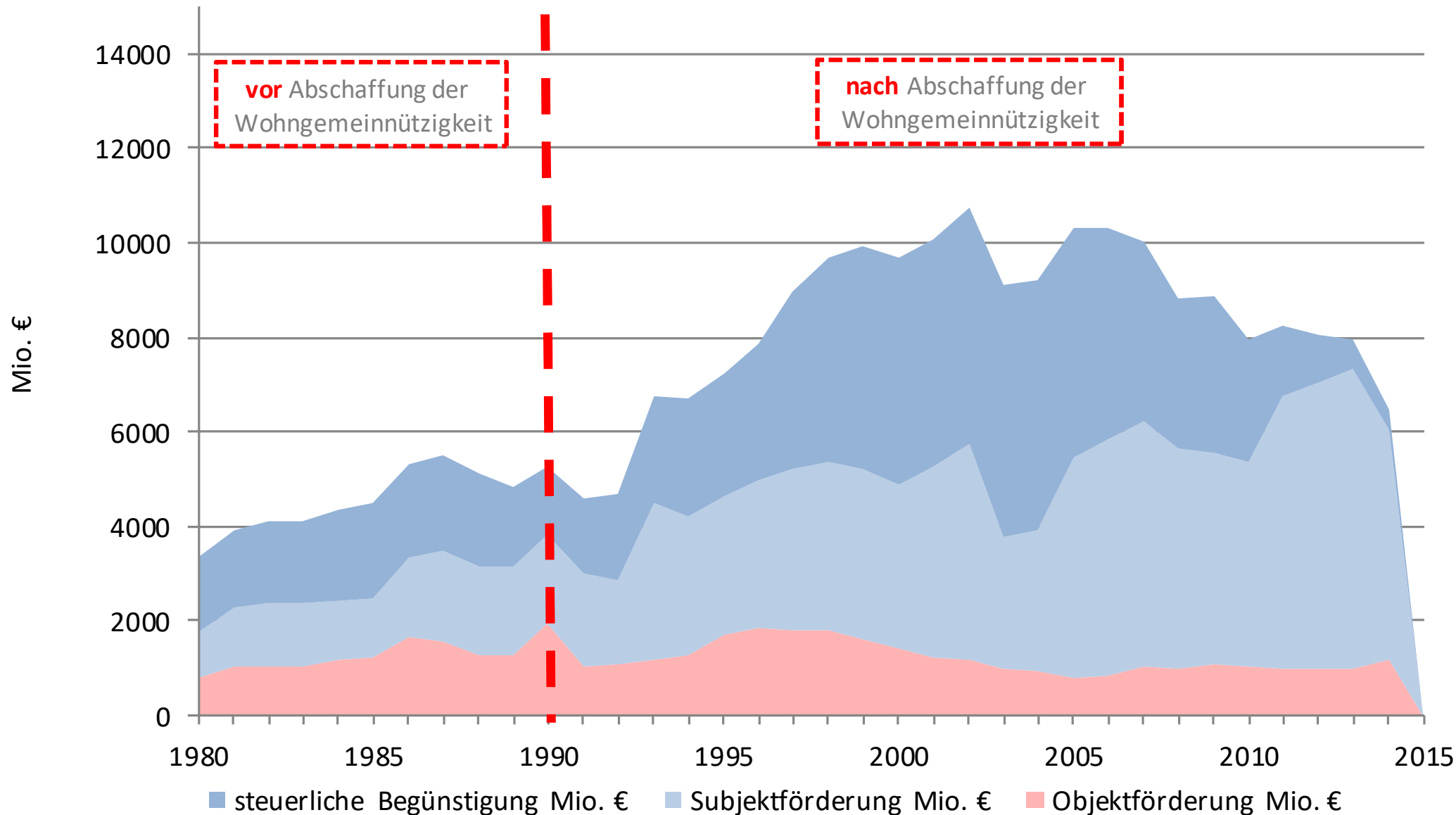
Nur minimal dämpfende Effekte für
Keine Schließung der Versorgungslücken



Wohnungspolitik als Wirtschaftsförderung...



Wohnungspolitik als Wirtschaftsförderung...



„Soziale Wohnungsversorgung ist
eine öffentliche Aufgabe und
muss gegen private Geschäfts-
interessen durchgesetzt werden“

Wohnungsbestand in Deutschland

40,55 Mio. 100 %

Professionelle Anbieter

7,86 Mio. 19 %

Privatwirtschaftliche Unternehmen

2,86 Mio. 7 %

Kommune oder kommunale Wohnungsunternehmen

2,29 Mio. 6 %

Bund / Land

0,30 Mio. 1 %

Wohnungsgenossenschaften

2,09 Mio. 5 %

Organisation ohne Erwerbszweck

0,32 Mio. 1 %

Private Kleinanbieter

13,88 Mio. 34 %

Selbstnutzer

17,29 Mio. 43 %

+

Leerstehende Wohnungen von Privatpersonen

1,29 Mio. 3 %

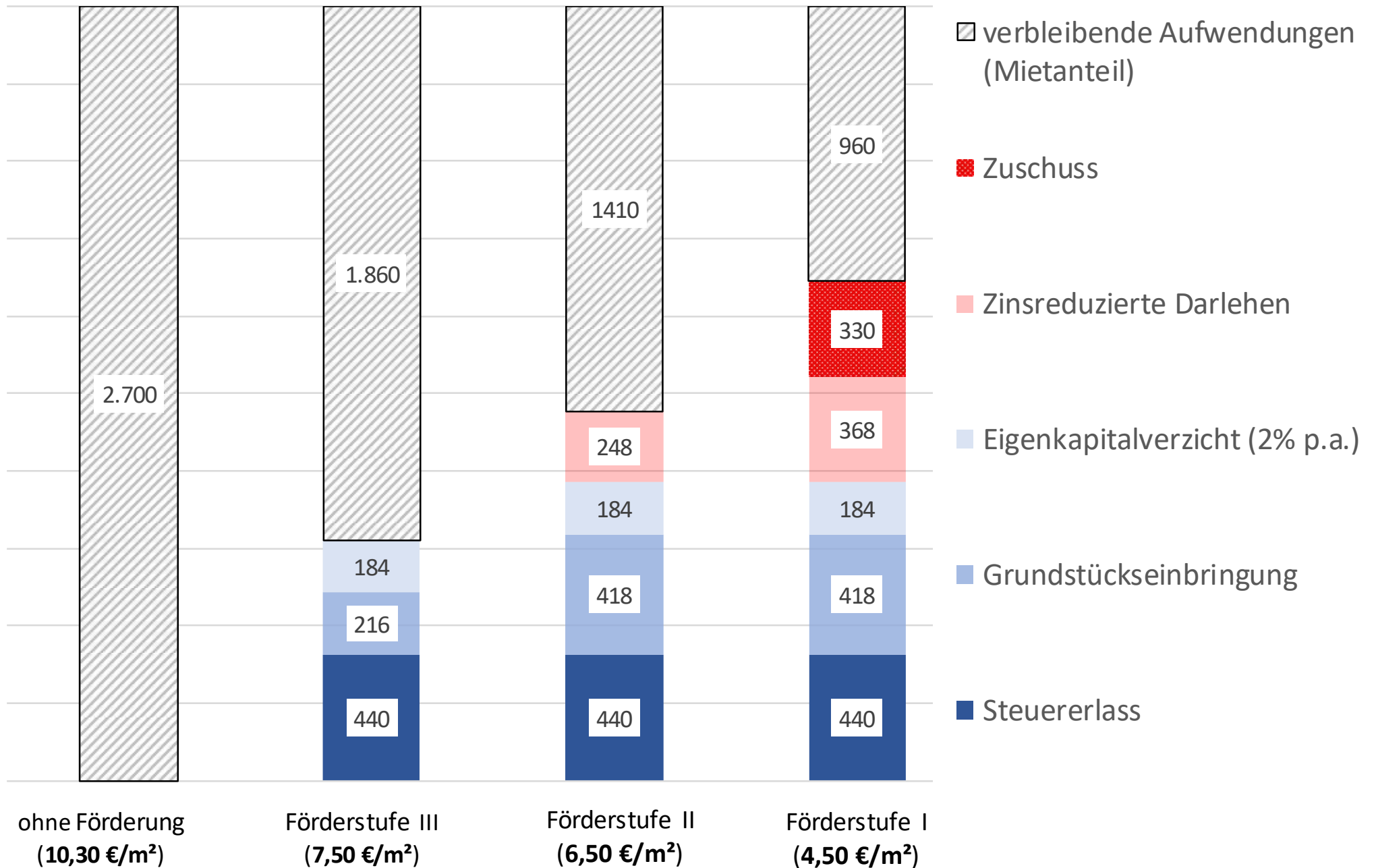
Anmerkungen:

ohne Ferien- und Freizeitwohnungen von Privatpersonen; bei den Privatpersonen werden u.a. die Wohnungen berücksichtigt, die sich im Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften befinden. Dabei handelt es sich in einem geringen Umfang (ca. 3%) um Wohnungen im Besitz professioneller Anbieter; die 0,54 Mio. leerstehenden Wohnungen der professionellen Anbieter sind der jeweiligen Anbietergruppe zugeordnet.

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

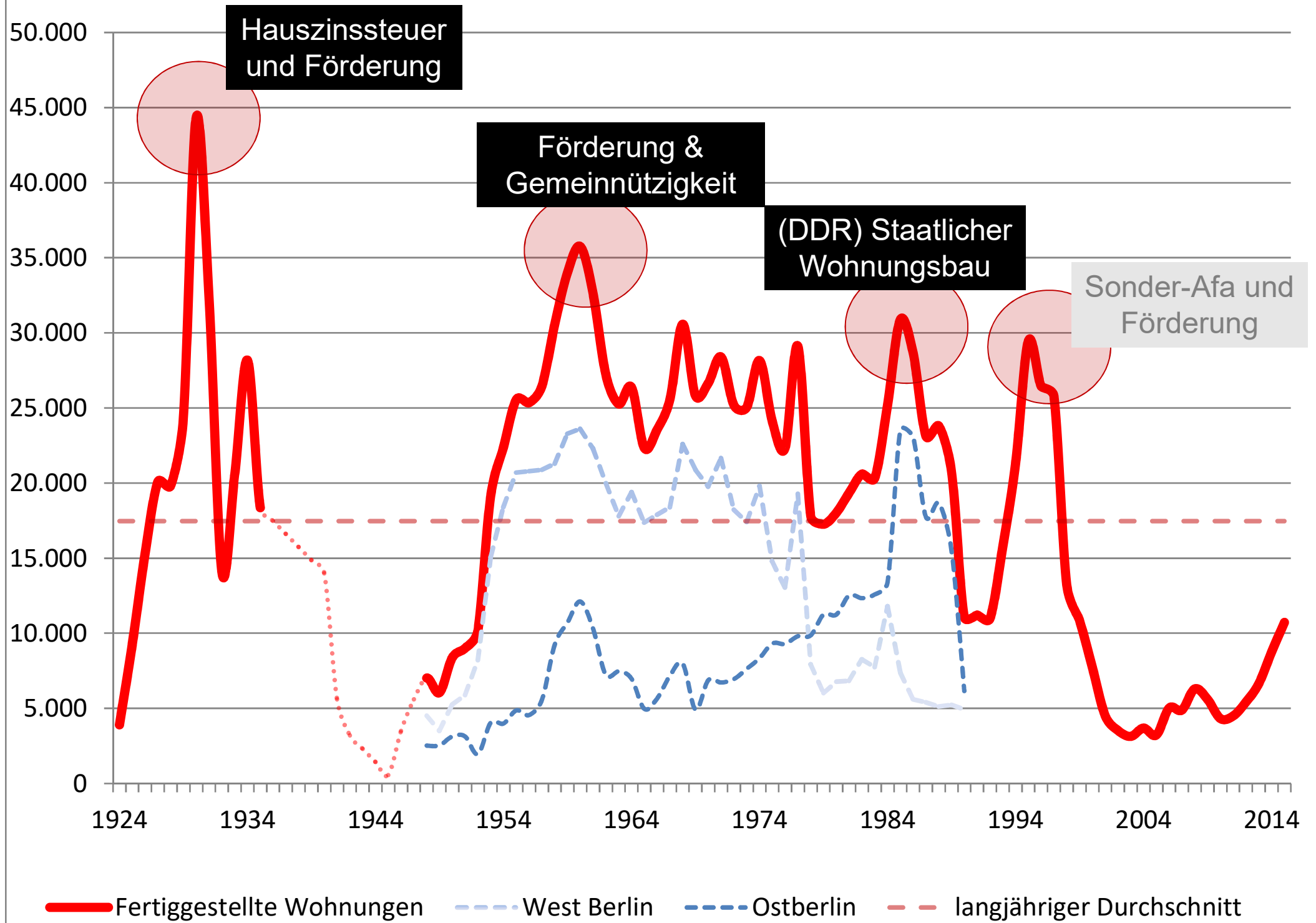


Steuerbegünstigungen, Förderanteile und Aufwendungen in €/m²



6 Mrd. Euro p.a. = 100.000
gemeinnützige Wohnungen

„Aber braucht es nicht den freien
Markt für mehr Wohnungsbau?“





Die Stadt von Morgen ist schon da!

@AndrejHolm

andrejholm@posteo.de

www.gentrificationblog.de

