Dr. Andrej Holm

„(Kein) gutes Wohnen für alle? Wie ‚Armutsprobleme' in der Mitte der Gesellschaft ankommen"

Armutskongress, Berlin, 10./11. April 2019

„Es gibt einen stetigen Konflikt zwischen dem Wohnen als Zuhause und dem Wohnen als Immobilie“

David Madden & Peter Marcuse:
„In Defense of Housing“ (2016)

Wohnverhältnisse

Im Durchschnitt ist eigentlich alles in Ordnung…

Merkmale	Median
Wohnfläche je Wohnung	73 m²
Haushaltsgröße nach Personen	1,7
Wohnfläche je Person	44,1 m²
Wohndauer	8,7 Jahre
Anteil an Mietwohnungen	75,4 %
Miethöhe (bruttowarm)	550 €
Mietkostenbelastung (bruttokalt)	26 %
Mietkostenbelastung (bruttowarm)	31 %
Mietpreis je Quadratmeter (bruttokalt)	7,40 €/m²

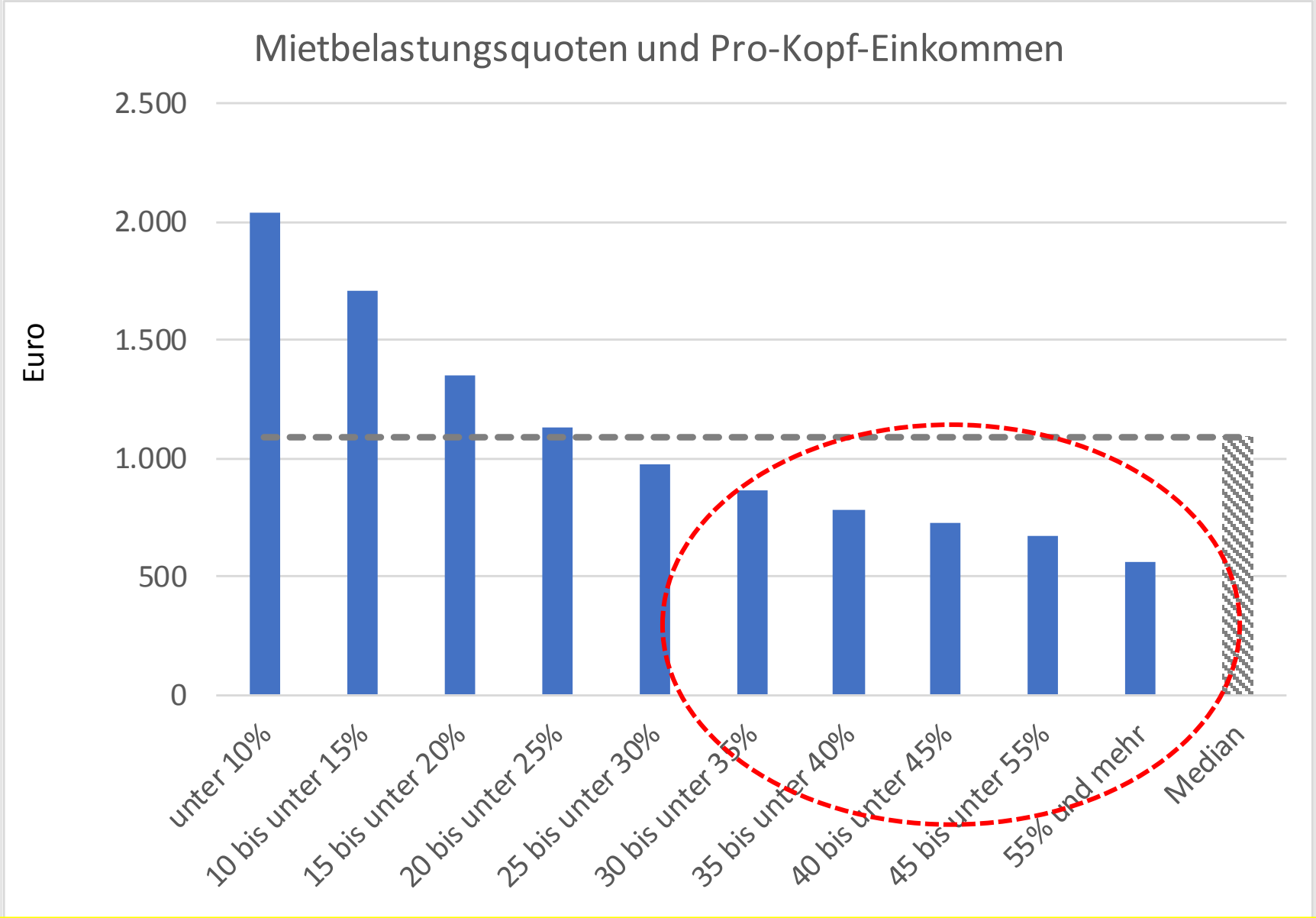
Holm, Andrej; Lebuhn, Henrik; Neitzel, Kevin; Junker, Stephan 2017: Wohnverhältnisse in Deutschland - eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Forschungsbericht, Hans-Böckler-Stiftung.

Wohnverhältnisse

Einkommen bestimmt die Wohnverhältnisse:

- Je höher das Einkommen, desto bessere Ausstattung
- Je höher das Einkommen, desto größer die Wohnflächenkonsum
- Je höher das Einkommen desto sicherer die Wohnverhältnisse
- Je höher das Einkommen desto geringer die Mietbelastungsquote [4 von 10 Haushalten zahlen > 30%]
- Je höher das Einkommen desto leichter der Zugang zur Wohnungsversorgung

Wohnverhältnisse



Holm, Andrej; Lebuhn, Henrik; Neitzel, Kevin; Junker, Stephan 2017: Wohnverhältnisse in Deutschland - eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Forschungsbericht, Hans-Böckler-Stiftung.

Wohnkosten: Geringe Einkommen = hohe Mietbelastung

Macht Miete arm?

Alleinerziehende mit einem Kind

Haushaltseinkommen:

1.110 € Nettogehalt

+ 192 € Kindergeld

= **1.332 €**

= **59%** Medianeinkommen

Lehrerehepaar ohne Kinder

Haushaltseinkommen:

2.207 € Nettogehalt I

+ 2.207 € Nettogehalt II

= **4.414 €**

= **198%** Medianeinkommen

Macht Miete arm?

Alleinerziehende mit einem Kind		**Lehrerehepaar ohne Kinder**
Haushaltseinkommen:		Haushaltseinkommen:
1.110 € Nettogehalt		2.207 € Nettogehalt I
+ 192 € Kindergeld		+ 2.207 € Nettogehalt II
= **1.332 €**	1 : 3,3	= **4.414 €**
= **59%** (Medianeinkommen)		=**198%** (Medianeinkommen)

Macht Miete arm?

Alleinerziehende mit einem Kind		**Lehrerehepaar ohne Kinder**
Haushaltseinkommen: = **1.332 €**	1 : 3,3	Haushaltseinkommen: = **4.414 €**
Mietbelastung **39,7%**		**17,2%** Mietbelastung
Miete **528,80 €**		**759,21 €** Miete
Resteinkommen: = **803,20 €**	1 : 4,6	Resteinkommen: = **3.654,79 €**

Wohnen und Ungleichheit

Wohnverhältnisse sind in Wohnversorgungsystemen mit marktförmigen Verteilungsmechanismen ein **Effekt der sozialen Lage**.

Wohnungsmarkt mit Zirkulation von Zahlung und Einnahme als fortgesetzte **Eskalation von Vermögensungleichheiten**

Wohnverhältnisse haben als Wohnsituationen und Umgebungskontexte **Auswirkungen für die Lebenschancen**

Wohnungspolitik mit Steueranreizen, Wohngeld und Fördermitteln und als **staatliches System der Umverteilung**

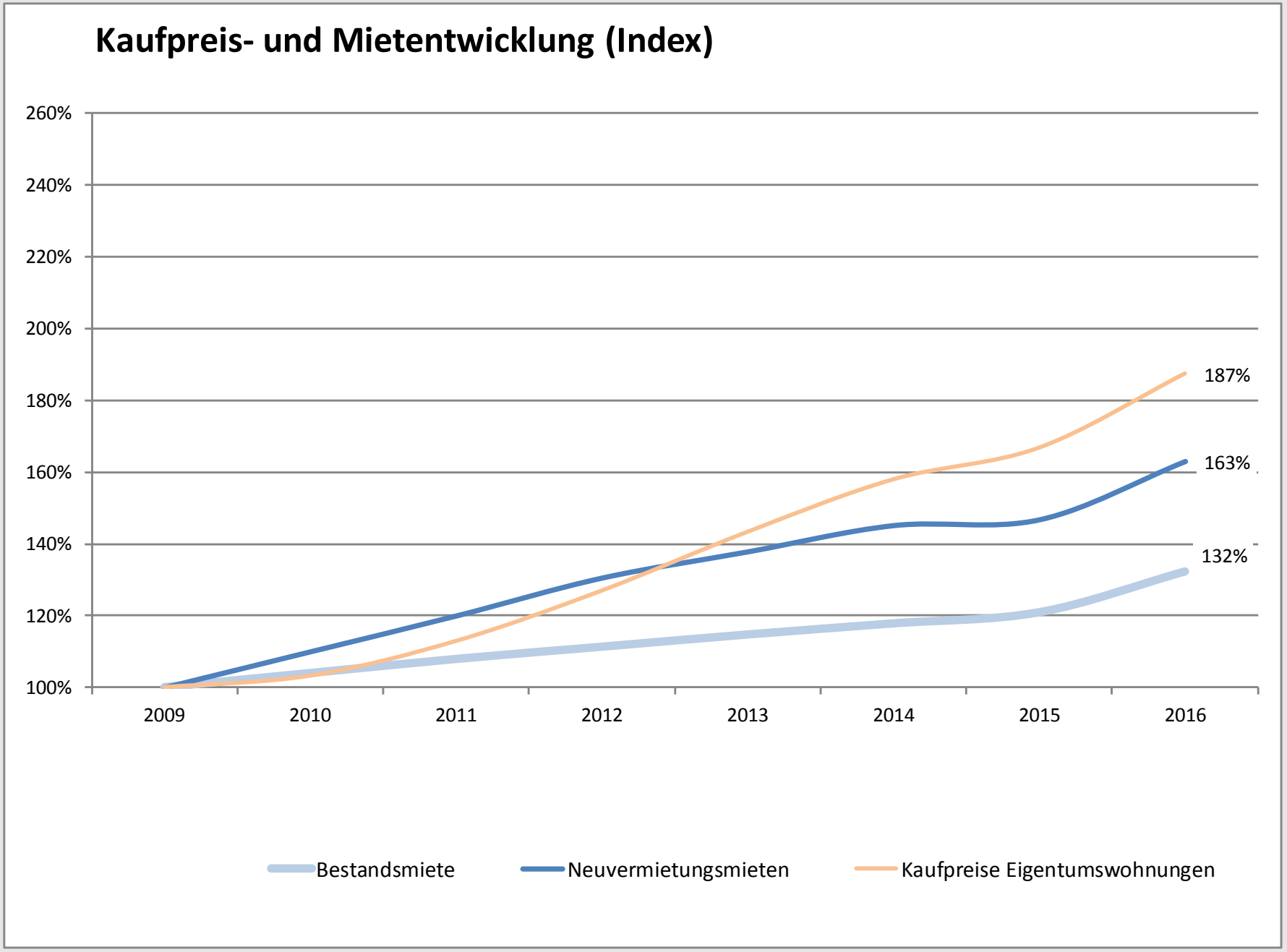
Wohnen als zentrales **Medium bei der Reproduktion** von sozialen und räumlichen Ungleichheiten.

Ökonomie der Ertragserwartung in den wachsenden Städten

=

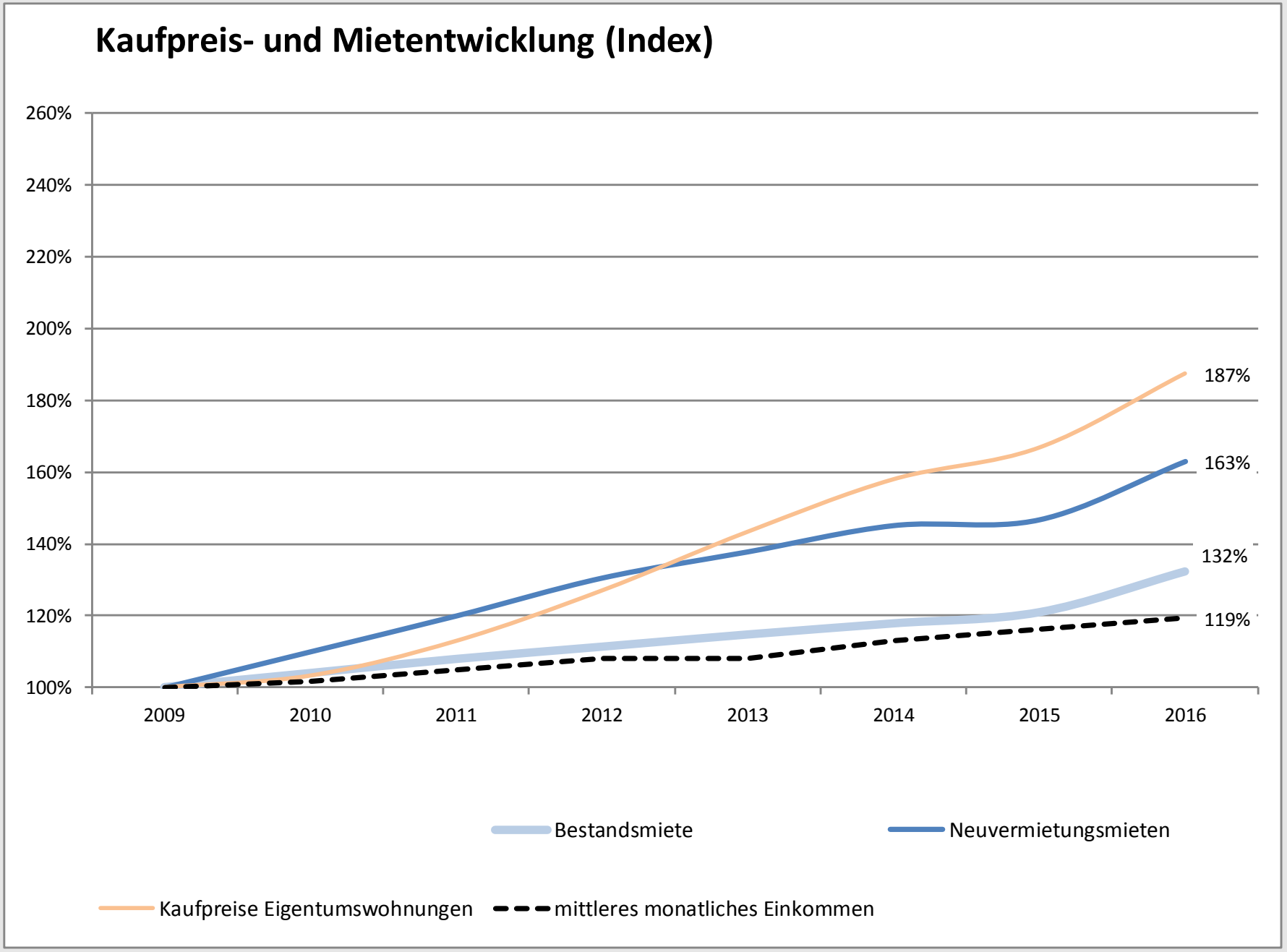
Krise der sozialen Wohnversorgung

Steigende Miet- und Kaufpreise



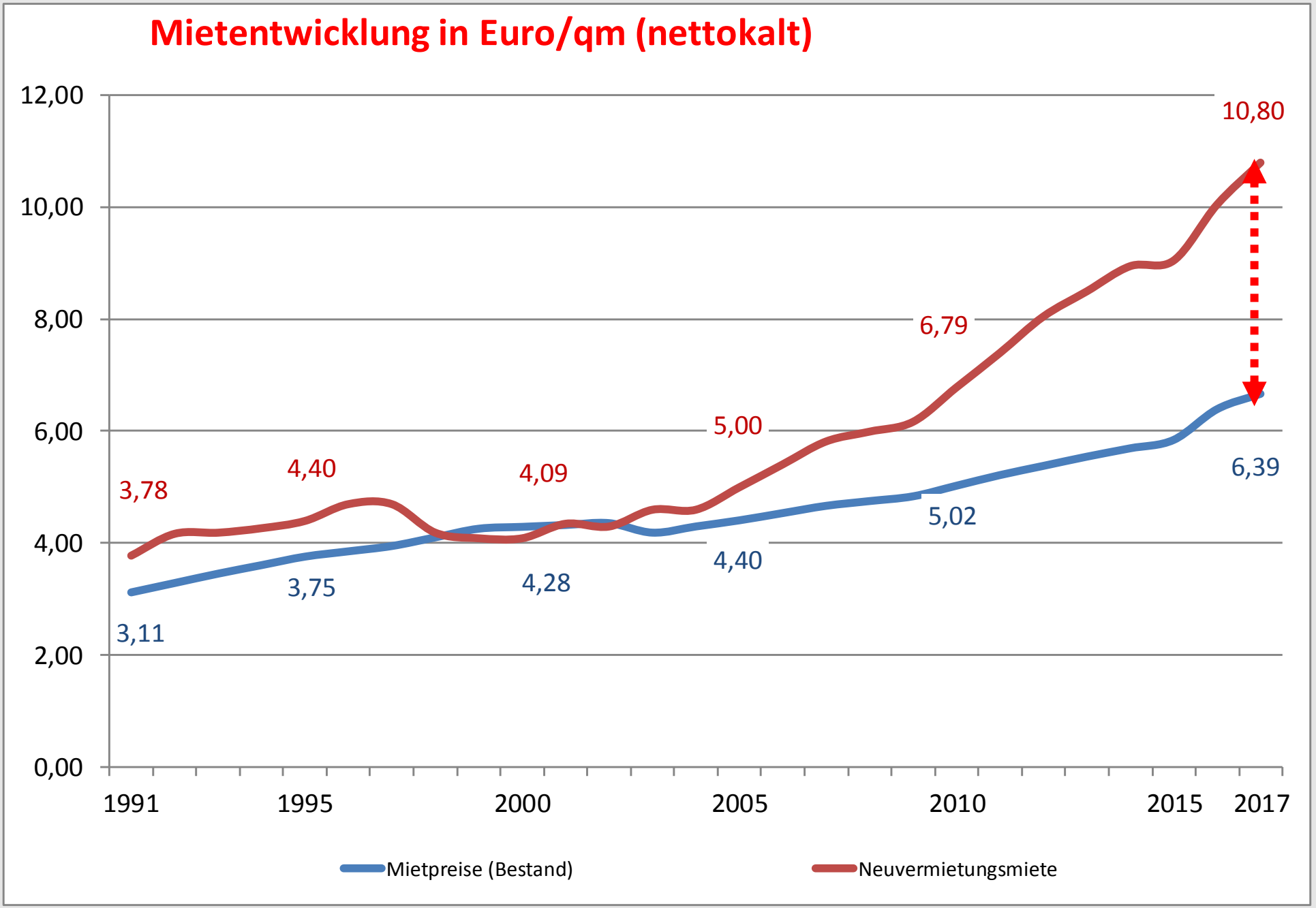
Holm, Andrej (2016): Gentrification und das Ende der Berliner Mischung. In: von Einem, Eberhardt (Hg.): Wohnen. Markt in Schieflage - Politik in Not. Wiesbaden: Springer VS, 191-231

Entkopplung der Wohnkosten von den Einkommen



Holm, Andrej (2016): Gentrification und das Ende der Berliner Mischung. In: von Einem, Eberhardt (Hg.): Wohnen. Markt in Schieflage - Politik in Not. Wiesbaden: Springer VS, 191-231

Ökonomie der Ertragslücke = Verdrängungsdruck



Holm, Andrej (2016): Gentrification und das Ende der Berliner Mischung. In: von Einem, Eberhardt (Hg.): Wohnen. Markt in Schieflage - Politik in Not. Wiesbaden: Springer VS, 191-231

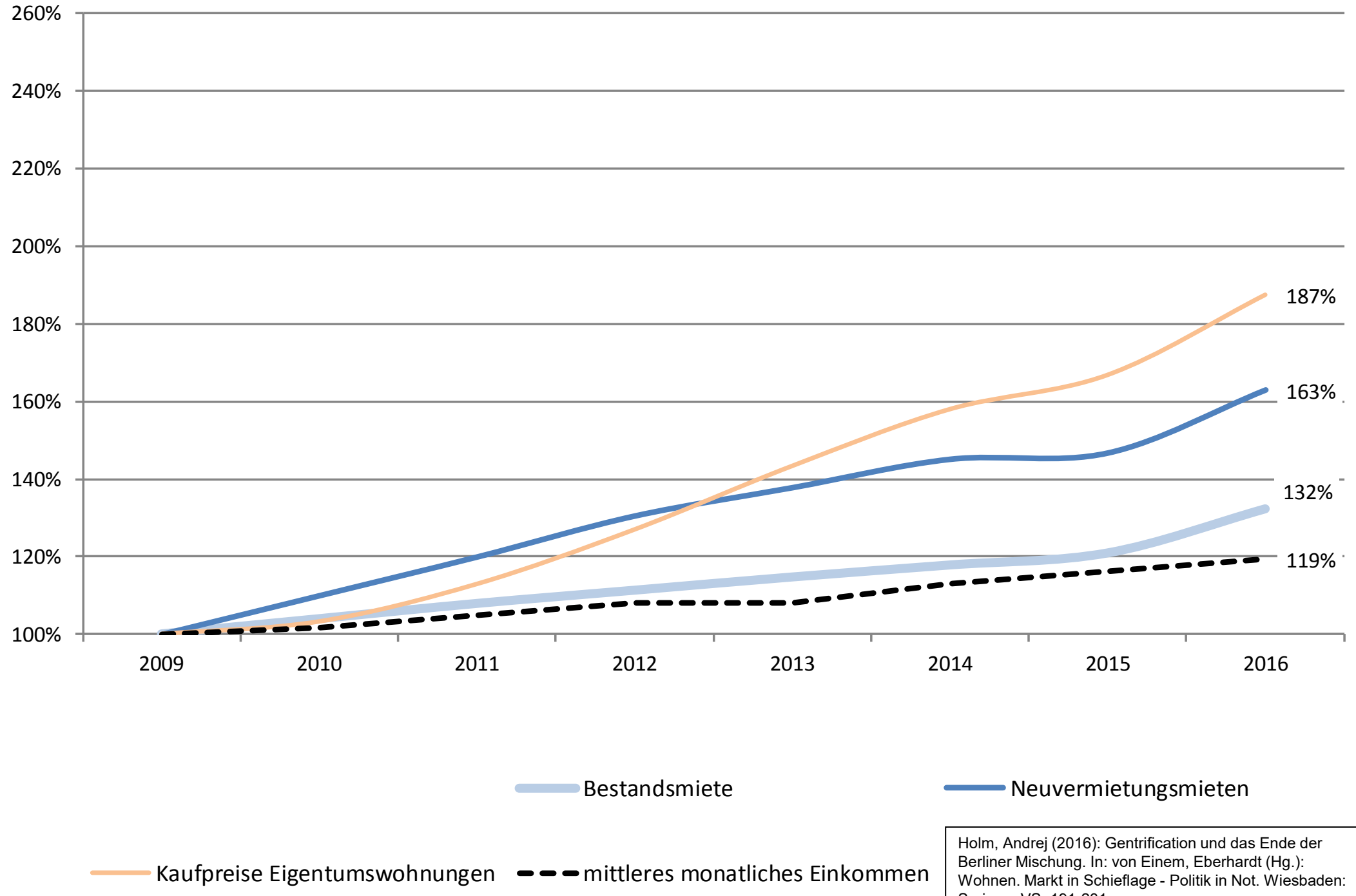
Ökonomie der Ertragslücke = Verdrängungsdruck

Top 10 der Verdrängungs-strategien

- Eigenbedarfskündigung
- Verwertungskündigung
- Modernisierungsumlage
- Mieterhöhungen nach Mietspiegel
- Fiktive Modernisierungsankündigungen
- Aktives Entmietungsmanagement
- Zerstörung von Wasser, Gas und Strom
- Kündigungsklagen wegen Bagatellvergehen
- Angebot von Auszugsprämien
- Baulärm und Gerüste

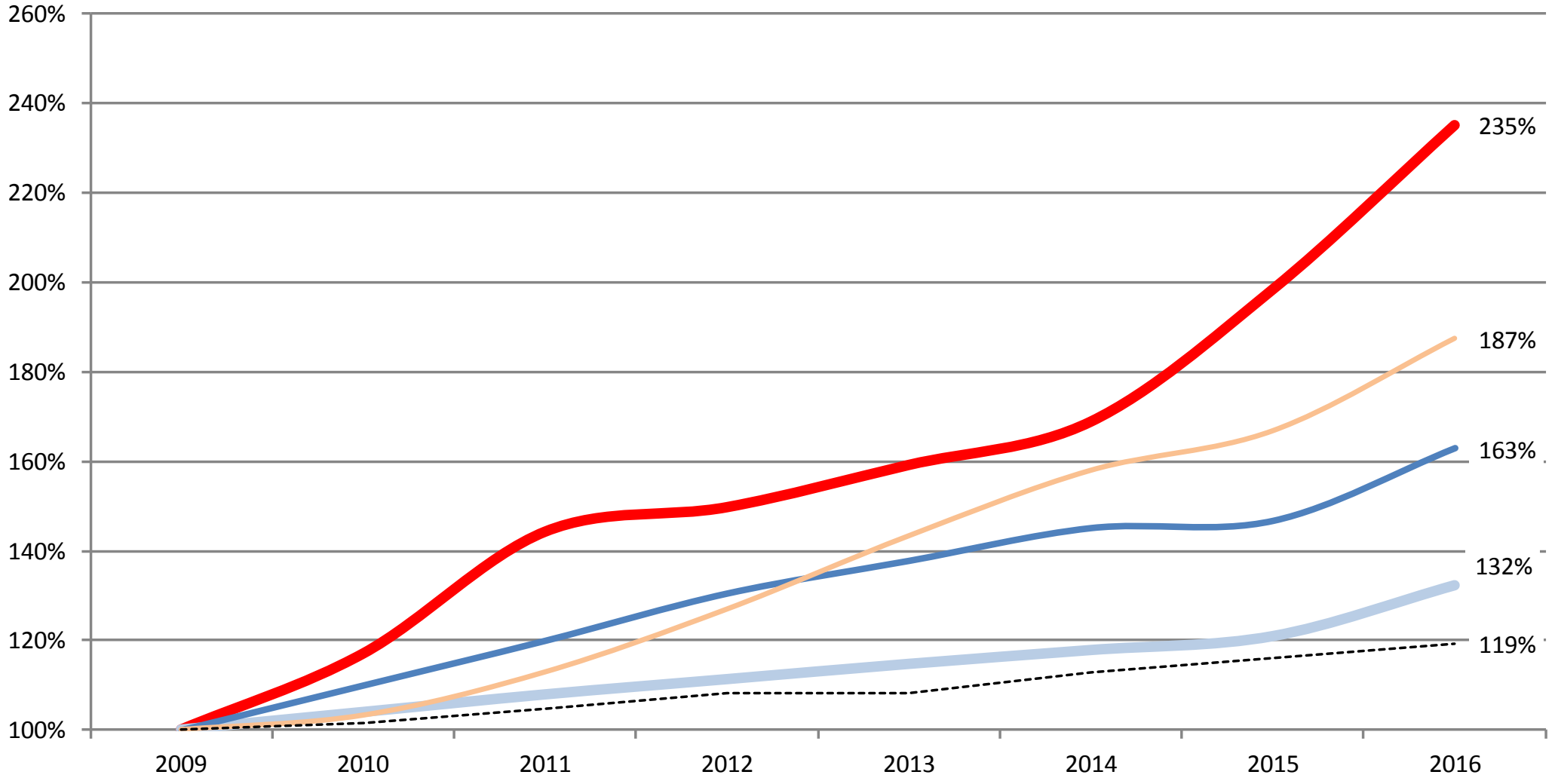
„…und dann kam der neue Eigentümer“

Kaufpreis- und Mietentwicklung (Index)



Holm, Andrej (2016): Gentrification und das Ende der Berliner Mischung. In: von Einem, Eberhardt (Hg.): Wohnen. Markt in Schieflage - Politik in Not. Wiesbaden: Springer VS, 191-231

Kaufpreis- und Mietentwicklung (Index)



Holm, Andrej (2016): Gentrification und das Ende der Berliner Mischung. In: von Einem, Eberhardt (Hg.): Wohnen. Markt in Schieflage - Politik in Not. Wiesbaden: Springer VS, 191-231

„Es gibt einen stetigen Konflikt zwischen dem Wohnen als Zuhause und dem Wohnen als Immobilie“

David Madden & Peter Marcuse:
„In Defense of Housing“ (2016)

„Was für Wohnungen werden eigentlich gebraucht?“

Wohnversorgungsbedarf

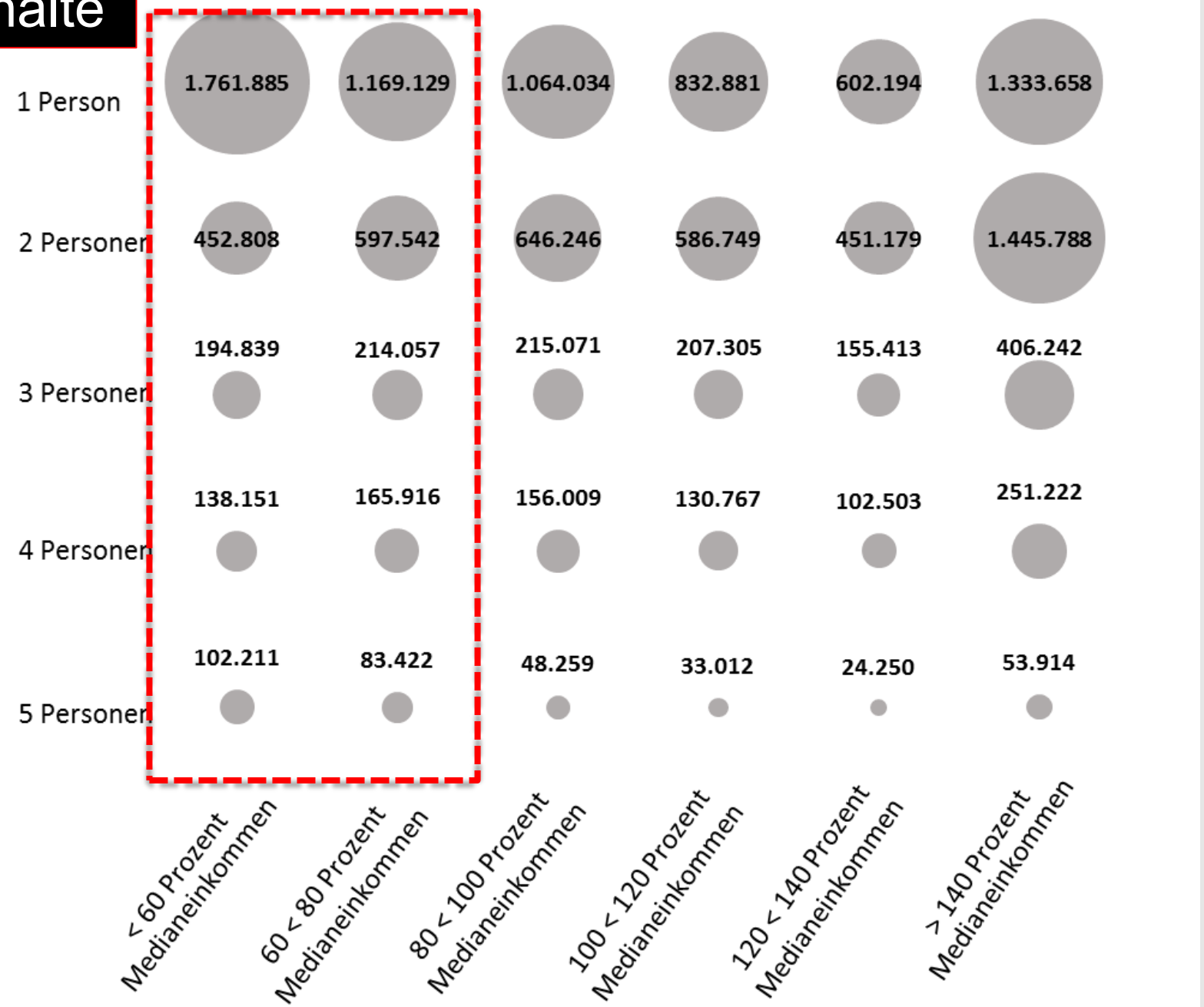
leistbar

angemessen

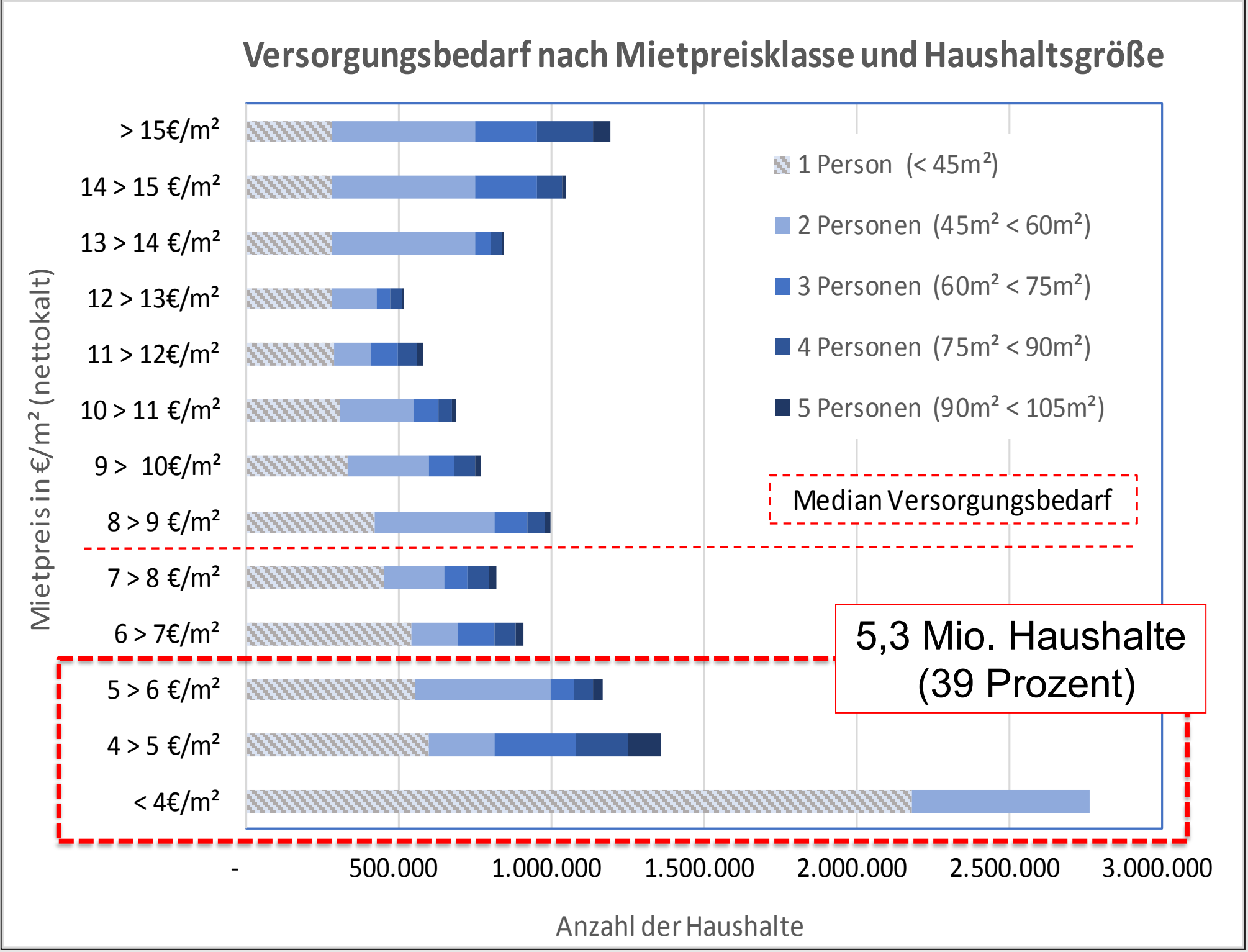
bedarfsgerecht

4,9 Mio. Haushalte

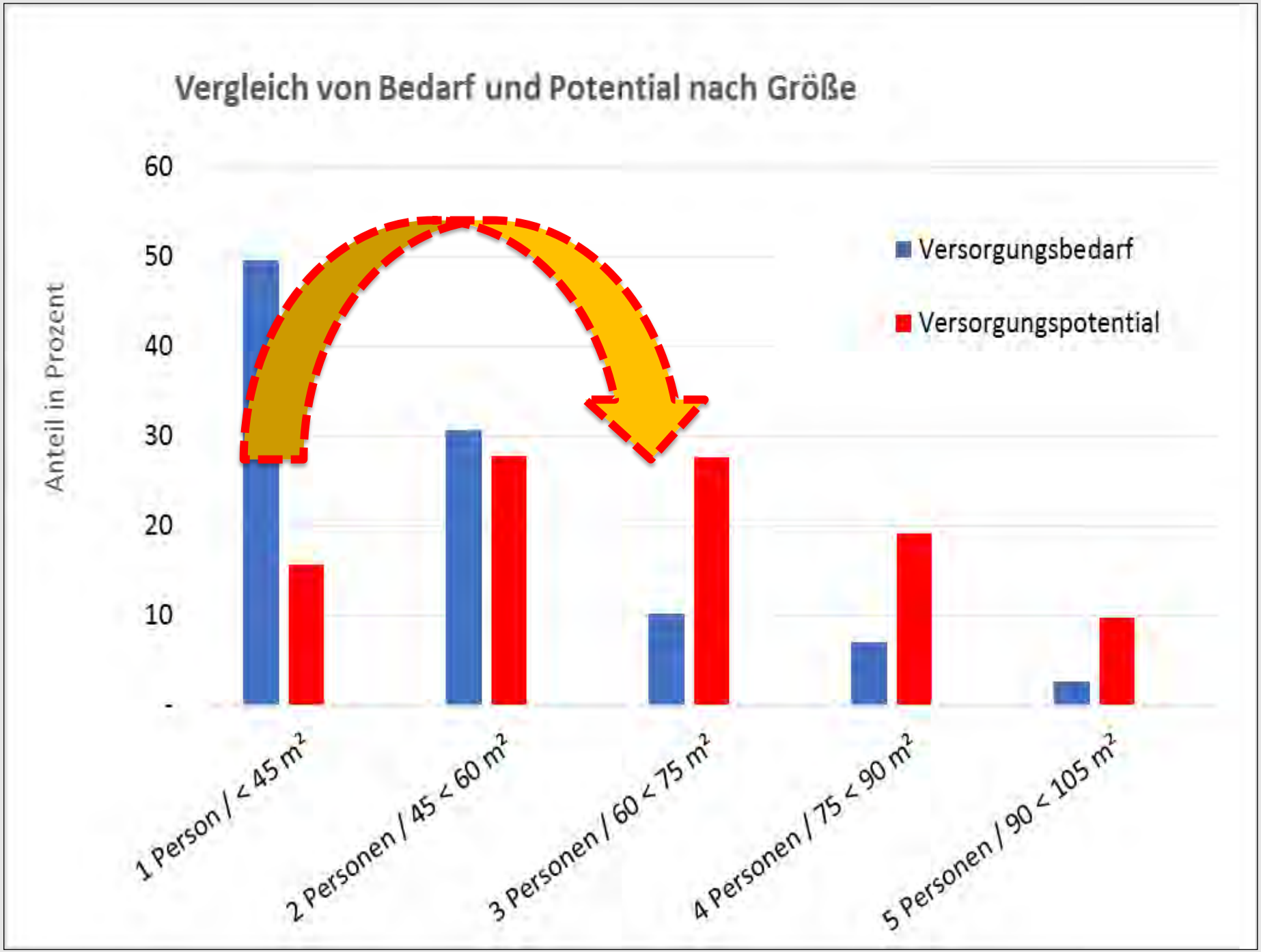
Versorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße



Holm, Andrej; Lebuhn, Henrik; Neitzel, Kevin; Junker, Stephan 2018: Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Working Paper Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung, Nr. 63, April 2018.

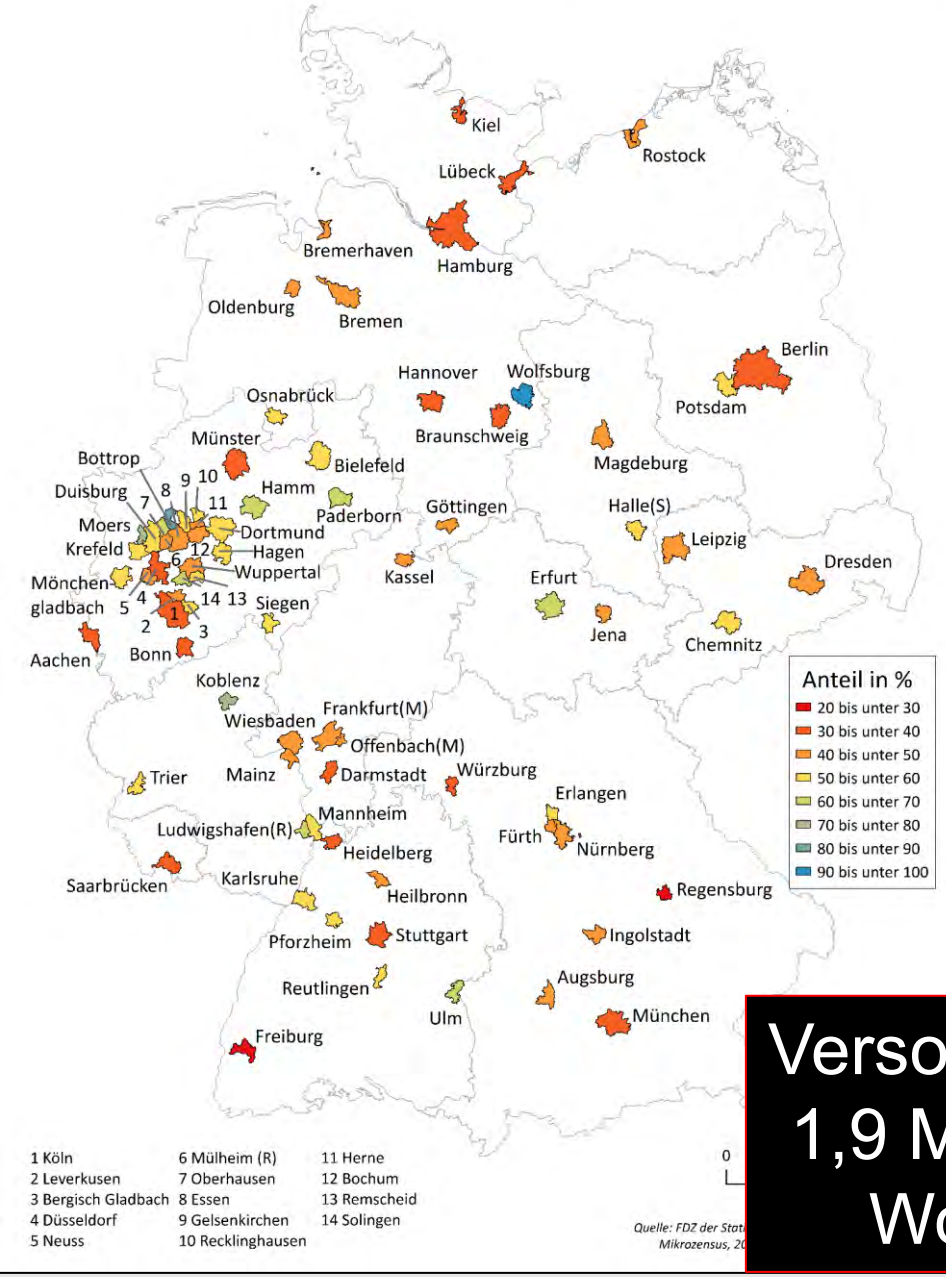


Holm, Andrej; Lebuhn, Henrik; Neitzel, Kevin; Junker, Stephan 2018: Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Working Paper Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung, Nr. 63, April 2018.

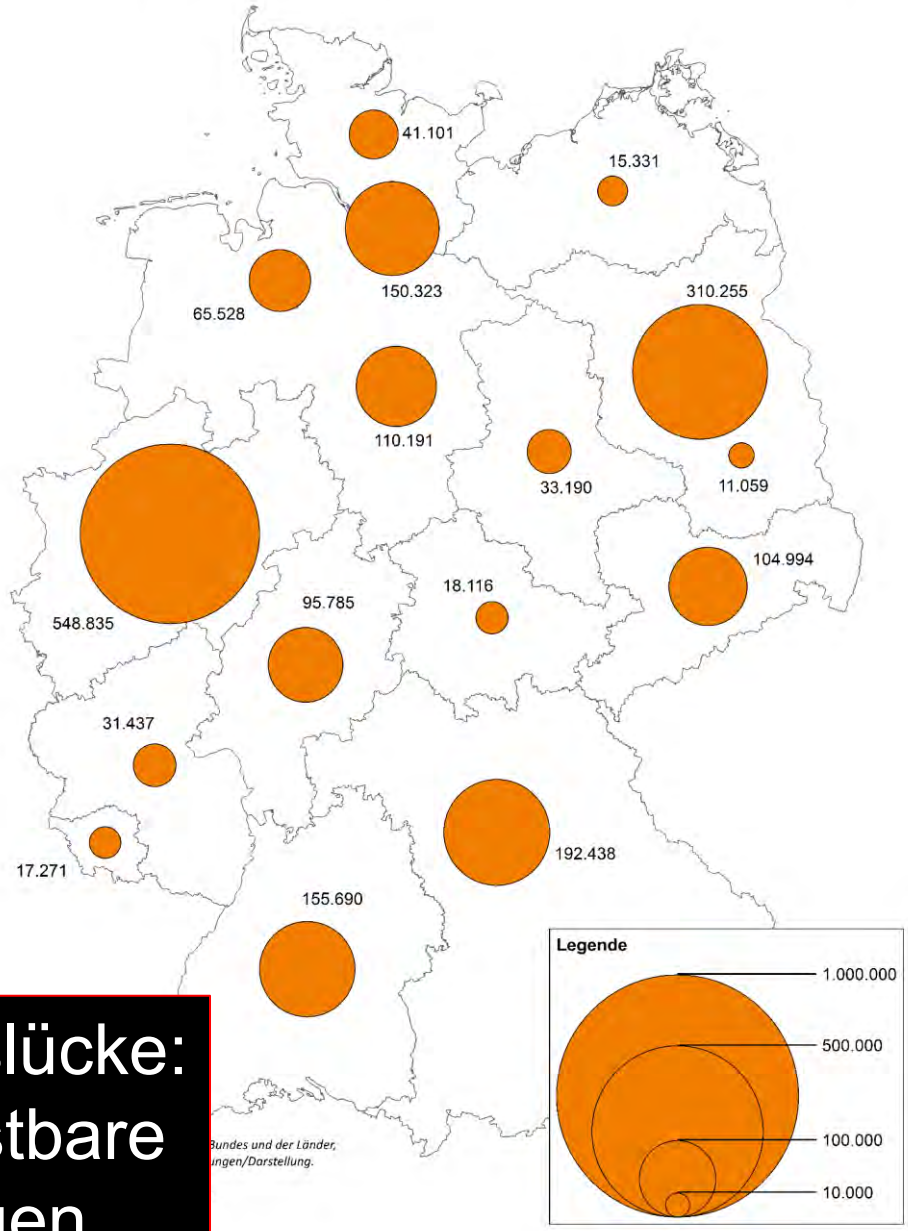


Holm, Andrej; Lebuhn, Henrik; Neitzel, Kevin; Junker, Stephan 2018: Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Working Paper Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung, Nr. 63, April 2018.

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



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

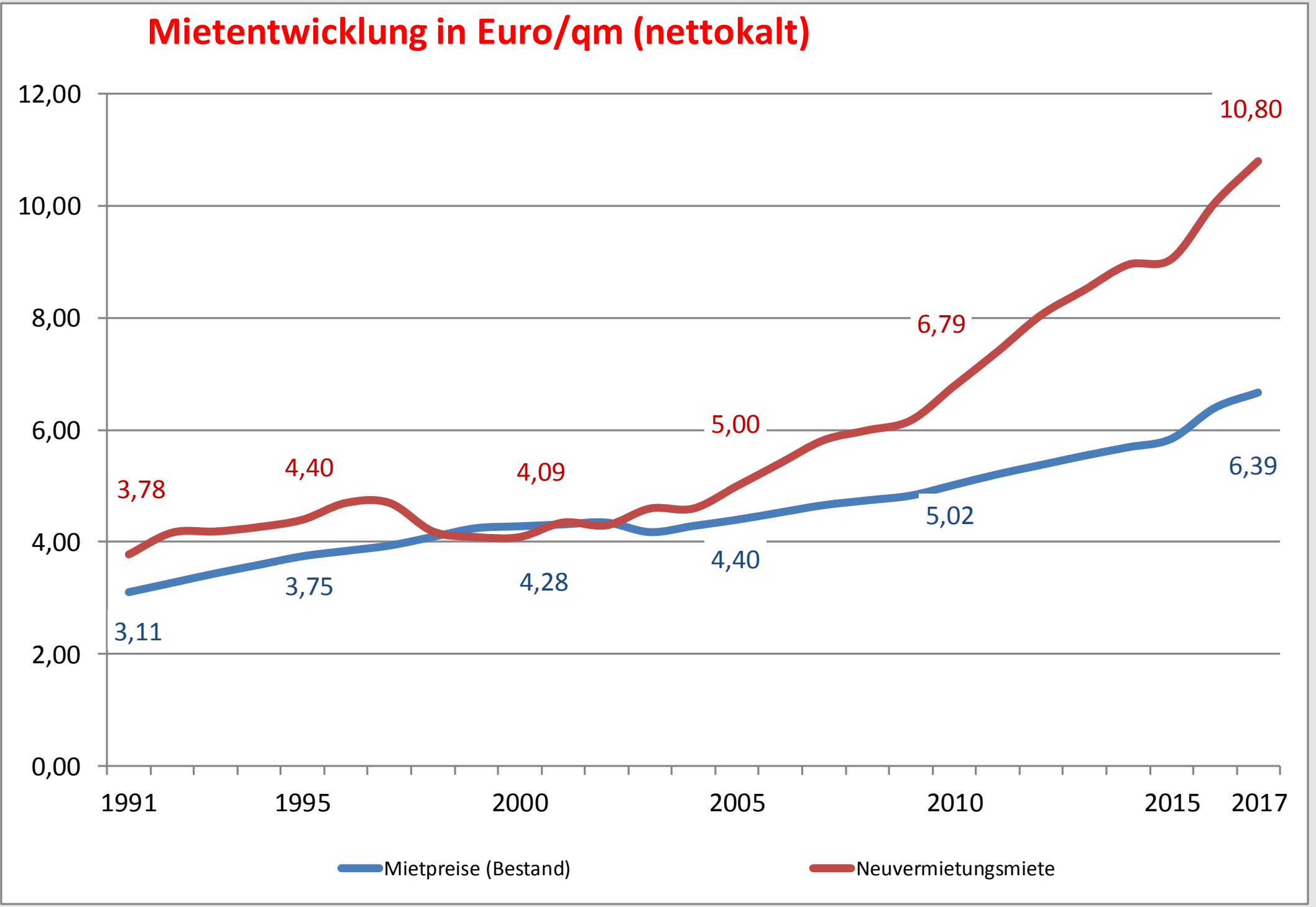


Versorgungslücke: 1,9 Mio. leistbare Wohnungen

Holm, Andrej; Lebuhn, Henrik; Neitzel, Kevin; Junker, Stephan 2018: Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Working Paper Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung, Nr. 63, April 2018.

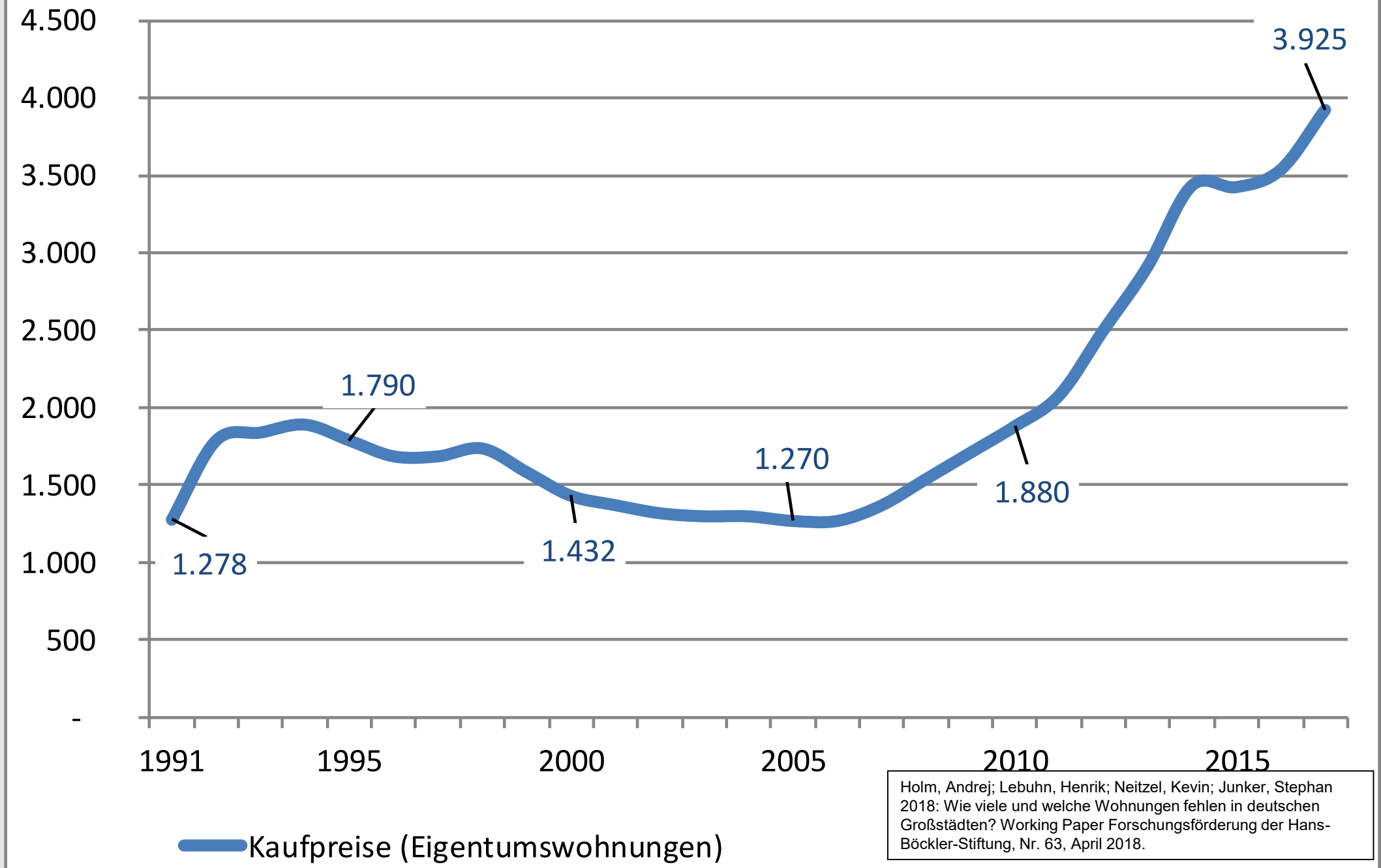
„Wer schließt die Versorgungslücke von 1,9 Mio. leistbaren Wohnungen?“

Mietentwicklung in Euro/qm (nettokalt)



Holm, Andrej; Lebuhn, Henrik; Neitzel, Kevin; Junker, Stephan 2018: Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Working Paper Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung, Nr. 63, April 2018.

Kaufpreise (Eigentumswohnungen) in Euro/qm



Holm, Andrej; Lebuhn, Henrik; Neitzel, Kevin; Junker, Stephan 2018: Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Working Paper Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung, Nr. 63, April 2018.

„Private Immobilieninvestition zielt auf Gewinne“

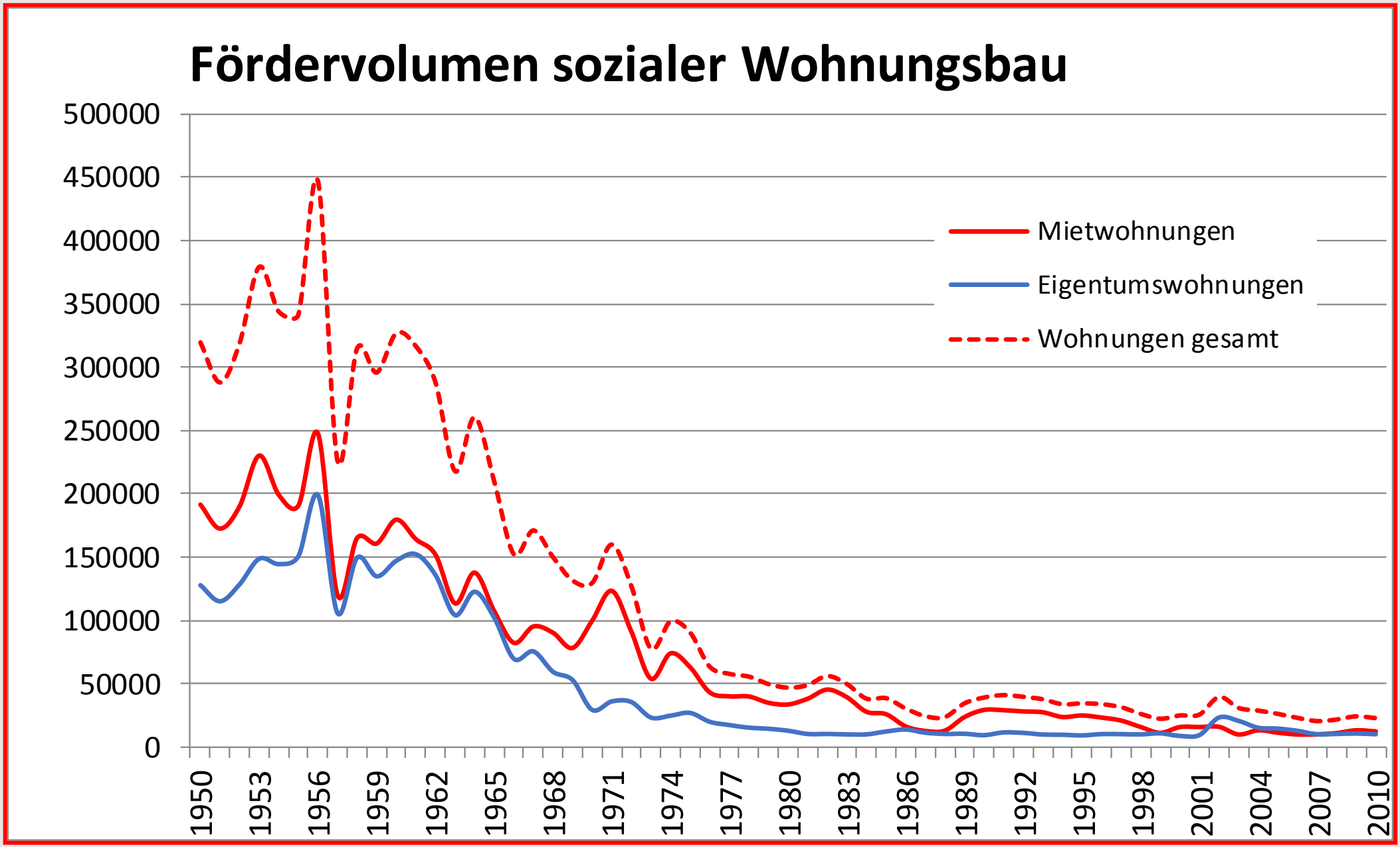
=

„Soziale Blindheit des Marktes“

„Was macht eigentlich

der Staat?“

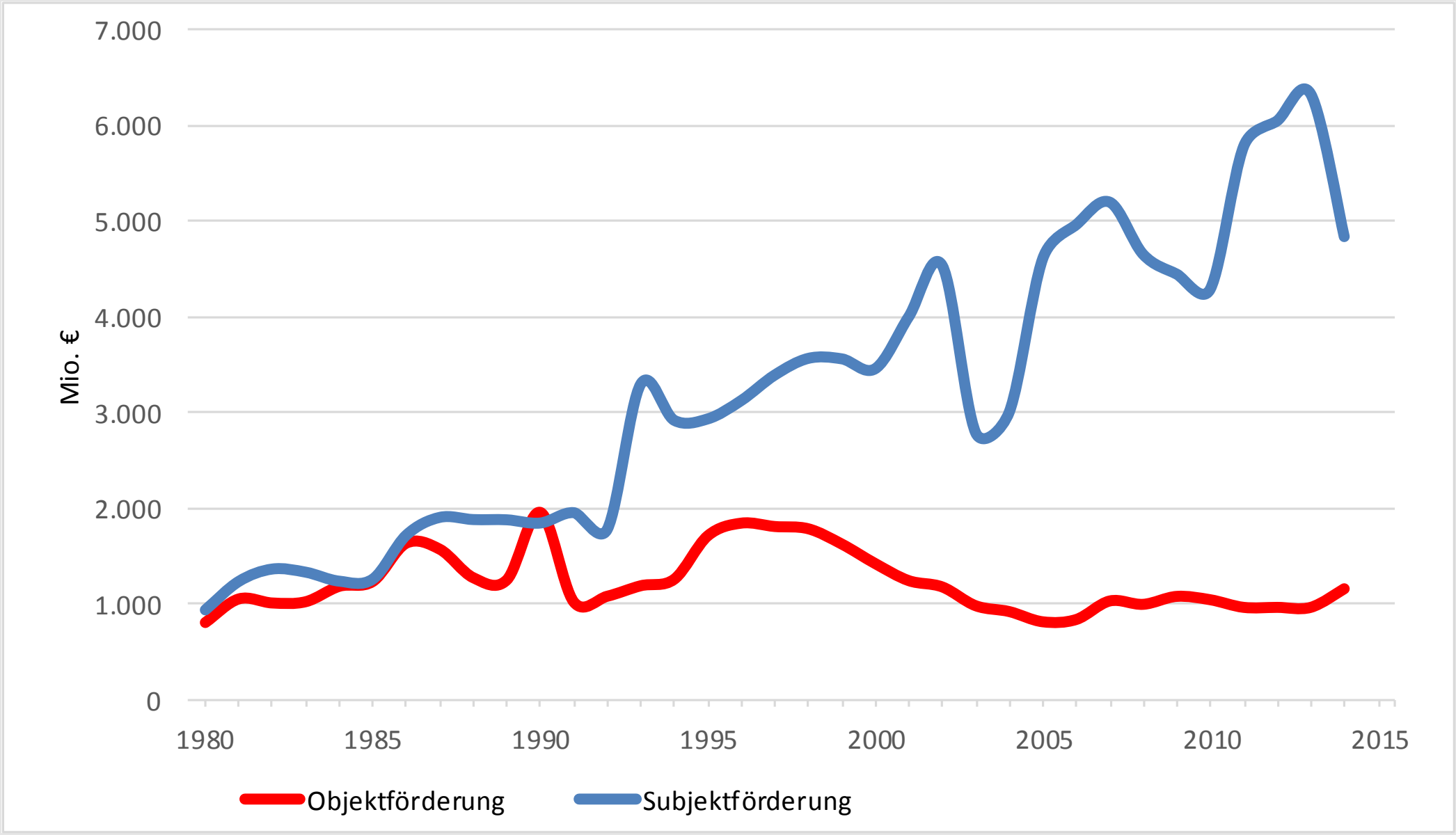
Rückzug aus dem geförderten Wohnungsbau…



Holm, Andrej (2016): (Un)sozialer Wohnungsbau. Schwerpunkt der Berliner Verdrängungsdynamik. In: Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt, Vol. 2 (Die Legende vom Sozialen Wohnungsbau), 13-99

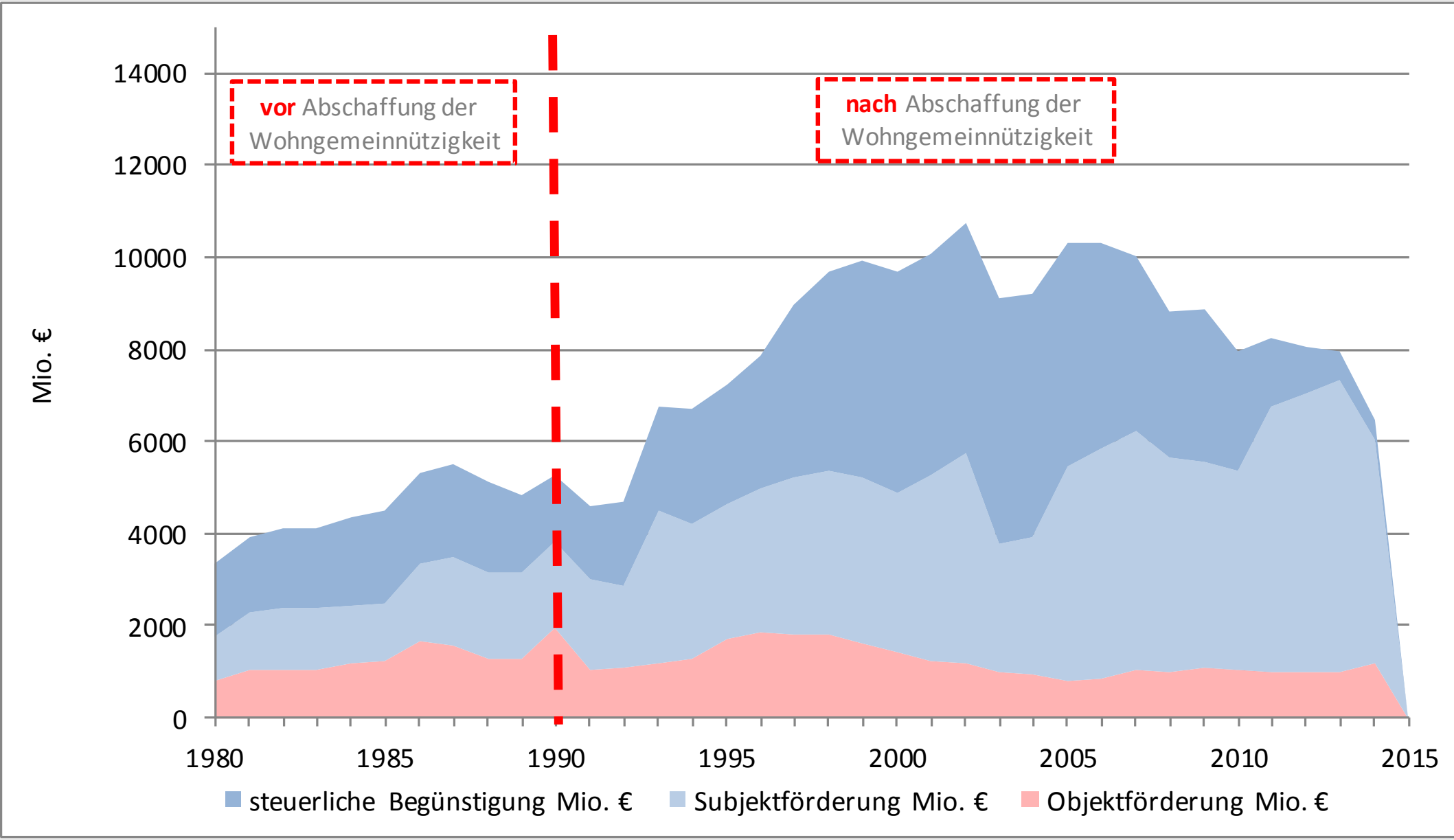
Auslaufende Bindungen …

Wohnungspolitik als Wirtschaftsförderung…



Holm, Andrej; Horlitz, Sabine; Jensen, Inga 2017: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartetet Effekte. Studie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung.

Wohnungspolitik als Wirtschaftsförderung…



Holm, Andrej; Horlitz, Sabine; Jensen, Inga 2017: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartetet Effekte. Studie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung.

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

Herausforderungen

Foto: Karin Desmarowitz / Campact; www.karindesmarowitz.de / (CC BY-NC 2.0)

Mieterschutz & Mietpreisschutz

Mietsteigerungen bei hohen Mietbelastungen einschränken

Günstigen Wohnraum neu schaffen

Sozialer Wohnungsbau mit Dauerbindung auf spekulationsfreien Grundstücken

Wohnen neu denken!

Leistbarkeit: Mietenkosten an Einkommen orientieren

Wohnen als „soziale Infrastruktur“

Ausweitung der gemeinnützigen und öffentlichen Wohnungsbestände

„Es gibt keinen Mangel an konkreten Vorschlägen zur Umsetzung einer sozialen Wohnungspolitik…“

Aufruf zum #Wohngipfel von Seehofer und Merkel

Zusammen gegg

#Mietenwahns

Für eine Politik, die Wohnraum für alle

Umweltforum Berlin, Do. 20.9.2018, 1

Alternativer Woh

Kundgebung am Fr. 21.9.2018, 14 Uhr,

Protest am Kar

www.mietenwahnsinn

Wohnen ist Menschenrecht – Keinen Boden der Spekulat

Wir haben genug von diesem #Mietenwahnsinn!

Ein breiter Zusammenschluss von Initiativen und Organisationen fordert einen längst überfälligen Kurswechsel in der Wohnungs- und Mietenpolitik:

- Mietpreisbremse schärfen, Verstöße mit Bußgeld sanktionieren, normale Mieterhöhungen drastisch s
- Umlage nach Modernisierung auf 4 % der Baukoste beschränken und bei 1,50 €/qm im Monat innerhalb von 8 Jahren kappen!
- Energetische Maßnahmen sollen möglichst warmmietenneutral sein!
- Zwangsräumungen verhindern! Kündigungsschutz verbessern!
- Sozialen und preisgünstigen Wohnungsneubau deut ausweiten und dauerhafte Bindungen einführen! Fördermittel für mindestens 100.000 leistbare Wohnungen pro Jahr bereitstellen. Das Planungsrec das Gemeinwohl einsetzen!
- Bodenpreise und Bodennutzung regulieren, Grunds der öffentlichen Hand nicht zum Höchstpreis veräu
- Gemeinwohlorientierte Eigentümer und Vermieter und eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einführ
- Eigentümerlobby zurückdrängen, Immobilienbesitz transparent machen!
- Diskriminierung sanktionieren, mehr barrierefreien Wohnraum schaffen, Wohnungslosigkeit verhinder
- Kosten der Unterkunft und Wohngeld realitätsgere jährlich anpassen!

Wohnen ist Menschenrecht –
Keinen Boden der Spekulation!

Spekulation bekämpfen!

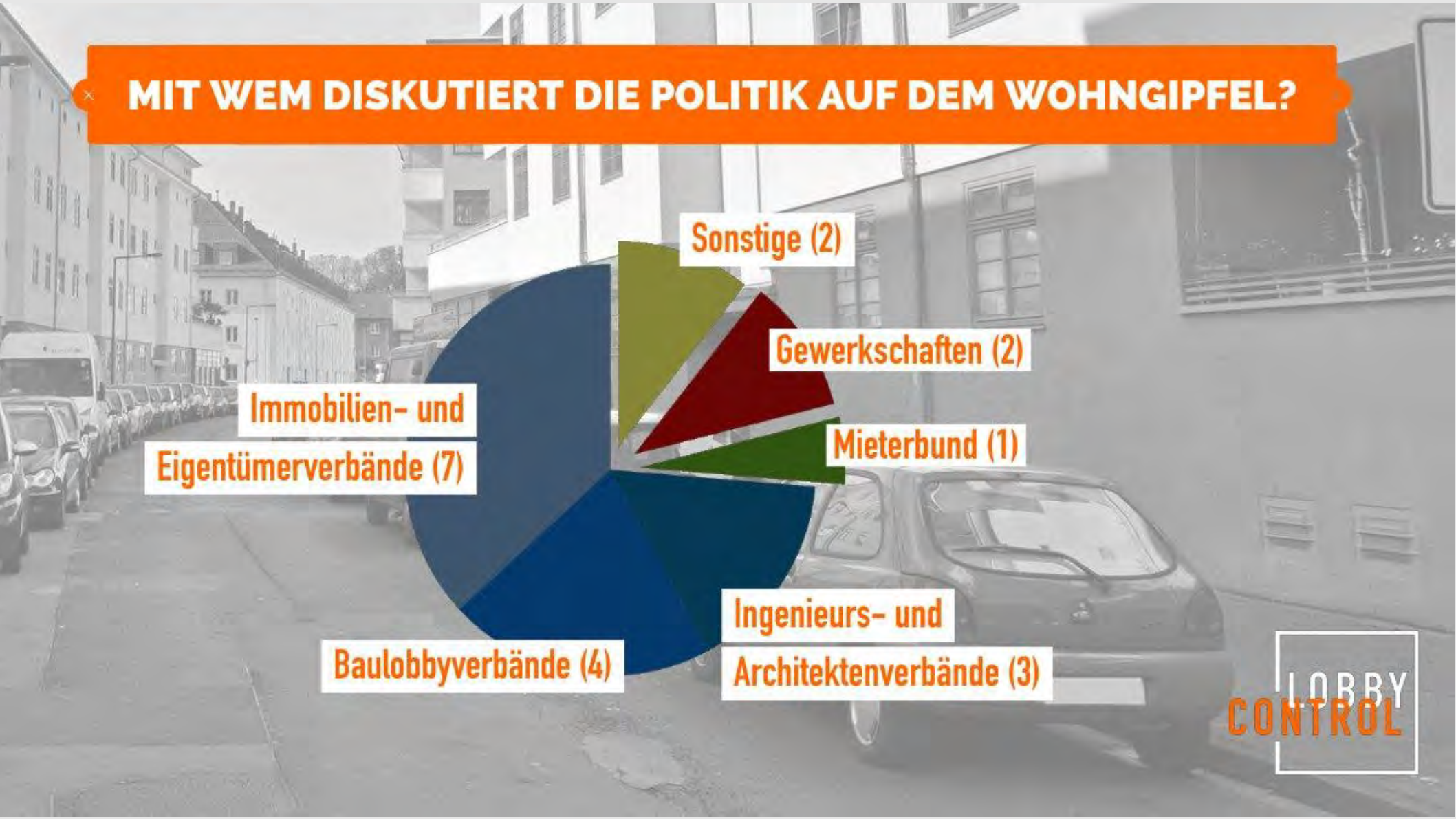
Deutsche Wohnen & Co enteignen.

& DEUTSCHE WOHNEN ENTEIGNEN

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

„Es gibt keinen Mangel an konkreten Vorschlägen zur Umsetzung einer sozialen Wohnungspolitik, … es fehlt allein am politischen Willen“

Immobilien-Verwertungs-Koalition



Die Stadt von Morgen ist schon da!

@AndrejHolm

a.holm@sowi.hu-berlin.de

www.gentrificationblog.wordpress.com