



GROß-BERLIN UND DIE WOHNUNGSFRAGE GESTERN – HEUTE - MORGEN

Diskussionsbeitrag

von Katrin Lompscher MdA,
Hermann-Henselmann-Stiftung

Groß-Berlin und die Wohnungsfrage

Gestern – Heute - Morgen

Gliederung

- Der Gründerboom
- Die Bodenspekulation
- Die Kernstadt und das Umland
- Die Wohnverhältnisse
- Soziale Reformen und Anfänge des Reformwohnungsbaus
- Die Geburt des sozialen Wohnungsbaus
- Bevölkerungsentwicklung und Prognose Berlin
- Erkenntnisse und Fragen für die Zukunft

Groß-Berlin und die Wohnungsfrage

Gestern – Heute - Morgen

Bevölkerungsentwicklung Berlins 1710 bis 1945

- 1710 (Berlin, Cölln, Friedrichswerder, Dorotheenstadt) 20.000
- 1747 erstmals über 100.000
- 1819 über 200.000
- 1861, territoriale Erweiterung über 500.000
- 1871, Hauptstadt 825.000
- 1876 über 1 Mio.
- 1889 über 1,5 Mio.
- 1905 2 Mio.
- 1919 1,93 Mio.
- 1920 Groß-Berlin 3,9 Mio.
- 1942 Höchststand 4,478 Mio.
- 1945 3,06 Mio. Menschen

Groß-Berlin und die Wohnungsfrage

Gestern – Heute - Morgen

EW Zahl 2015 3,63 Mio. 2016 (geschätzt) 3,7 Mio. Personen

Bevölkerungsprognosen des Senates für Berlin

- 1997 Prognose EW-Zahl 2010 3,615 Mio.
Real 2010 3,443 Mio.
- 2002 Prognose EW-Zahl 2020 3,366 Mio.
- 2008 Prognose EW-Zahl 2023 3,48 Mio. Maximum
danach sinkend auf 2030 3,476 Mio.
- 2013 Prognose EW-Zahl 2030 3,756 Mio.
- 2016 Prognose EW-Zahl 2016 3,828 Mio. mittlere Variante

Entwicklung der Anzahl der Haushalte

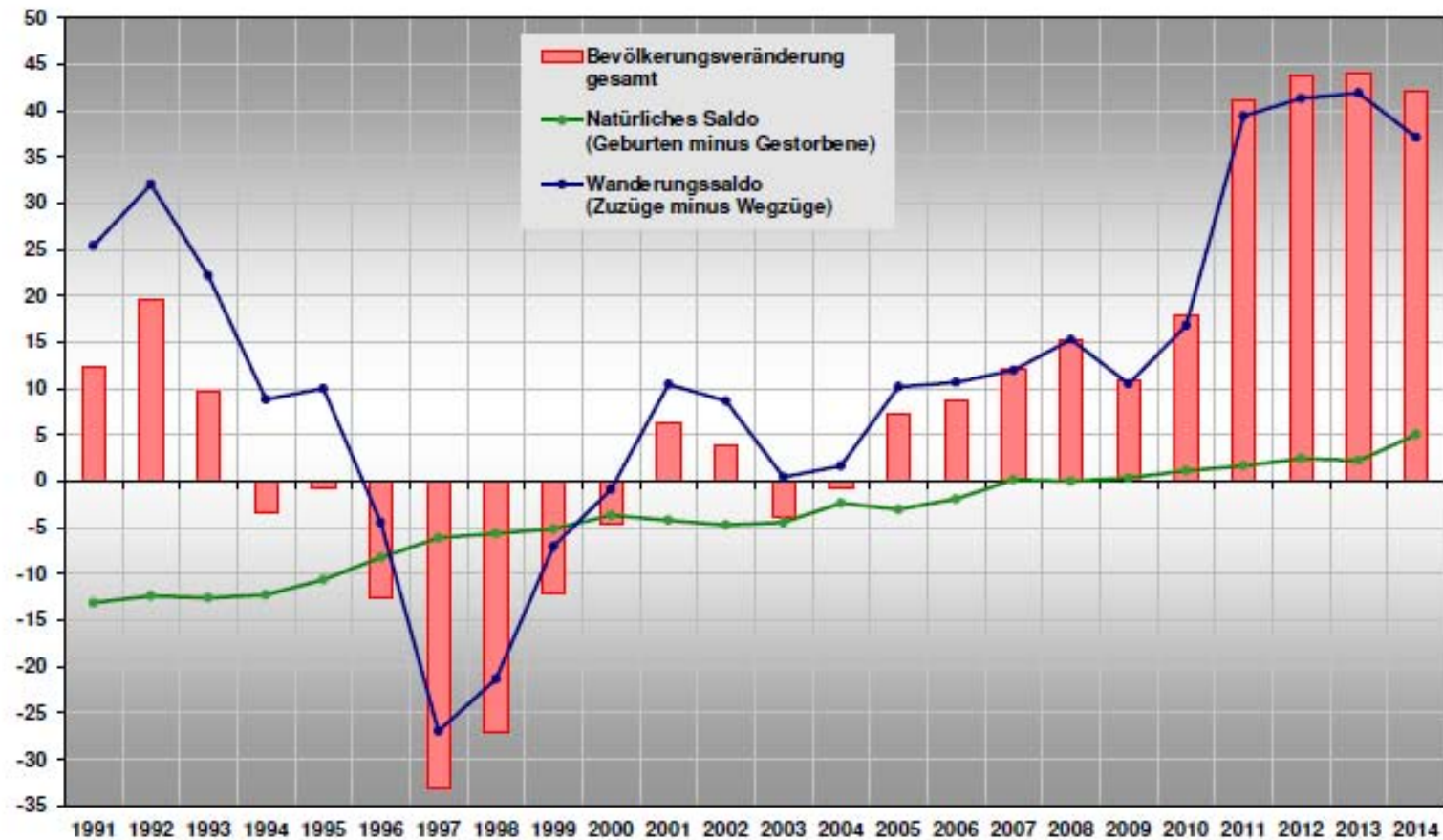
- 2005 bis 2010 – Zunahme um rd. 100.000, rd. 16.700/a
- Prognose bis 2025 – Zunahme um 139.000, rd. 9.300/a

Groß-Berlin und die Wohnungsfrage

Gestern – Heute - Morgen

Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1991-2014

in Tsd. Personen



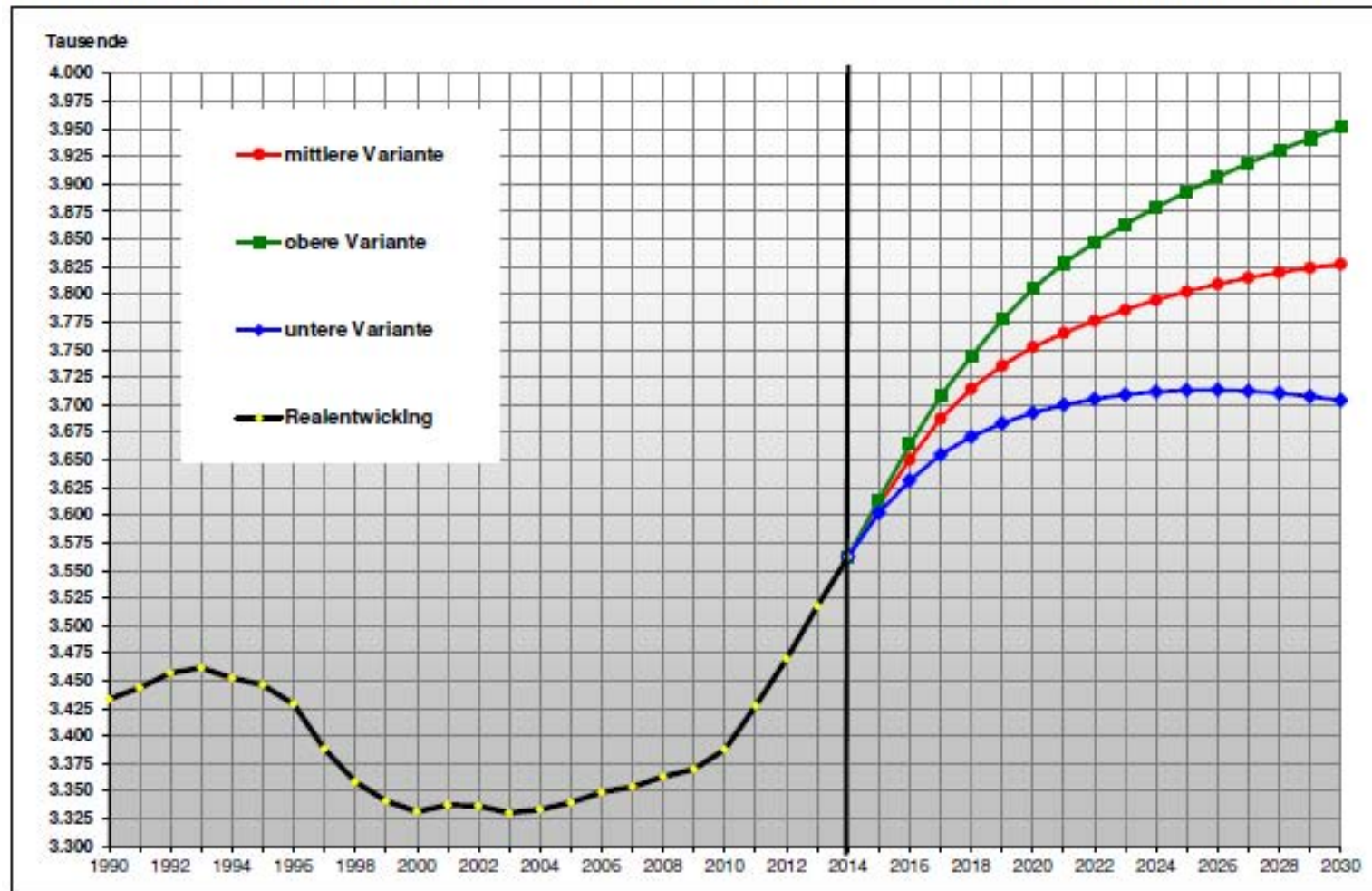
Quelle: amtliche Wanderungs-, Geburten- und Sterbestatistik

Groß-Berlin und die Wohnungsfrage

Gestern – Heute - Morgen

Einwohnerentwicklung 1990-2030 in 3 Varianten für Berlin

Realentwicklung bis 2014, ab 2015 Prognose (Prognosebasis: Einwohnerregister)

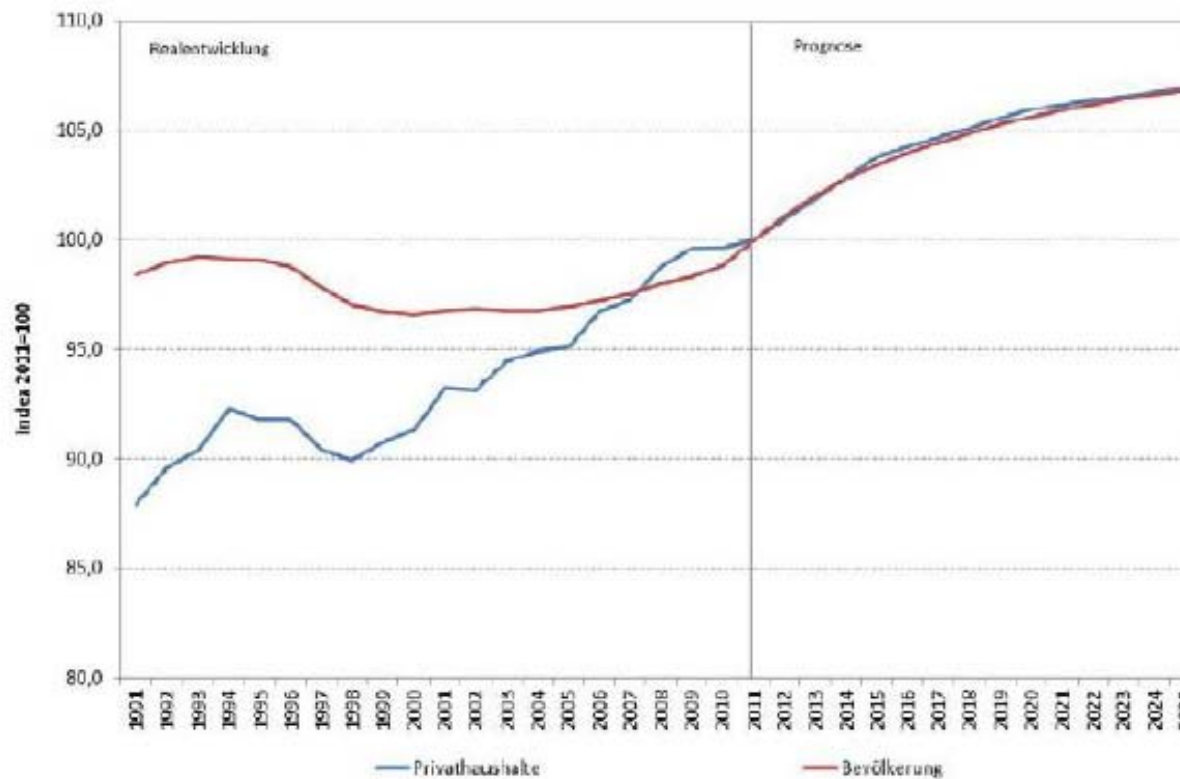


Quellen: 1990-2014 Einwohnerregister, ab 2015 Prognoseergebnisse

Groß-Berlin und die Wohnungsfrage

Gestern – Heute - Morgen

Indexierte Entwicklung der Bevölkerung und Privathaushalte bis 2025



Zunahme der Haushalte 2011 bis 2025 um 139.000.

Groß-Berlin und die Wohnungsfrage

Gestern – Heute - Morgen

- 2007 Mietspiegel zeigt erste Spannungen auf dem Wohnungsmarkt, bestätigt 2009, verstärkt 2011, 2013, 2015
- Koalitionsvertrag 2011 „Neubau von 30.000 Wohnungen und Erhöhung des städtischen Wohnungsbestandes um 30.000 Wohnungen bis 2016“
- Seit 2012 Debatte über wachsende Stadt und Neubau
- 2014 geförderter Wohnungsneubau 1.000 WE pro Jahr
- Landeshaushalt 2016/2017 2.500 WE 2016, 3.000 WE 2017
- Zielzahlen Wohnungsneubau von 6.000 p.a. auf jetzt 15.000 bis 20.000 aufgestockt, darunter 6.000 kommunale
- Ziel 300.000 landeseigene Wohnungen bis 2016 erreicht
- Neue Vorgabe: 400.000 kommunale Wohnungen bis 2026

Groß-Berlin und die Wohnungsfrage

Gestern – Heute - Morgen

- Wohnungsneubau 1950 bis 1990 in Ost und West-Berlin
917.000 Wohnungen (rd. 23.000 pro Jahr)
- Wohnungsneubau nach 1990
 - 1991 bis 1995 58.267 Wohnungen (rd. 12.000/a)
 - 1996 bis 2000 95.088 Wohnungen (rd. 19.000/a)
 - 2001 bis 2005 20.949 Wohnungen (rd. 4.200/a)
 - 2006 bis 2010 15.878 Wohnungen (rd. 3.200/a)
 - 2011 bis 2016 30.000 Wohnungen (6.000/a, Ziel)
Real: 2011 4.491 2012 5.417 2013 6.641
2014 8.744 2015 ???
- Ziel des Koalitionsvertrags erreicht, aber das reicht nicht!

Groß-Berlin und die Wohnungsfrage

Gestern – Heute - Morgen

- Relativ sicher vorhersehbar
 - Moderater Verlauf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung
 - Zahl der Single-HH wird geringfügig weiter steigen
 - Alterung der Wohnbevölkerung
- Unsicher/spekulativ
 - Niveau und Verlauf der Zuwanderung
 - Wohndauer, insbesondere von Zugewanderten
- Fazit
 - Wohnungsneubau aktivieren/verstetigen, aber „Schweinezyklus“ vermeiden und Grenzen des Wachstums beachten
 - Relevanter Teil des Neubaus muss gefördert werden, um sozial angemessene Miethöhe zu erreichen
 - Wohnungspolitisches Gesamtkonzept und regionale Kooperation

Groß-Berlin und die Wohnungsfrage

Gestern – Heute - Morgen

Erkenntnisse und Schlussfolgerungen für die Zukunft I

Progressive Wohnungspolitik der Weimarer Republik konnte nur in der räumlichen Kulisse von Groß-Berlin umgesetzt werden

- Staatliche Eingriffe in Wohnungsbewirtschaftung (Mieterschutz, Standards) und öffentliche Förderung des Wohnungsbaus
- Wohnungs- und Städtebau für „nicht marktfähige“ Haushalte
- Besserung der Wohnverhältnisse durch die Siedlung
- Kollektive Infrastruktur
- Entstehung von Genossenschaften und gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, kommunaler Wohnungsbau
- Grundsätze des modernen Städtebaus
- Fundament der Wohnungspolitik in Ost und West nach 1945

Groß-Berlin und die Wohnungsfrage

Gestern – Heute - Morgen

Erkenntnisse und Schlussfolgerungen für die Zukunft II

Herausforderungen heute und morgen

- Wohnungsbestand bezahlbar halten
- Öffentliche Flächenvorsorge betreiben
- Stadt- und Regionalplanung langfristig ausrichten
- Wohnungsbau und Infrastruktur gemeinsam errichten
- Private und öffentliche Bauvorhaben mit gemischten sozialen Strukturen und vielfältiger Architektur planen
- Verträgliche Nachverdichtung mit Nachbarschaft konzipieren
- Wohnungsbauförderung auf dauerhafte Bindungen und für besonders benachteiligte Haushalte konzentrieren