

## Wohnen in der Innenstadt – bezahlbar oder Privileg ?



## Die Situation in der Innenstadt - am Beispiel von Friedrichshain

Zwischen 1996 und 2008 wurde die soziale Entwicklung der Sanierungsgebiete Samariterviertel, Traveplatz-Ostkreuz und Warschauer Straße sowie des Milieuschutzgebietes Boxhagener Platz viermal untersucht.

Diese Gebiete umfassen 53% aller Altbauwohnungen in Friedrichshain. In ihnen leben rund 36.000 Menschen.

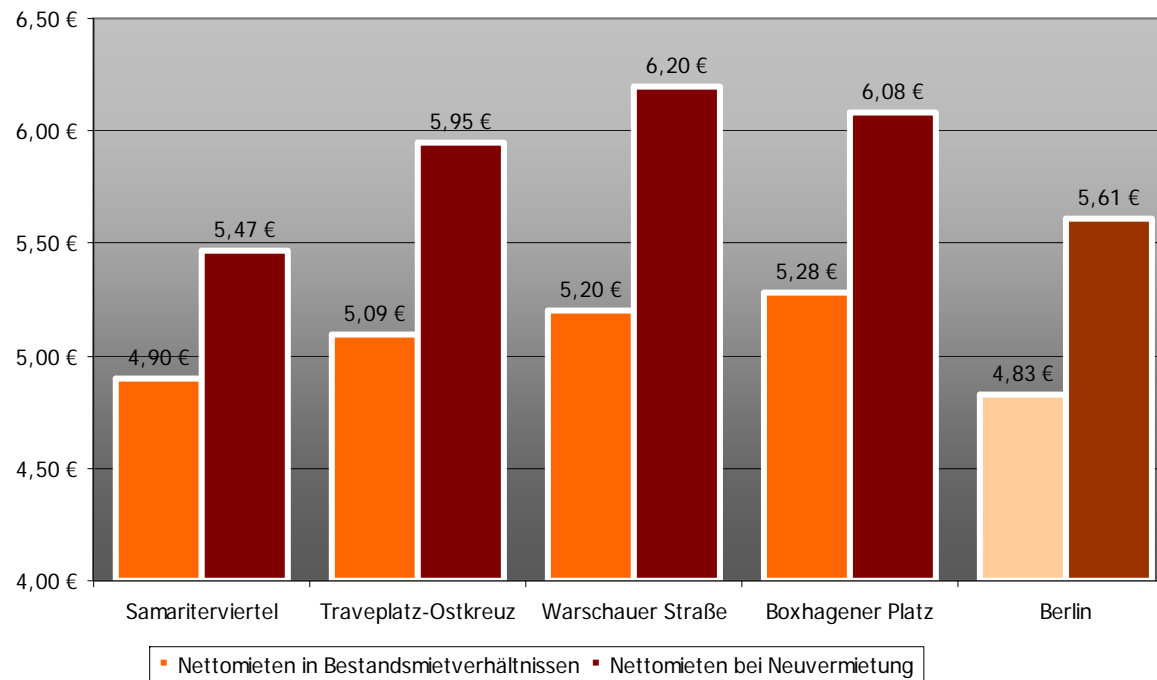
21. Januar 2010



## Wohnen in der Innenstadt – bezahlbar oder Privileg ?



Die Nettomieten je m<sup>2</sup> in Altbauquartieren von Friedrichshain liegen über den Berliner Vergleichswerten.

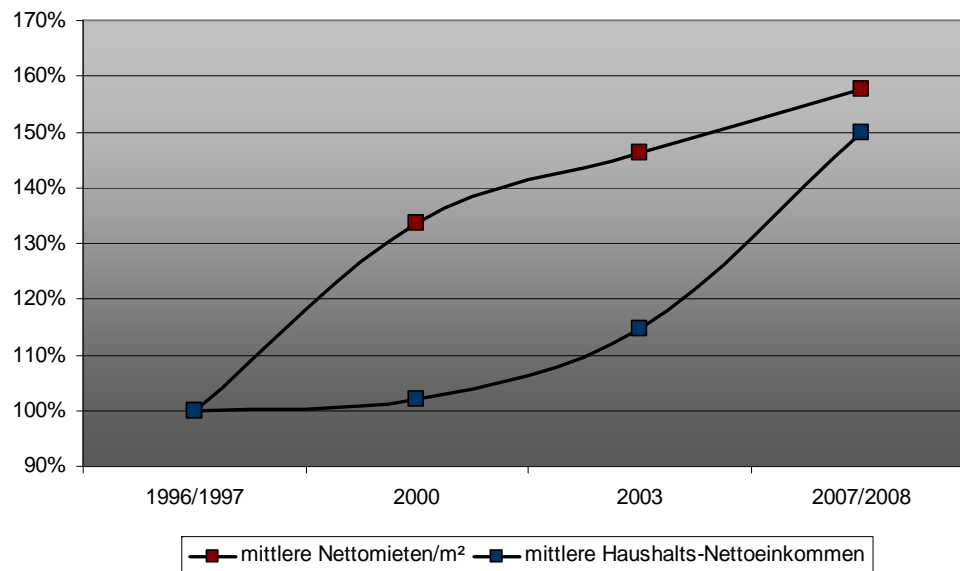


- In 2/3 aller Wohnungen werden die Vergleichswerte überschritten.
- Bei Neuvermietung liegen die Nettomieten im Schnitt 16% über den Bestandsmieten.

## Wohnen in der Innenstadt – bezahlbar oder Privileg ?



Die Mieten in Altbauquartieren von Friedrichshain sind kontinuierlich gestiegen. Zeitversetzt haben sich, besonders in den letzten 5 Jahren, die mittleren Einkommen erhöht.



- Die mittlere Warmmietbelastung liegt bei 35%.

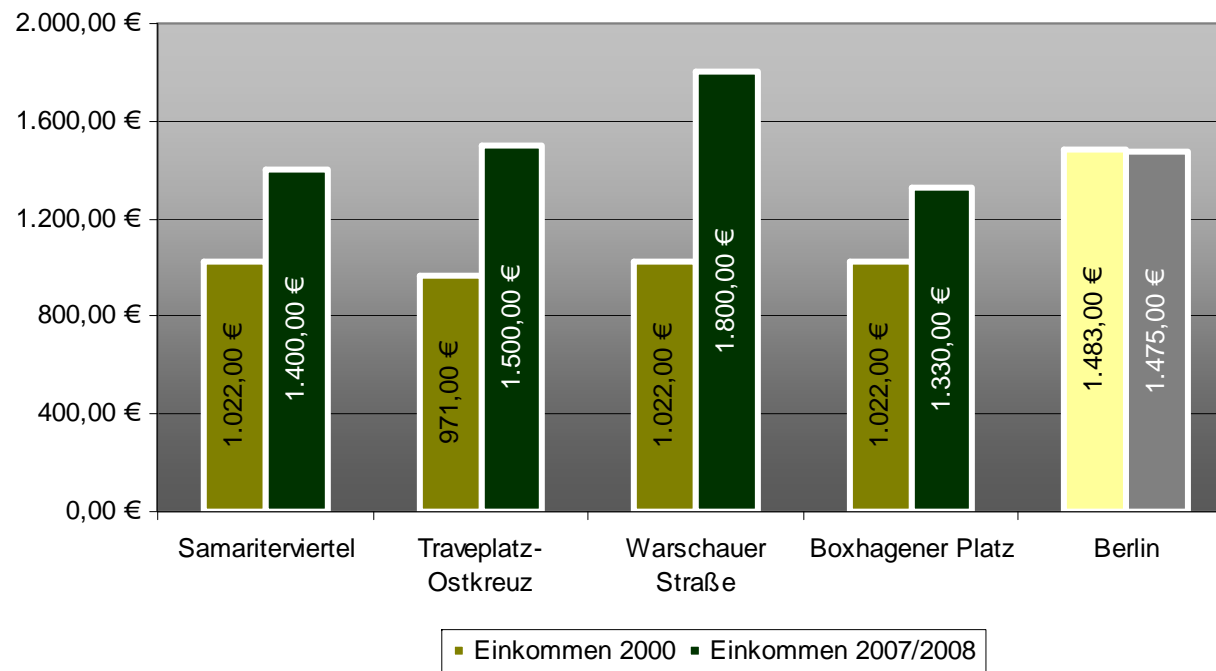
- Einkommensärmere Haushalte haben eine überdurchschnittlich hohe Mietbelastung. Sie beträgt 40% und mehr des Einkommens.

	mittlere Nettomieten/m <sup>2</sup>	mittlere Haushalts-Nettoeinkommen
1996/1997	3,26 €	994 €
2000	4,36 €	1.013 €
2003	4,77 €	1.140 €
2007/2008	5,14 €	1.488 €

## Wohnen in der Innenstadt – bezahlbar oder Privileg ?



Die Entwicklung der Haushalts-Nettoeinkommen ist ein Indikator des Bevölkerungsaustausches.

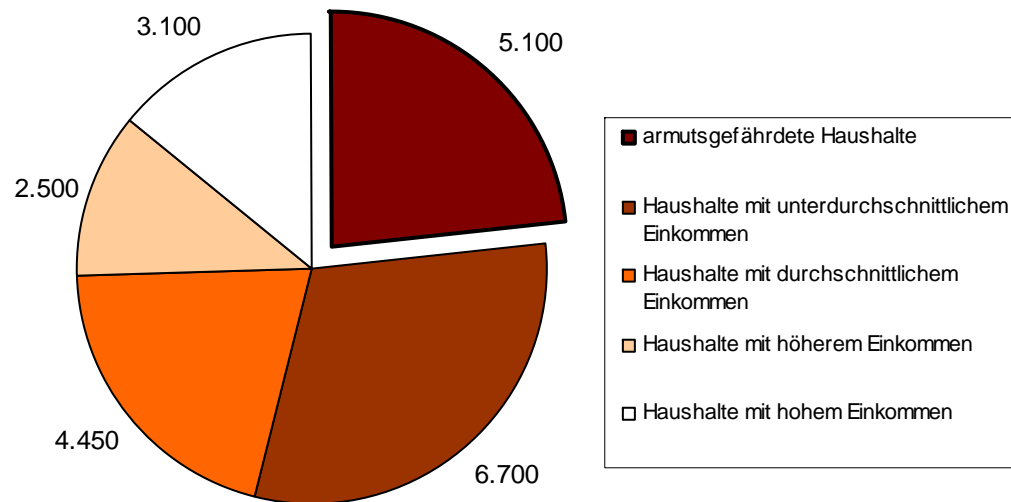


- Durch starken Zuzug Besserverdienender ist das mittlere Einkommen um mehr als 30% gestiegen.
- In Berlin insgesamt stagnierte es im Vergleichszeitraum.

## Wohnen in der Innenstadt – bezahlbar oder Privileg ?



Die Haushalts-Nettoeinkommen in den Altbauquartieren sind differenziert.



- Gut ein Fünftel aller Haushalte in den vier Gebieten sind einkommensarm \*.

- Diese Haushalte sind vor allem bei zu erwartenden Mietsteigerungen in großem Maße verdrängungsgefährdet.

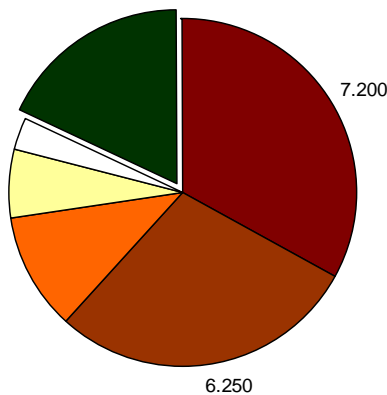
\* Weniger als 60% des Berliner Äquivalenzeinkommens nach neuer OECD-Skala

## Wohnen in der Innenstadt – bezahlbar oder Privileg ?

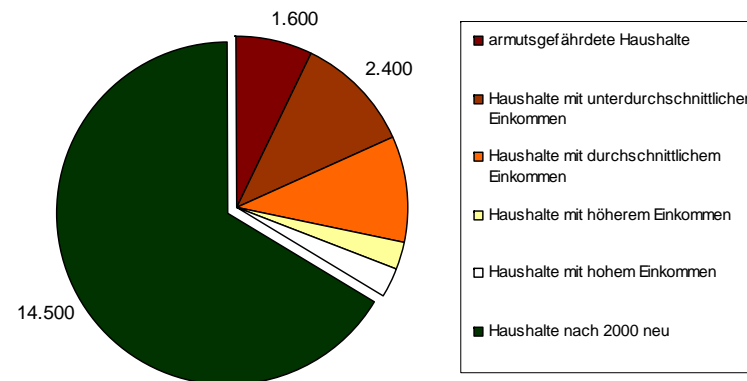


Die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft hat sich stark verändert.

Haushalte im Jahr 2000



Haushalte im Jahr 2008, die noch aus 2000 verblieben sind

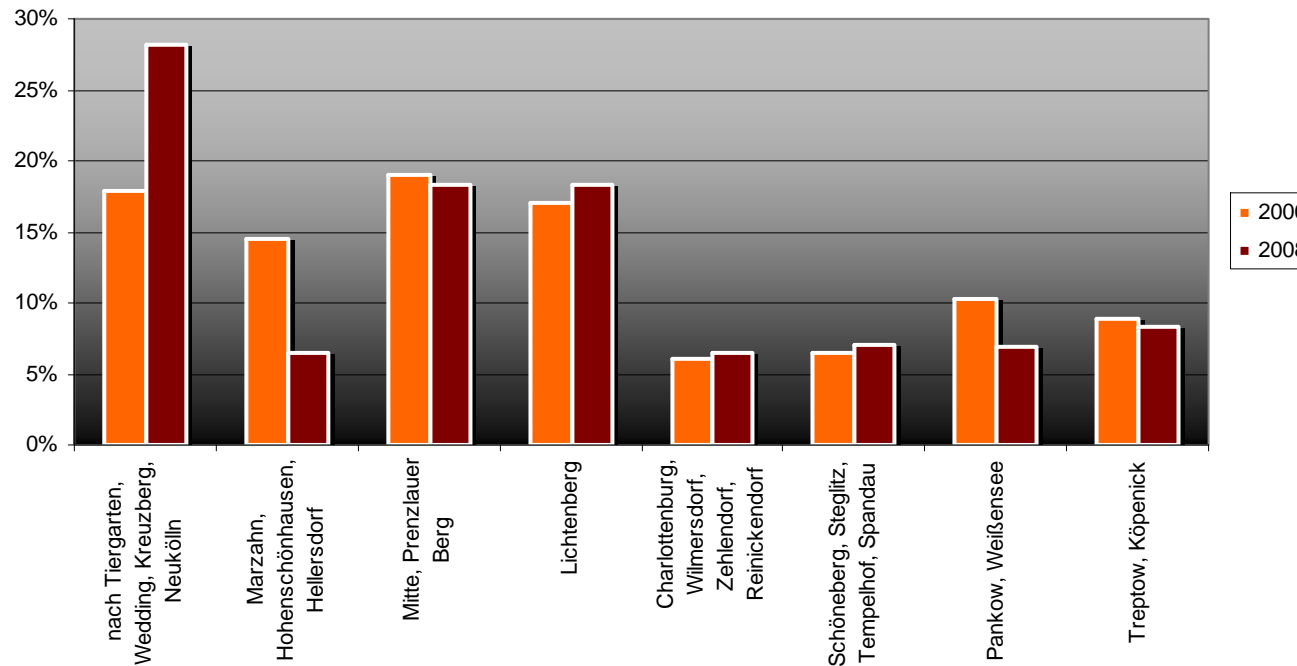


- Der Anteil einkommensärmerer Haushalte, die schon 2000 in den zentralen Altbauquartieren von Friedrichshain wohnten, hat sich zwischen 2000 und 2008 um 10.000 Haushalte (um 70%) verringert.

## Wohnen in der Innenstadt – bezahlbar oder Privileg ?



Innerstädtische Wegzugsrichtungen von Bewohner/innen aus den Altbauquartieren von Friedrichshain sind ein Indiz für soziale Verdrängung.



- Bevorzugte Ausweichquartiere sind Neukölln, Kreuzberg, Teile von Mitte und Lichtenberg \*.
- Einkommensschwächere Haushalte ziehen in Gebiete der Stadt mit geringerem Mietniveau.

\* Quelle: Aus Sonderauswertung des Amtes für Statistik Berlin/Brandenburg

## Wohnen in der Innenstadt – bezahlbar oder Privileg ?



- Im Teilmarkt preisgünstiger Wohnungen ist der Wohnungsmarkt in Altbaugebieten von Friedrichshain angespannt.
- Rund 50% aller familieneigneten Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup> haben Mieten sogar über den vergleichbaren Oberwerten des Berliner Mietspiegels.
- Einkommensschwächere Haushalte, aber auch Familien mit Kindern und mittlerem Einkommen haben kaum noch Möglichkeiten, bezahlbaren Wohnraum hier zu finden.
- Einkommensschwächere Haushalte ziehen überproportional aus den Altbaugebieten weg.
- Eklatante Mietsteigerungen, vor allem nach 2000, haben soziale Umstrukturierungsprozesse in den baulich aufgewerteten Altbauquartieren Friedrichshains bewirkt.