Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Planen, Bauen, Wohnen, Natur, Verkehr

Wohnungsleerstand in Berlin



Dipl.-Ing. Thorsten Tonndorf
Referatsleiter Stadtentwicklungsplanung

Bauausschuss 04.05.2011

Wohnungsleerstand in Berlin

1. **Leerstandserhebung über Vattenfall-Stromabnahmestellen**
   - Methodik
   - Ergebnisse
   - Vergleich mit anderen Leerstandsangaben

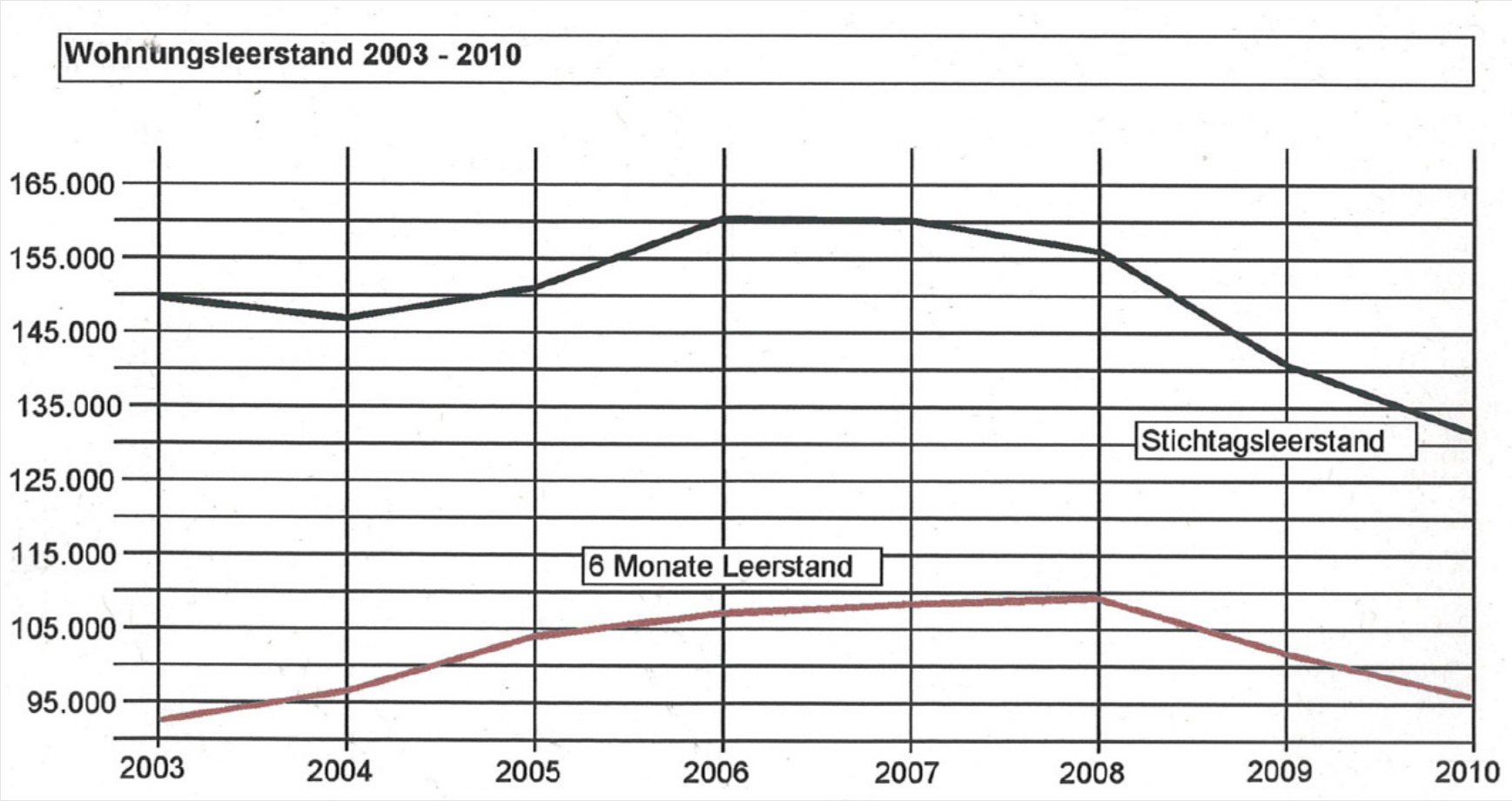
2. **Wohnungsmarktvorausschätzung 2020**
   - Grundannahmen
   - Ergebnisse

Erhebungsmethode der Vattenfall-Daten

- Vollständige Erfassung sämtlicher Wohnungs-Stromabnahmestellen in Berlin.
- Weitgehende Bereinigung möglicher Fehlerquellen wie Kleingärten, Wohnheime, Treppenhausbeleuchtung u.ä.
- Weitgehende Übereinstimmung der Wohnungszählerzahl mit der amtlichen Wohnungsstatistik (1,890 Mio. Wohnungszähler, 1,894 Mio. Wohnungen nach amtlicher Statistik).
- Erfassung sämtlicher Eigentümer- und Wohnungsstrukturen mit allen unterschiedlichen Qualitäten.

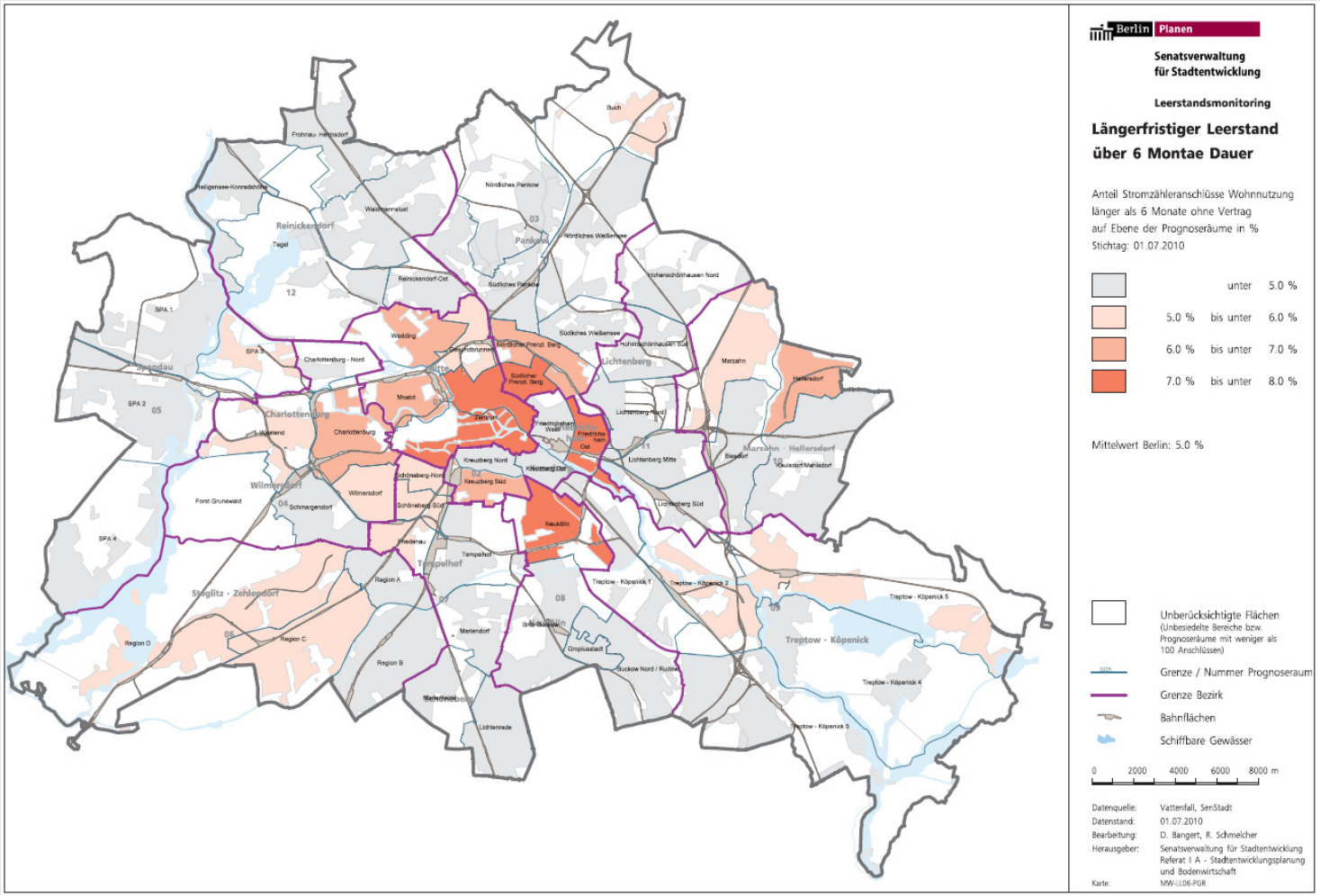
Vollerfassung des Wohnungsbestands in Berlin

Entwicklung des Wohnungsleerstands 2003 - 2010



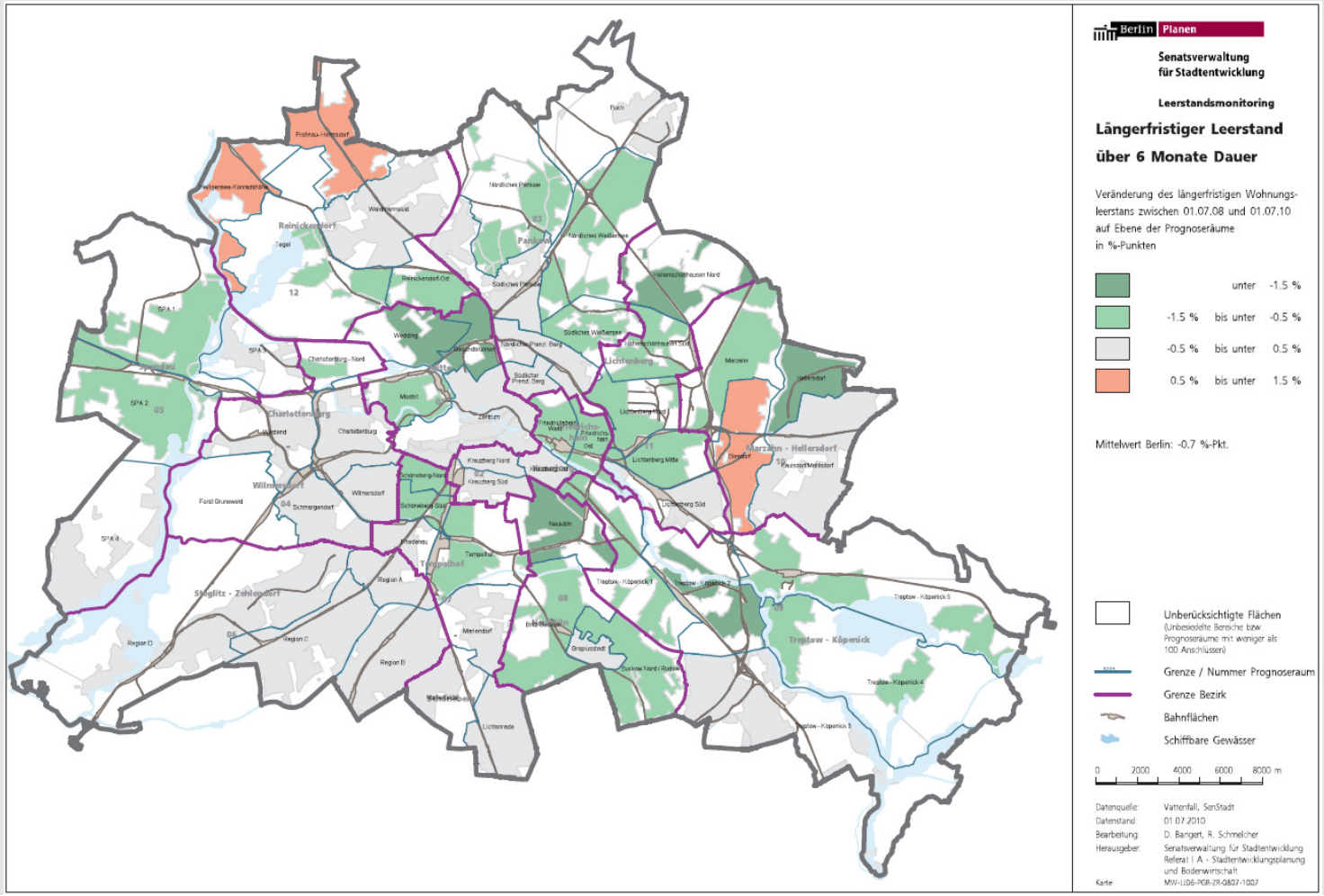
Stichtagsleerstand 2010: ca. 133.000 WE (6,9%)
6-Monats-Leerstand 2010: ca. 96.000 WE (5,0%)

Verteilung des Wohnungsleerstands 2010 - Prognoseräume



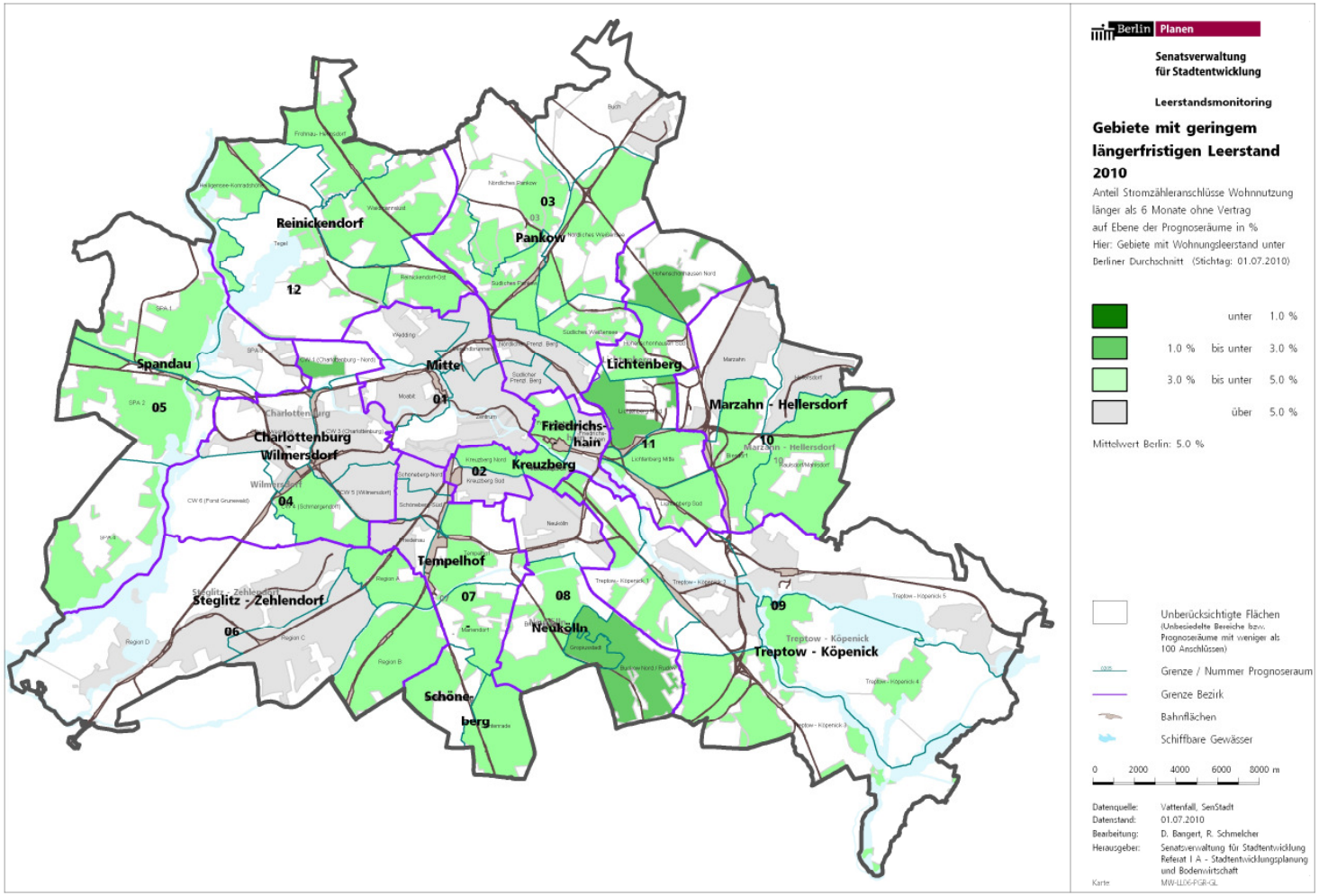
Schwerpunktbereiche: Mitte, Neukölln-Nord, Friedrichshain-Ost

Entwicklung des Wohnungsleerstands 2008 – 2010 - Prognoseräume



Angleichung des Leerstands in Ost und West

Verteilung des geringen Wohnungsleerstands 2010 - Prognoseräume



Geringer Leerstand: Äußere Stadtbereiche, Kreuzberg, Friedichshain-West

Wohnungsleerstand in Berlin: Großsiedlungen

- Fortsetzung des Leerstandsrückgangs.
- Von den 55 Großsiedlungen 30 beim 6-Monats-Leerstand unter 3%.
- Nur wenige Siedlungen mit Leerstandszuwächsen.



Geringer Leerstand in Großsiedlungen

Vergleich mit anderen Leerstandsangaben (BBU, Techem-empirica)

SenStadt (Vattenfall)
Gesamter Berliner Wohnungsbestand (1,9 Mio.)
mit allen unterschiedlichen Qualitäten und Eigentümerstrukturen:
z.B.: Klein- und Einzeleigentümer, Einfamilienhäuser, Wohnungen in schlechten Lagen, in schlechtem baulichen Zustand etc.



BBU und Techem-empirica
Ausschließlich eigener oder selbst betreuter Bestand:
BBU: 545.000 Wohnungen = 29% des Berliner Wohnungsbestands,
Techem/empirica: 175.000 Wohnungen = 9%.
Dabei handelt es sich um gut ausgestattete und zuverlässig bewirtschaftete Wohnungen in gutem baulichen Zustand.



Stromzähler-Leerstandserhebung beste Grundlage für wohnungspolitische Strategien

Wohnungsleerstand in Berlin: Zusammenfassung

- Der Leerstandsrückgang hat sich weiter fortgesetzt, insbesondere in den bisherigen Schwerpunktgebieten. 6-Monats-Leerstand 2010: ca. 96.000 Wohnungen

- Die meisten Großsiedlungen liegen beim Leerstand inzwischen auf einem niedrigen Niveau.

- Die teilmarktbezogenen Zahlen des BBU und von Techem-empirica liegen naturgemäß niedriger als die gesamtstädtische Erhebung.



Wohnungsmarktvorausschätzung 2020



Wohnungsmarktvorausschätzung 2020: Grundannahmen



- Haushaltsgröße: 2008: 1,94 2015: 1,91 2020: 1,89
  (zunehmende Versingelung der Haushalte)
- Einwohnerentwicklung laut aktueller Bevölkerungsprognose für Berlin (3 Varianten)
- Varianten Basis – Wachstum - Schrumpfung
- Wohnungsneubau: 3.500 - 5.000 - 2.500 Wohnungen / Jahr je nach Variante
- Wohnungsabgang: 0,2% / Jahr
- Marktfähigkeit: 1% des Wohnungsbestands ist nicht mehr marktfähig
- Fluktuationsreserve: 2,5%

Wohnungsmarktvorausschätzung: Zentrale Annahmen

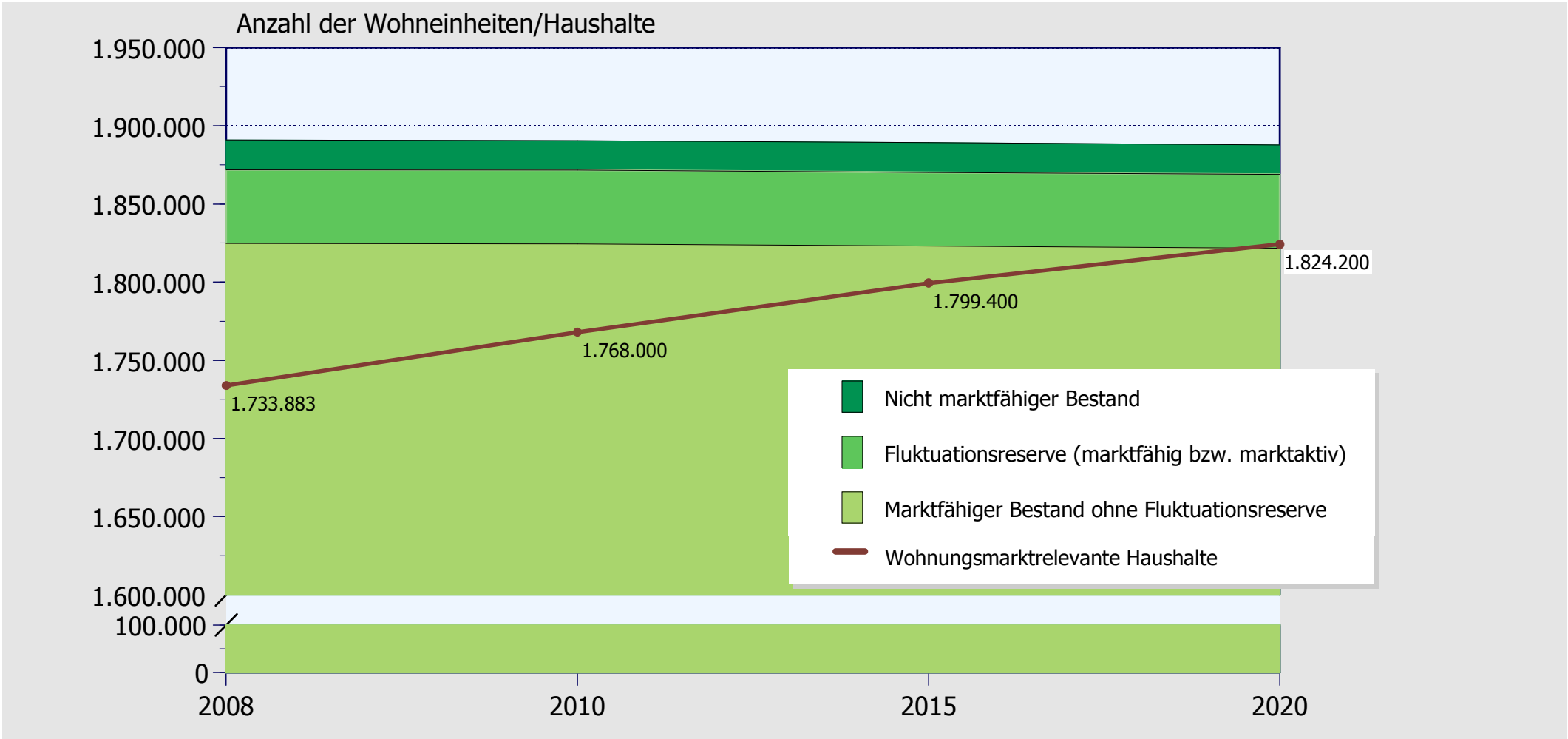


Zahl der Haushalte in allen Varianten bis 2020 ansteigend:

- Basisvariante: + 90.300 Haushalte (+ 5,2 %)
- Wachstumsvariante: + 127.700 Haushalte (+ 7,4 %)
- Schrumpfungsvariante: + 39.600 Haushalte (+ 2,3 %)

Wohnungsmarktvorausschätzung: Entwicklung der Haushalte bis 2020 - Basisvariante

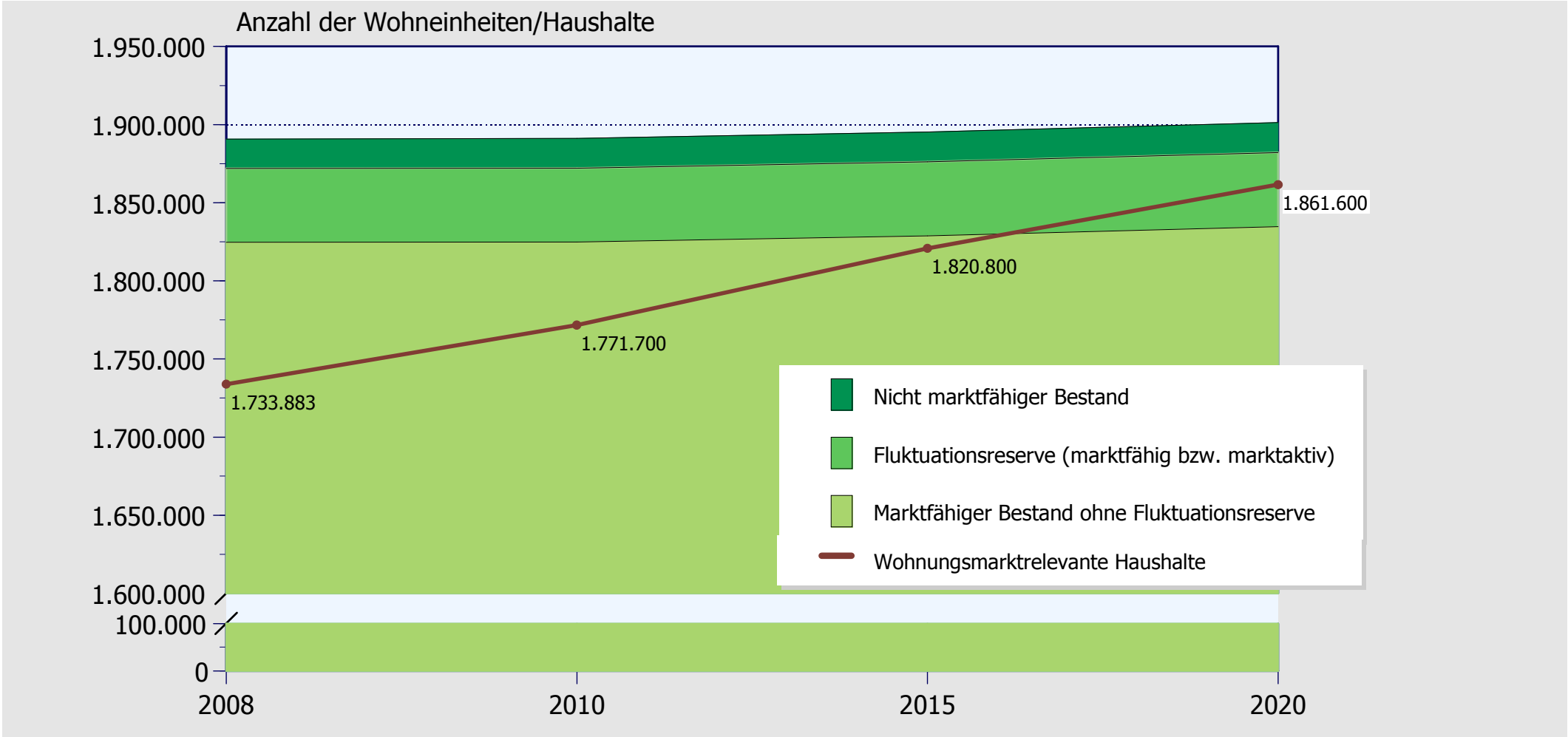




Haushaltszunahme bis 2020: + 90.000

Wohnungsmarktvorausschätzung: Entwicklung der Haushalte bis 2020 - Wachstumsvariante

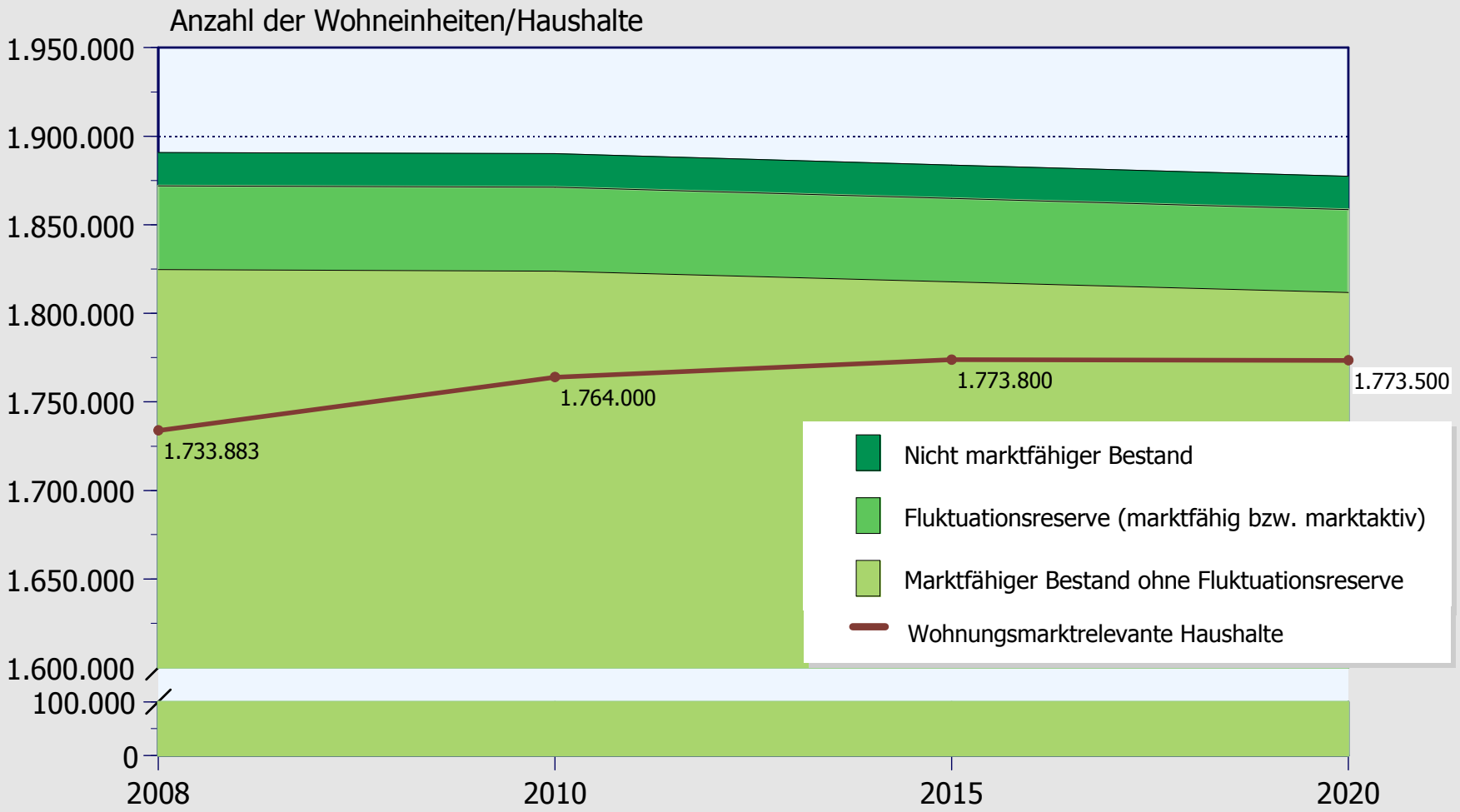




Haushaltszunahme bis 2020: + 128.000

Wohnungsmarktvorausschätzung: Entwicklung der Haushalte bis 2020 - Schrumpfungsvariante

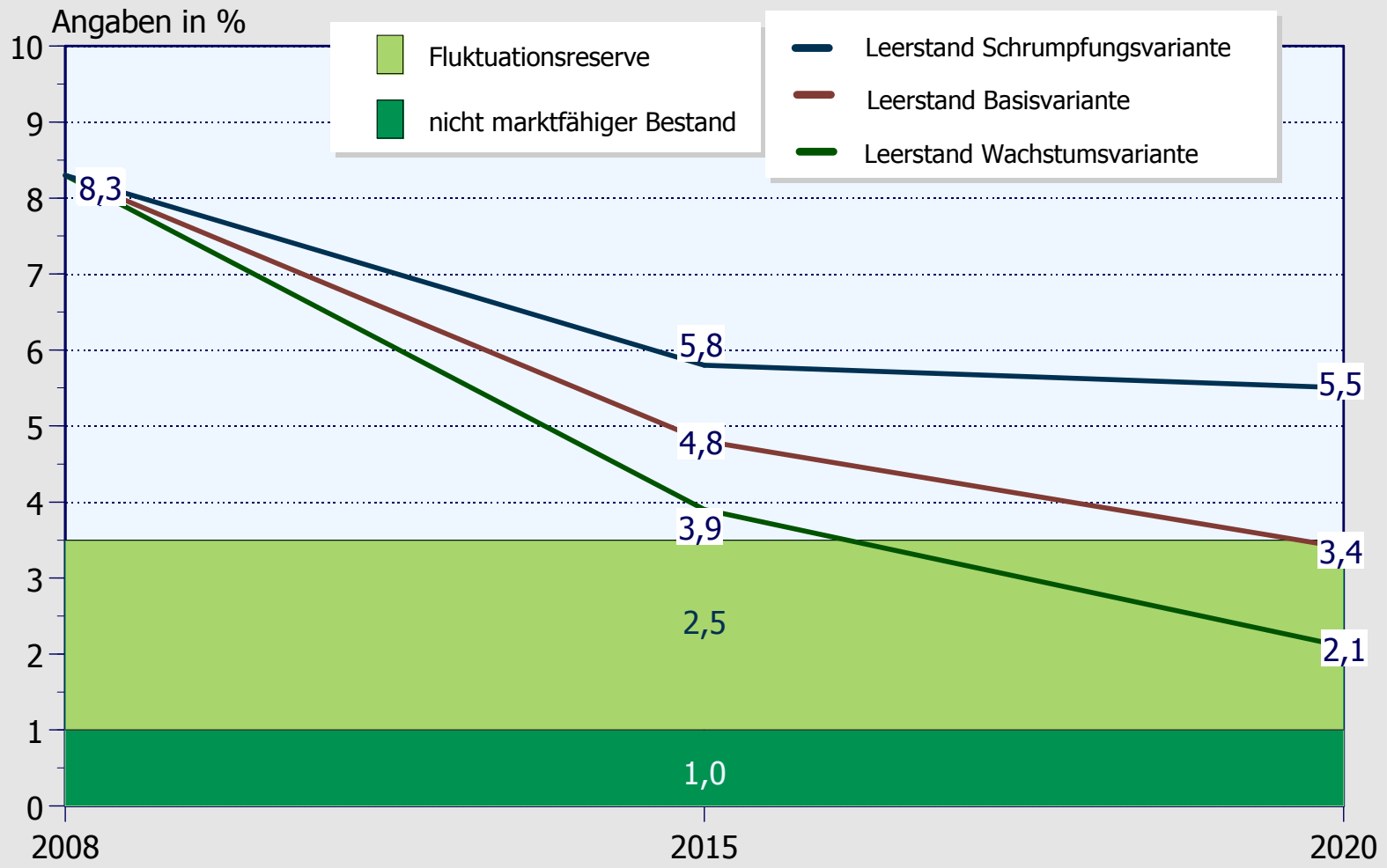




Haushaltszunahme bis 2020: + 40.000

Wohnungsmarktvorausschätzung: Entwicklung des Wohnungsleerstands bis 2020







Wohnungsmarktvorausschätzung: Folgerungen zum Wohnungsleerstand

Basisvariante:

- 2015 ausreichender Leerstand für Fluktuationsreserve
- 2020 Aktivierung von marktfähigen Beständen notwendig

Wachstumsvariante:

- 2015 Aktivierung von marktfähigen Beständen notwendig
- 2020 marktfähiger Bestand nicht ausreichend für Fluktuationsreserve =>Stärkerer Neubau bzw. Aktivierung eigentlich nicht marktfähiger Bestände notwendig

Schrumpfungsvariante:

- Leerstand durchgängig deutlich über Fluktuationsreserve

Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Planen, Bauen, Wohnen, Natur, Verkehr



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit