



Wohnungsmarktbericht Tempelhof-Schöneberg

Ergebnispräsentation
13. Juni 2012

Dipl.-Ing. Rebecca Eizenhöfer

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München
71638 Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14
Tel. 0 71 41 / 93 60 - 0, Fax 0 71 41 / 93 60 - 10
eMail: info@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Agenda

- Vorgehen und Methodik
- Eckdaten des Wohnungsmarktes „Berlin“
- Eckdaten des Wohnungsmarktes „Tempelhof-Schöneberg“
- Analyse von Mietpreisen
- Bewertung von Wohnbaupotenzialen
- Schlussfolgerungen und Empfehlungen

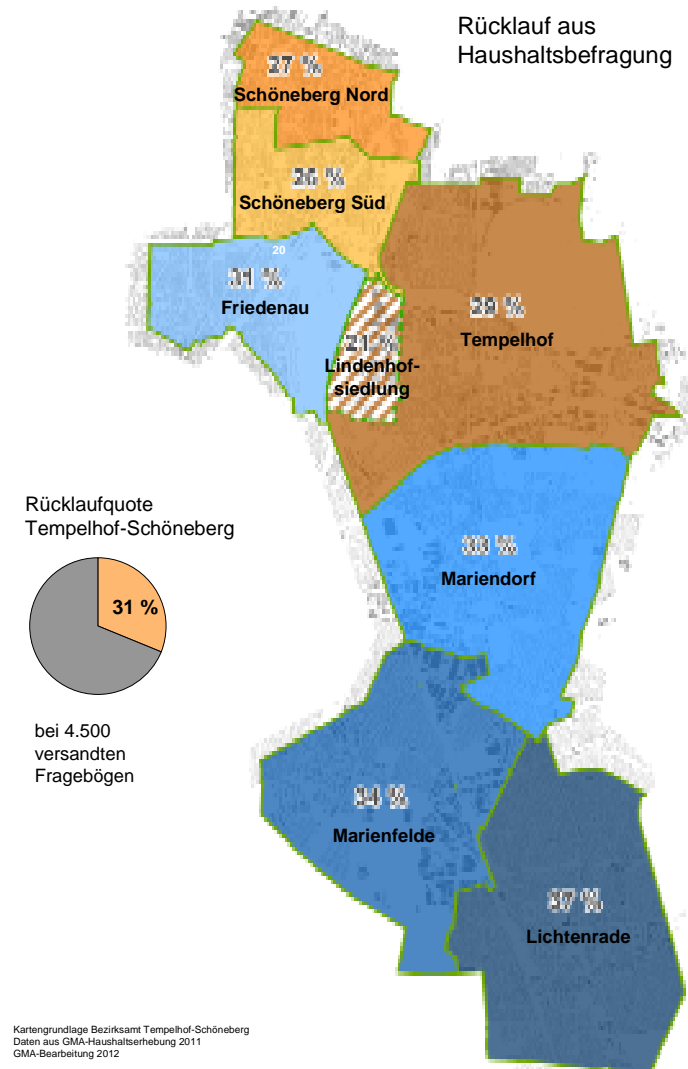
Agenda

- **Vorgehen und Methodik**
- Eckdaten des Wohnungsmarktes „Berlin“
- Eckdaten des Wohnungsmarktes „Tempelhof-Schöneberg“
- Analyse von Mietpreisen
- Bewertung von Wohnbaupotenzialen
- Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Aufgabenstellung und Vorgehen

Wohnungsmarktbericht Tempelhof-Schöneberg

- Auswertung aktueller Wohnungsmarktanalysen (z. B. IBB Wohnungsmarktbericht)
- Auswertung statistischer Daten zu Bevölkerung, Altersgruppen etc.
- Auswertung von Immobilienangeboten
- Haushaltsbefragung zur Wohnsituation
- Befragung größerer Wohnungsunternehmen im Bezirk
- Auswertung der Wohnungsbautätigkeiten
- Bewertung von Wohnungsbaupotenzialen



Agenda

- Vorgehen und Methodik
- Eckdaten des Wohnungsmarktes „Berlin“
- Eckdaten des Wohnungsmarktes „Tempelhof-Schöneberg“
- Analyse von Mietpreisen
- Bewertung von Wohnbaupotenzialen
- Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Wohnungsmarkt Berlin

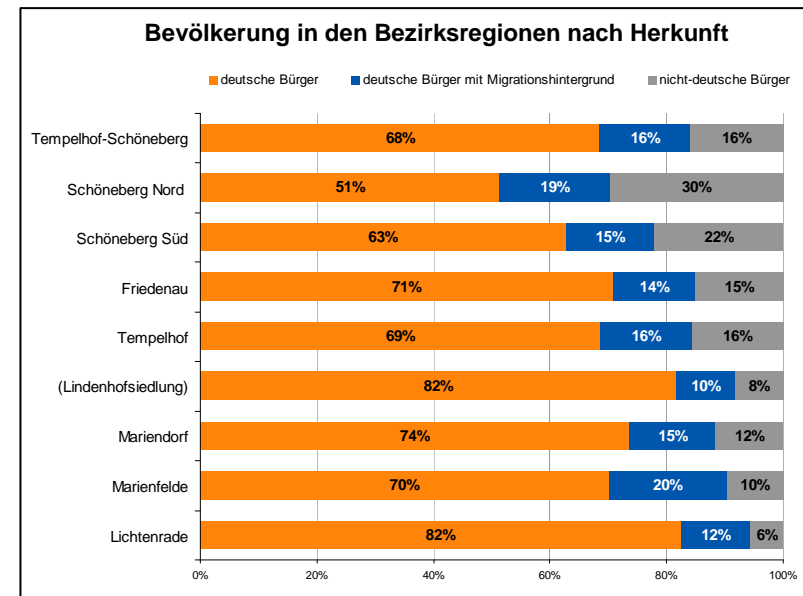
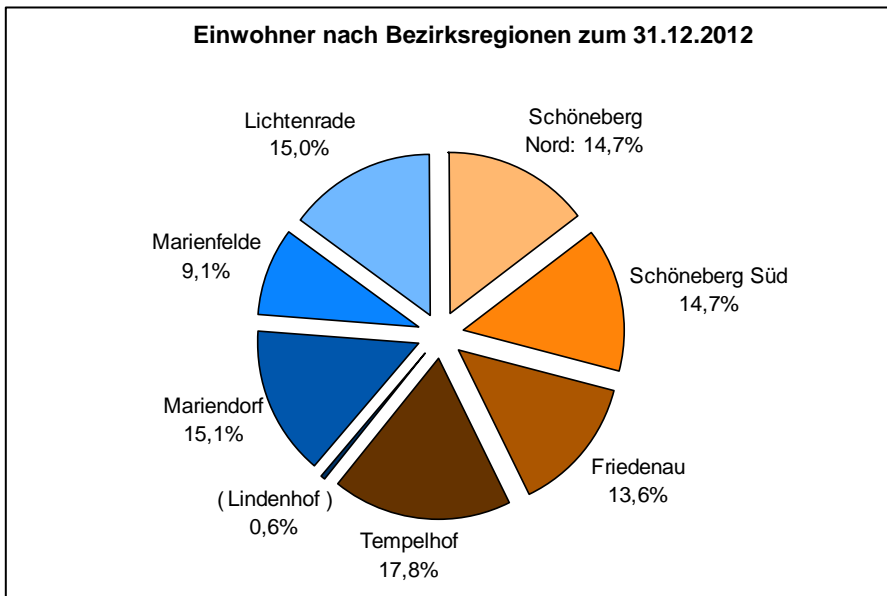
- günstige Rahmenbedingungen für Wohnungsmärkte
- wachsende Nachfrage nach Wohnraum
 - Zuzug von ca. 9.600 Einwohnern p. a. (2000 – 2009); v. a. junge Bevölkerungsgruppen
 - Zunahme der Zahl der Haushalte um ca. 16.500 p. a.
- geringe Aktivitäten im Wohnungsbau
 - ca. 3.600 fertig gestellte Wohneinheiten p. a. (2000 – 2009)
 - es wird kein Anstieg der Bautätigkeiten erwartet
- Entwicklungen im Wohnungsbestand
 - sinkende Leerstände
 - steigende Preise und Mieten durch hohe Nachfrage nach Wohnraum
 - qualitative Verbesserungen des Wohnungsbestandes durch sich stärker ausdifferenzierende Entwicklungen (Zielgruppen, Wohnformen, Preisniveau)

Agenda

- Vorgehen und Methodik
- Eckdaten des Wohnungsmarktes „Berlin“
- Eckdaten des Wohnungsmarktes „Tempelhof-Schöneberg“
- Analyse von Mietpreisen
- Bewertung von Wohnbaupotenzialen
- Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Bevölkerung

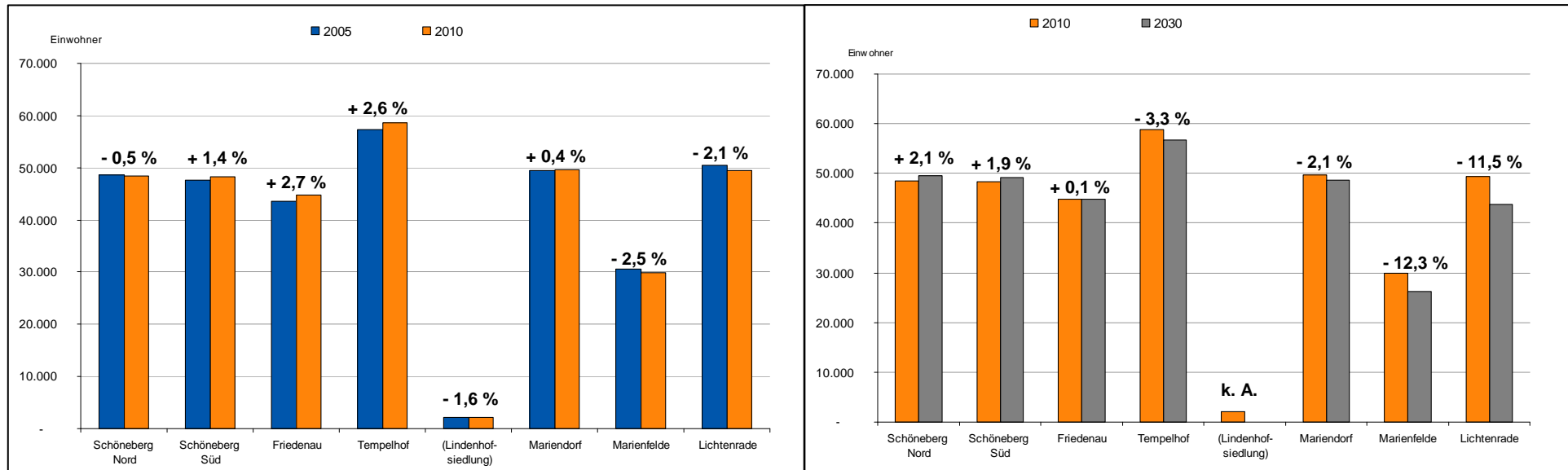
- Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit 7 Bezirksregionen (LORs)
- 329.245 Einwohner, d. h. 9,7 % der Bevölkerung von Berlin
- jeweils 16 % der Bürger haben Migrationshintergrund bzw. sind ausländischer Herkunft
- in Bezirksregionen unterschiedlich stark ausgeprägt: hohe Anteile in Schöneberg Nord und Süd (> 40 %); geringe Anteile in Lichtenrade und Lindenhofsiedlung



GMA-Darstellung 2012; nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Abgestimmter Datenpool, Einwohnerregisterstatistik 2010

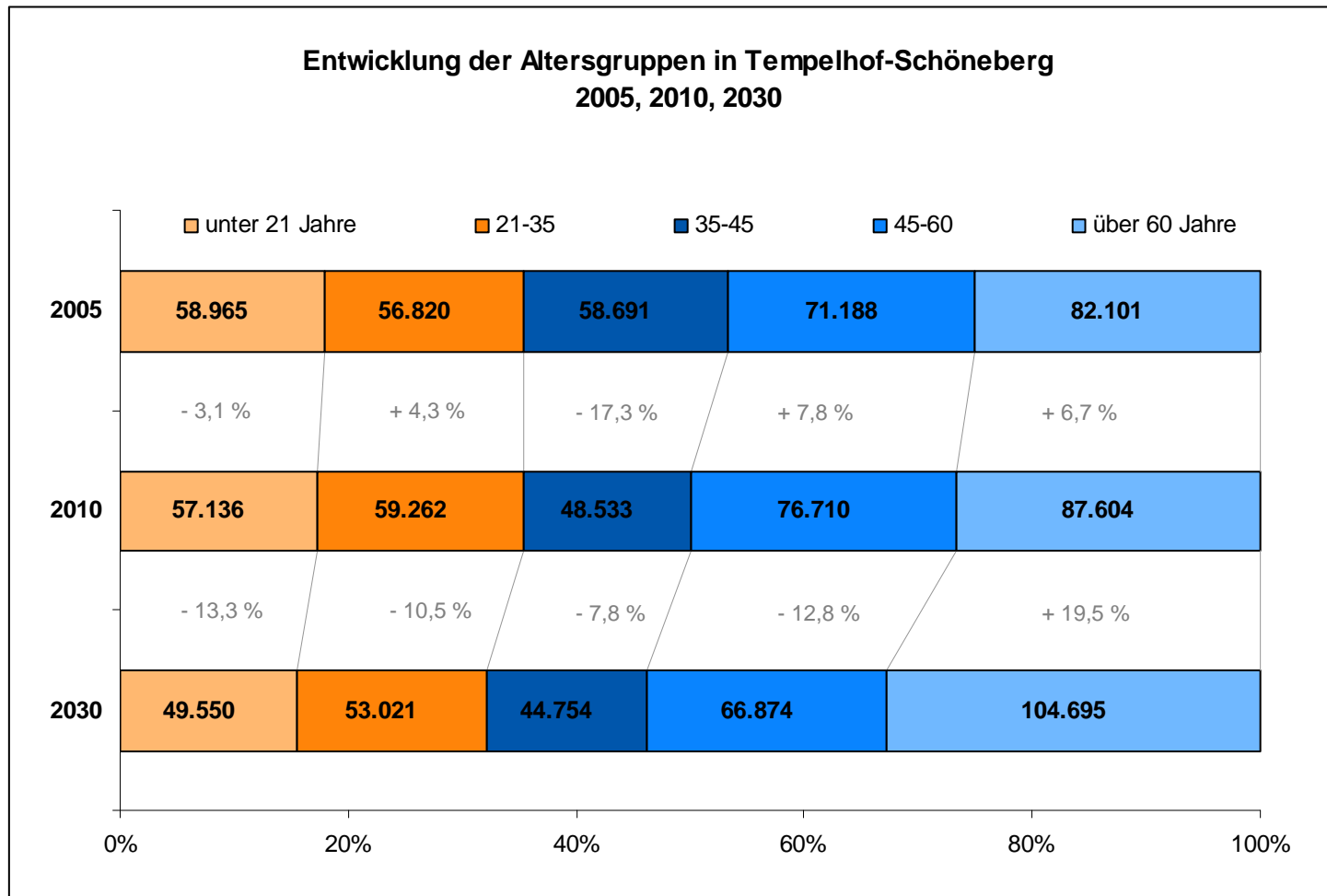
Bevölkerungsentwicklung

- Zunahme der Bevölkerung im Bezirk um 4,5 % seit 2005
 - „Gewinner“: Tempelhof, Friedenau und Schöneberg Süd
 - „Verlierer“: Marienfelde, Lichtenrade
- Rückgang der Bevölkerung im Bezirk bis 2030 um 3,1 %
 - „Gewinner“: Schöneberg Nord und Schöneberg Süd
 - „Verlierer“: Marienfelde, Lichtenrade, Tempelhof



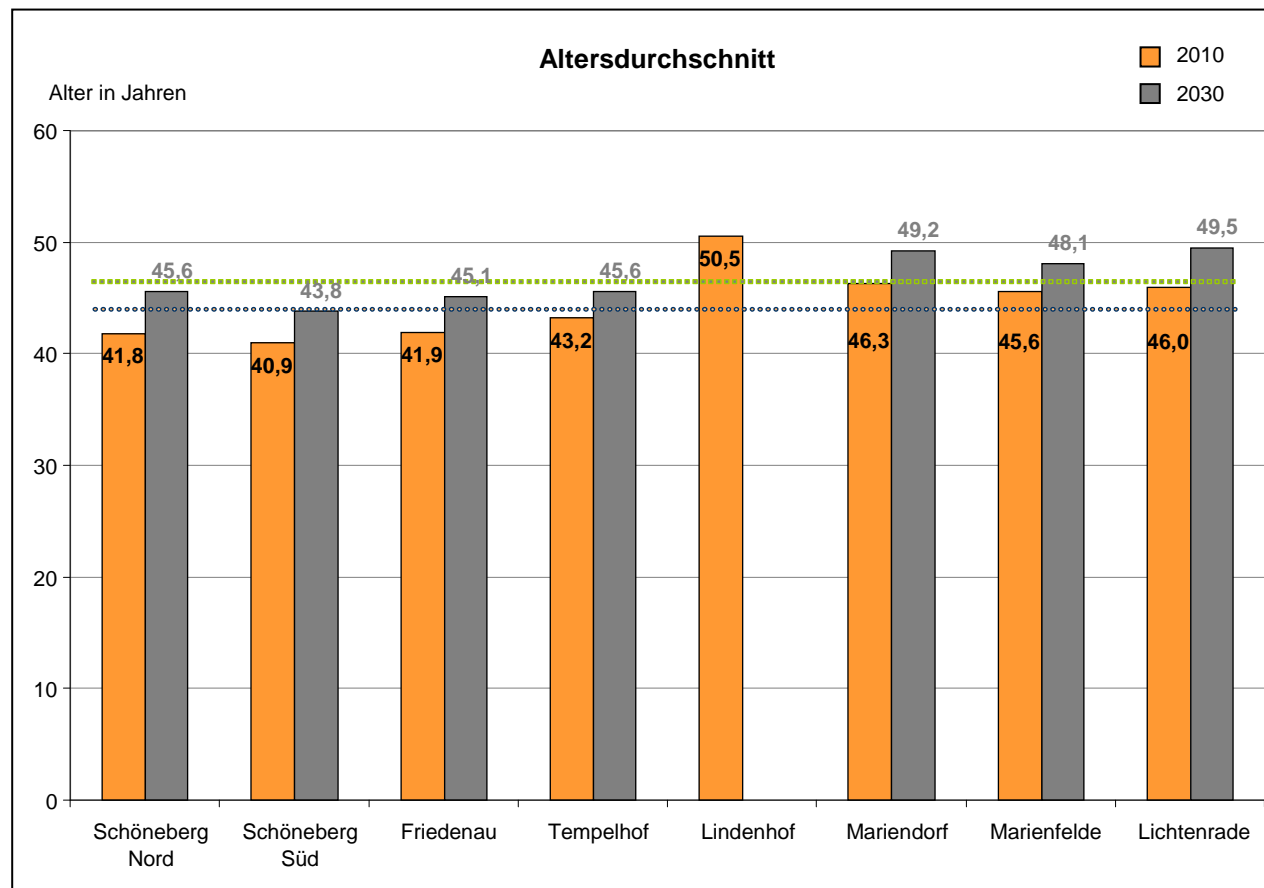
Altersstruktur

- Tendenzen des demografischen Wandels deutlich erkennbar



Altersdurchschnitt

- Altersdurchschnitt steigt im Bezirk von Nord nach Süd an
- Bezirk ist mit 43,6 Jahren durchschnittlich „älter“ als Berlin (42,3 Jahre)
- bis 2030 steigt der Altersdurchschnitt im Bezirk um 3 Jahre an

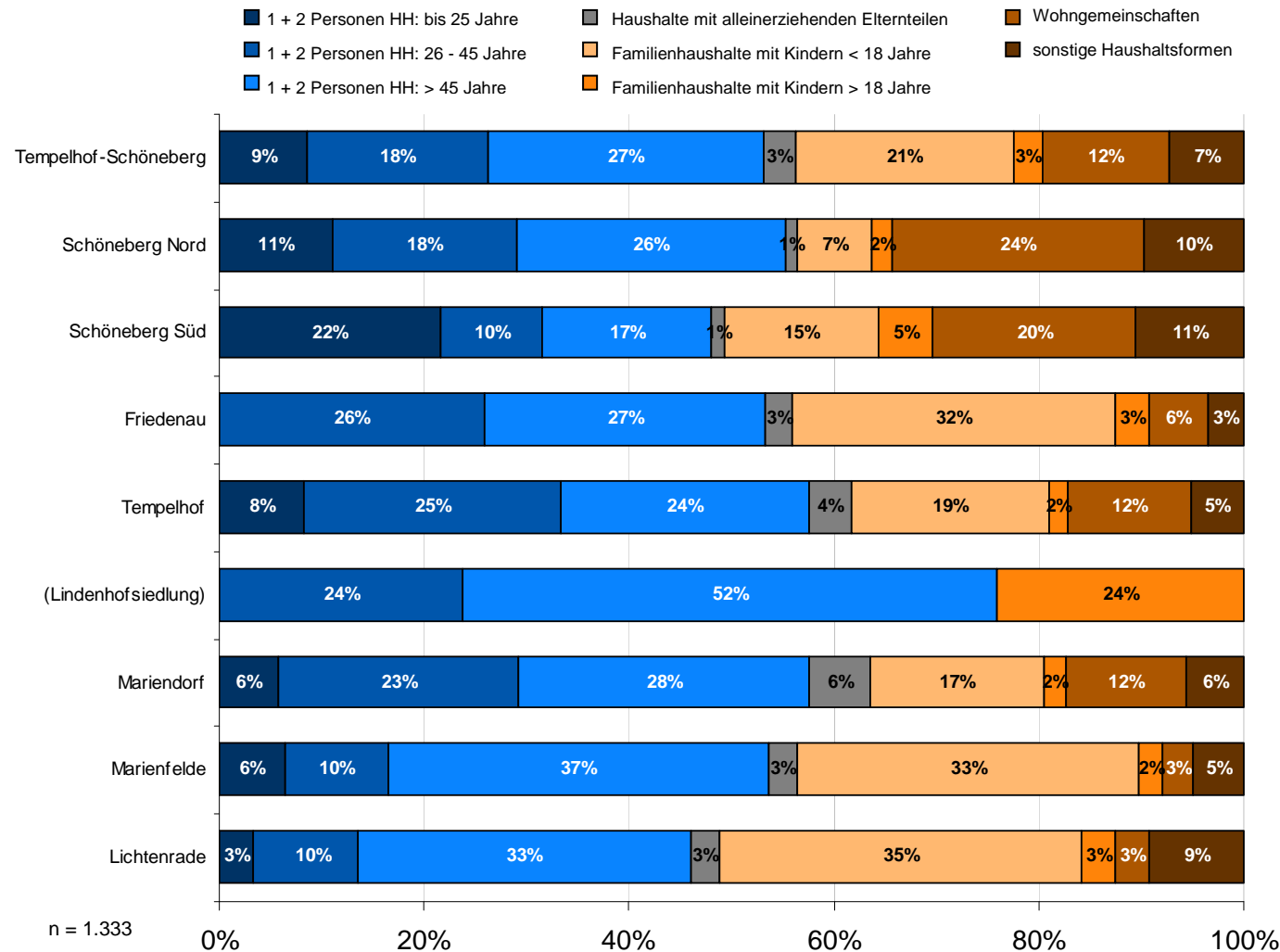


2030: 46,6 Jahre

2010: 43,6 Jahre

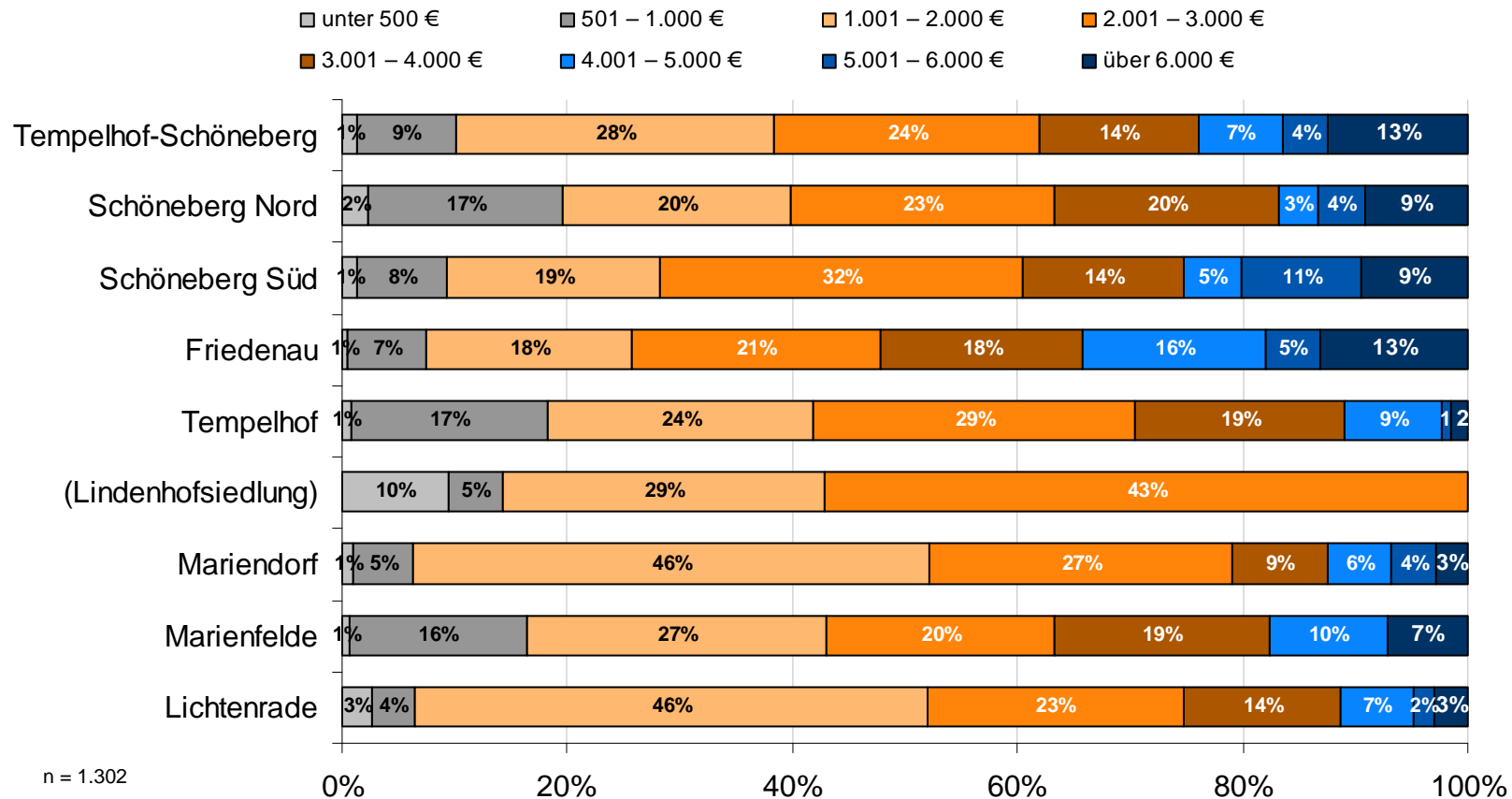
Haushalte

- Haushalte mit 1 und 2 Personen überwiegen (28 % | 46 %)
- differenzierte Haushaltsstrukturen und -typen in den LORs



Einkommenssituation der Haushalte

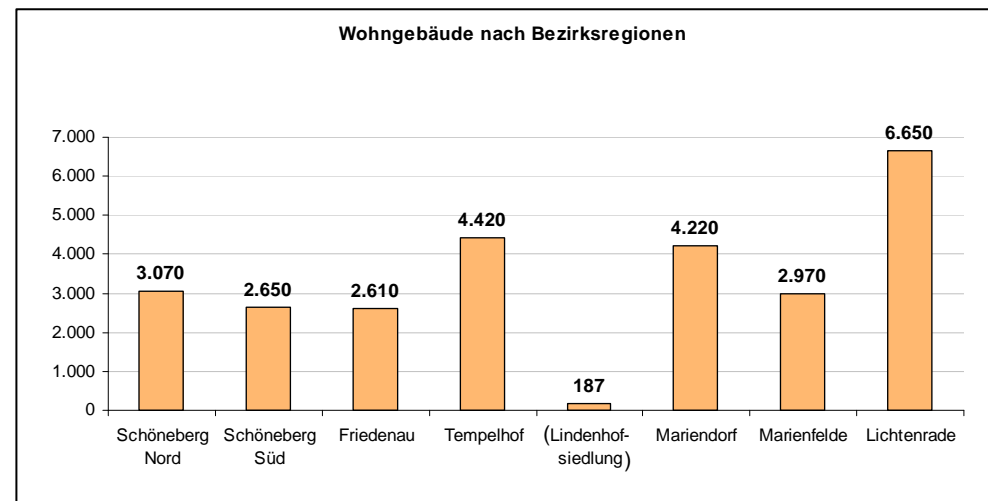
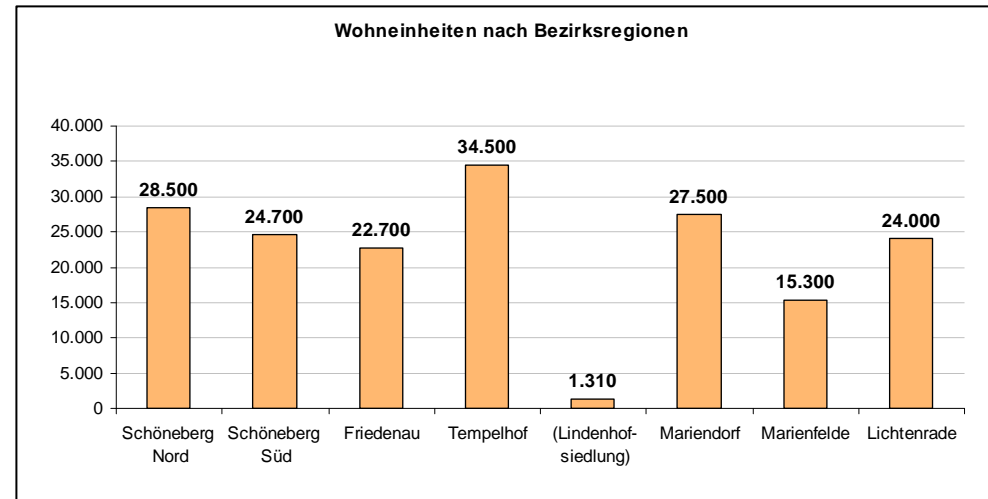
- geringer Anteil der „Mittelschicht“ in nördlichen LORs
- hoher Anteil an gering verdienenden Haushalten in nördlichen LORs und Marienfelde
- hoher Anteil an gut verdienenden Haushalten in nördlichen LORs
- breite „Mittelschicht“ in geringer verdichteten Wohngebieten



n = 1.302

Wohnungsbestandsdaten

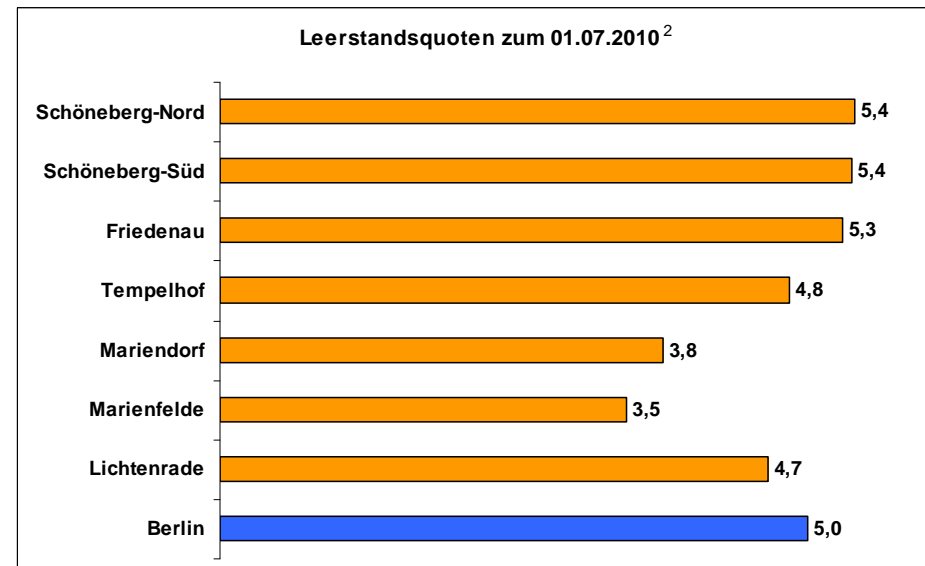
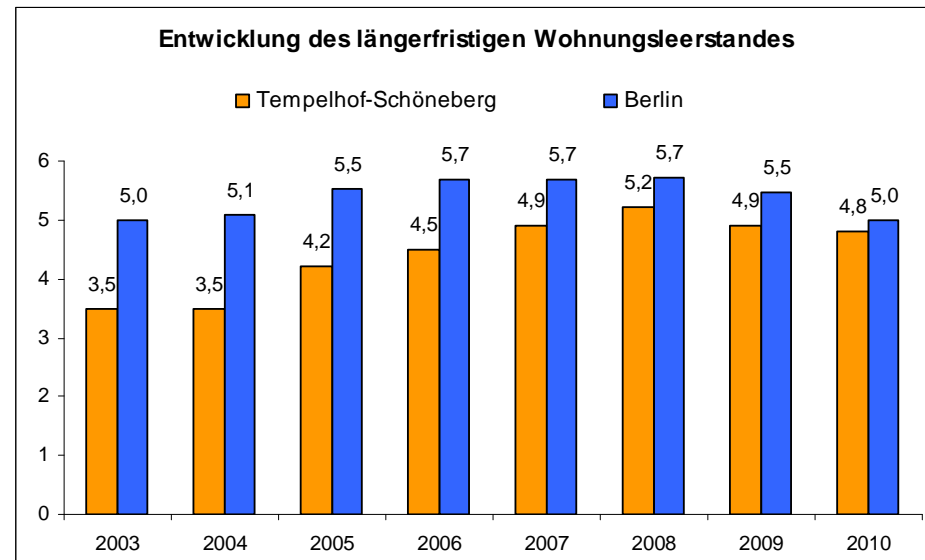
- ca. 177.200 Wohneinheiten
- ca. 26.590 Wohngebäude
- verdichtete Wohnformen in nördlichen Bezirksregionen
- individuelle Wohnformen in südlichen Bezirksregionen
 - bis zu 88 % Ein- und Zweifamilienhäuser
- durchschnittlich 6,76 Wohneinheiten je Gebäude



Wohnungsbestandsdaten

- Leerstand¹

- Zunahme des längerfristigen Leerstandes im Betrachtungszeitraum bis 2008
- seit 2009 leicht sinkende Leerstandsquoten in Berlin und Tempelhof-Schöneberg
- höchste Leerstandsquote in Schöneberg Nord und Süd²

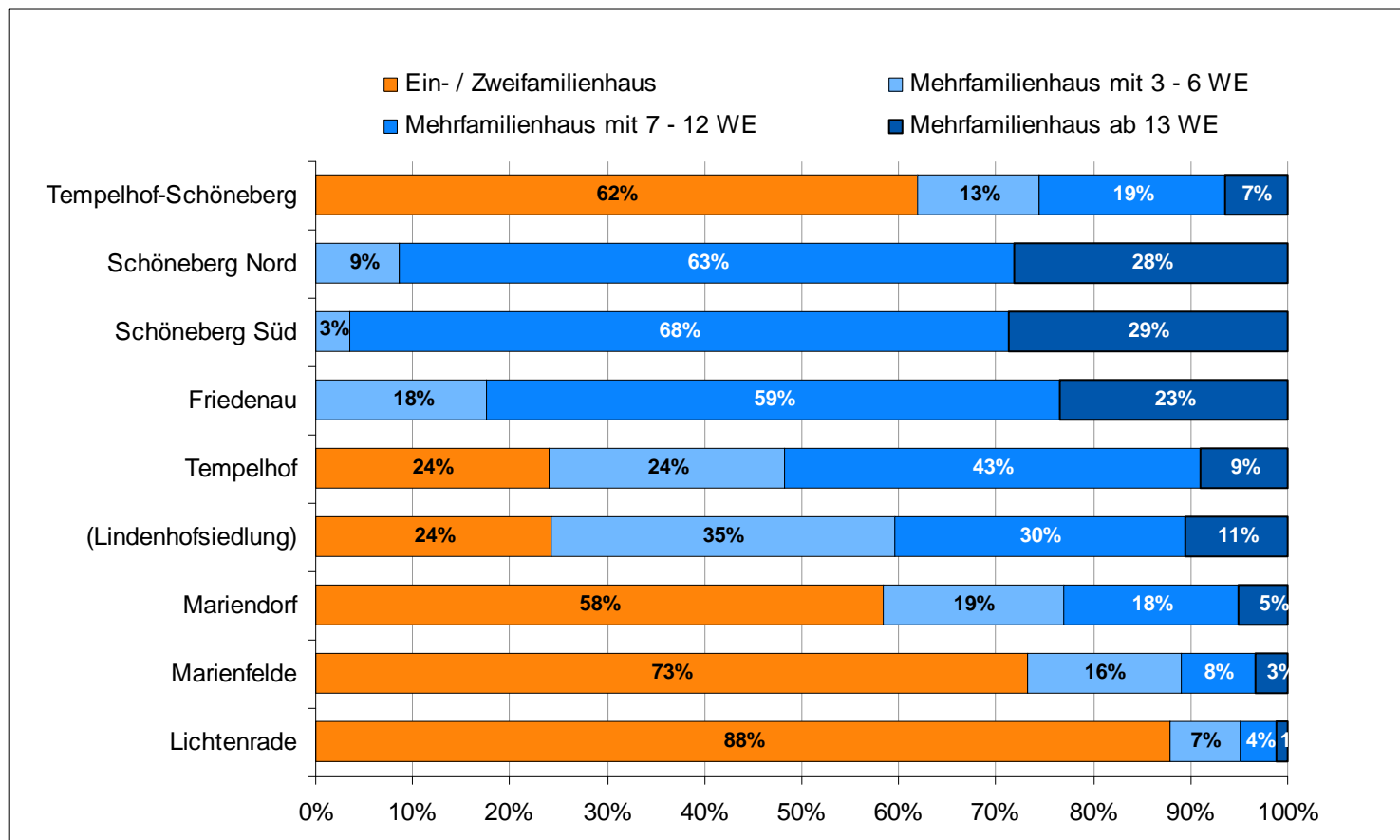


¹ IBB Wohnungsmarktbericht 2010: Datenstand 2009

² SenStadt I A auf Basis der BEWAG-/ Vattenfall-Stromabnahmestellen: berücksichtigt sind längerfristige Leerstände > 6 Monate; keine Datenbestände zur Lindenhofsiedlung

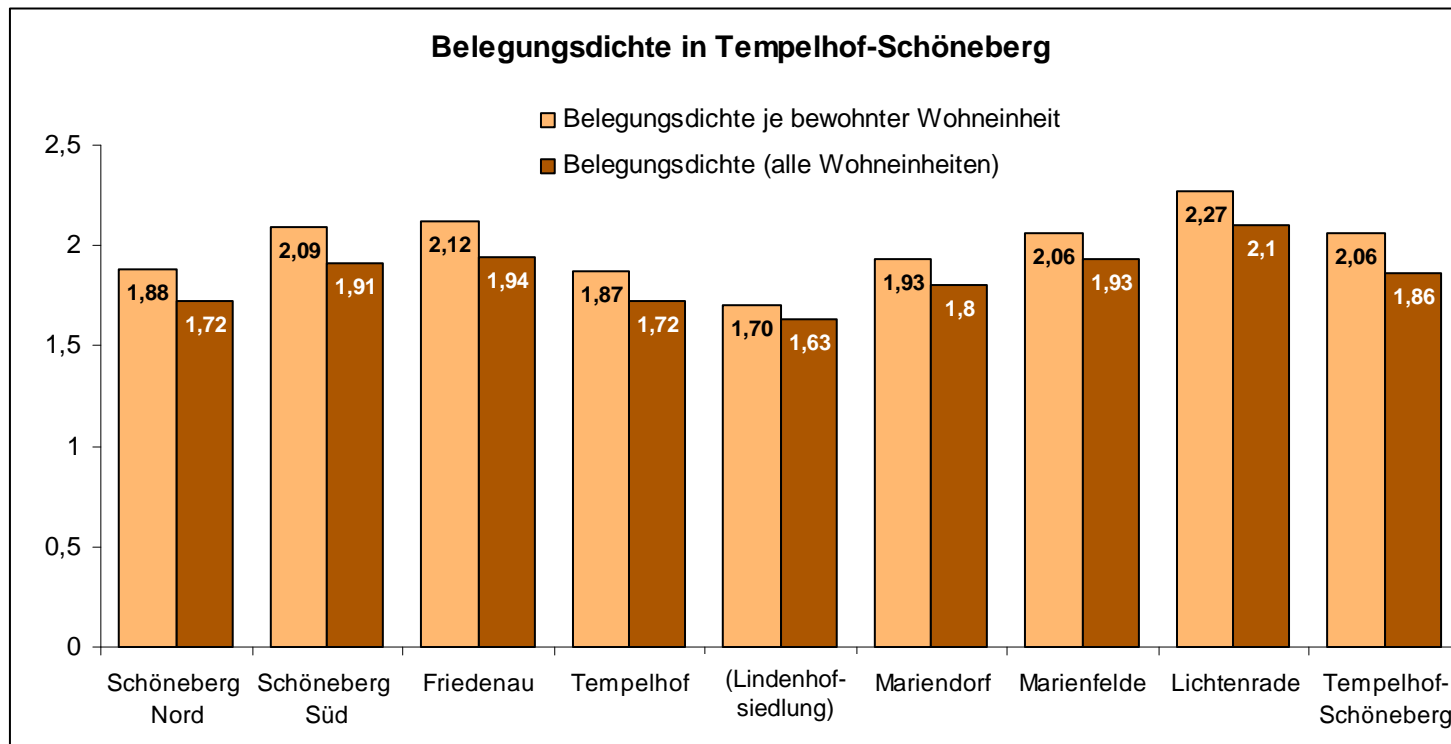
Struktur des Wohnungsbestandes

- Ein- und Zweifamilienhäuser vorrangig in südlichen Bezirksregionen
- verdichtet Wohnformen mit hoher Anzahl an WE v. a. in Schöneberg Nord und Süd sowie Friedenau



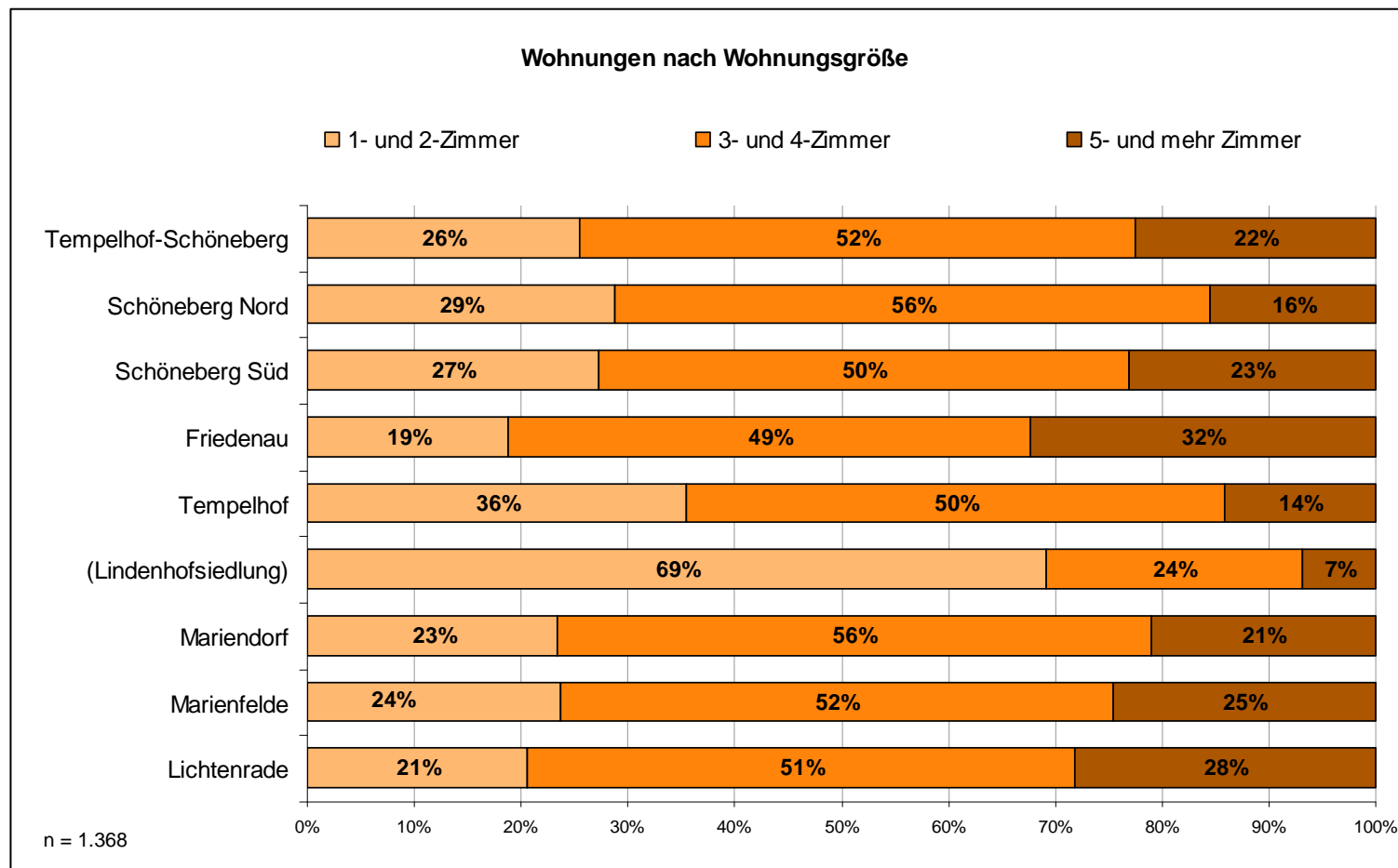
Wohnungsbestandsdaten

- durchschnittliche Wohnungsgröße: 2,97 Zimmer
- durchschnittliche Wohnungsgröße: 88,0 m²
- durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner: 47,4 m²
- durchschnittliche Belegungsdichte: 2,06 Einwohner je bewohnter Wohneinheit
- Belegungsdichte variiert in den Bezirksregionen erheblich



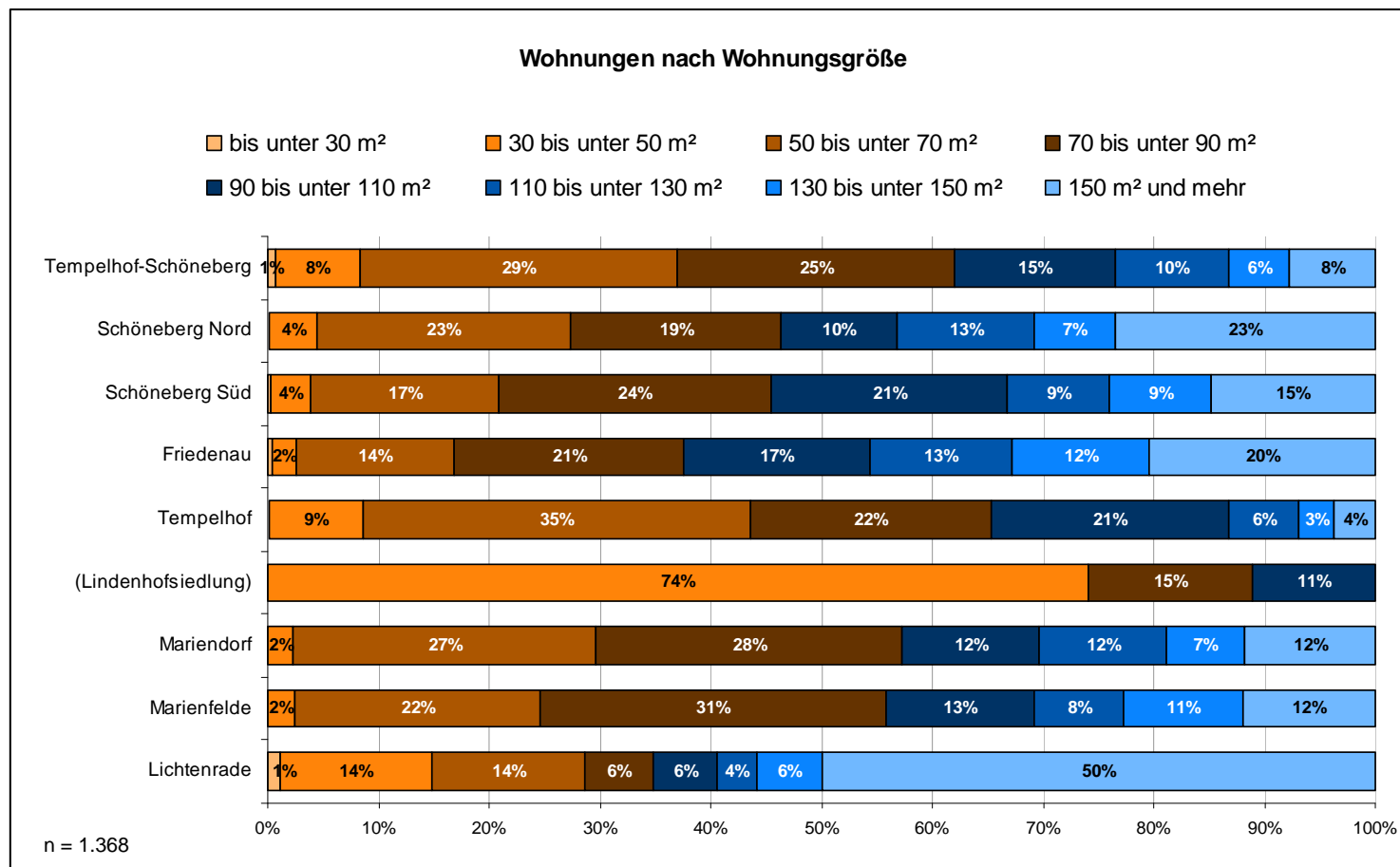
Wohnungsbestandsdaten

- Wohnungen mit bis zu 3 Zimmern überwiegen den Bestand
- die durchschnittliche Wohnungsgröße im Bezirk beträgt 2,97 Zimmer je Wohneinheit



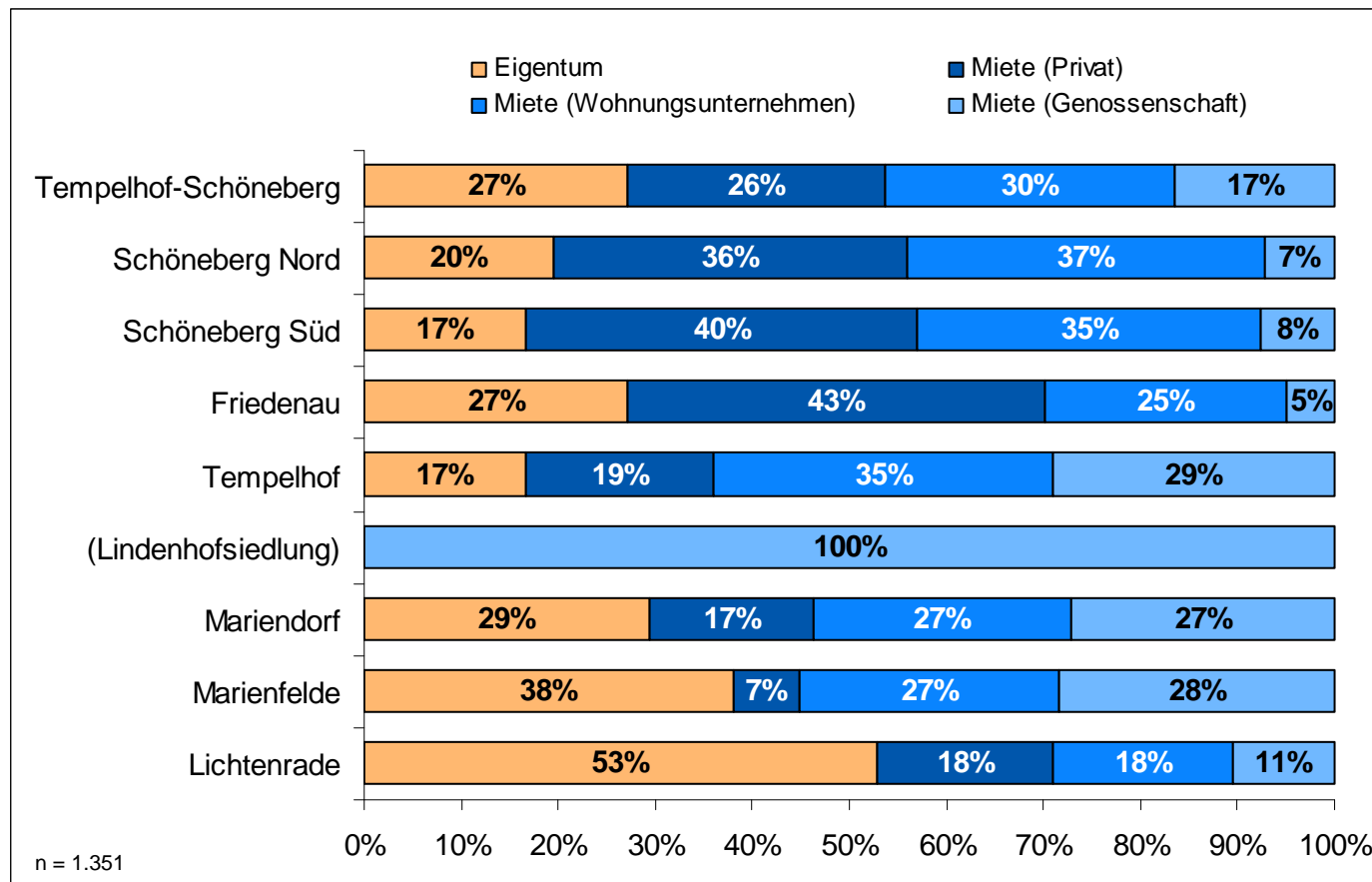
Wohnungsbestandsdaten

- nur 8,4 % der Wohnungen umfassen eine Wohnungsgröße < 50 m²
- Wohnungen mit 50 – 75 m² bzw. 75 - 100 m² Wohnfläche dominieren
- die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei ca. 88,0 m² je Wohnung



Struktur des Wohnungsbestandes

- Mehrheitlich werden Wohnungen vermietet (73 %)
- Nur etwa 27 % werden im Eigentum bewohnt
- wichtigster Vermieter sind die Wohnungsunternehmen und Genossenschaften mit ca. 46,4 % der Wohnungen



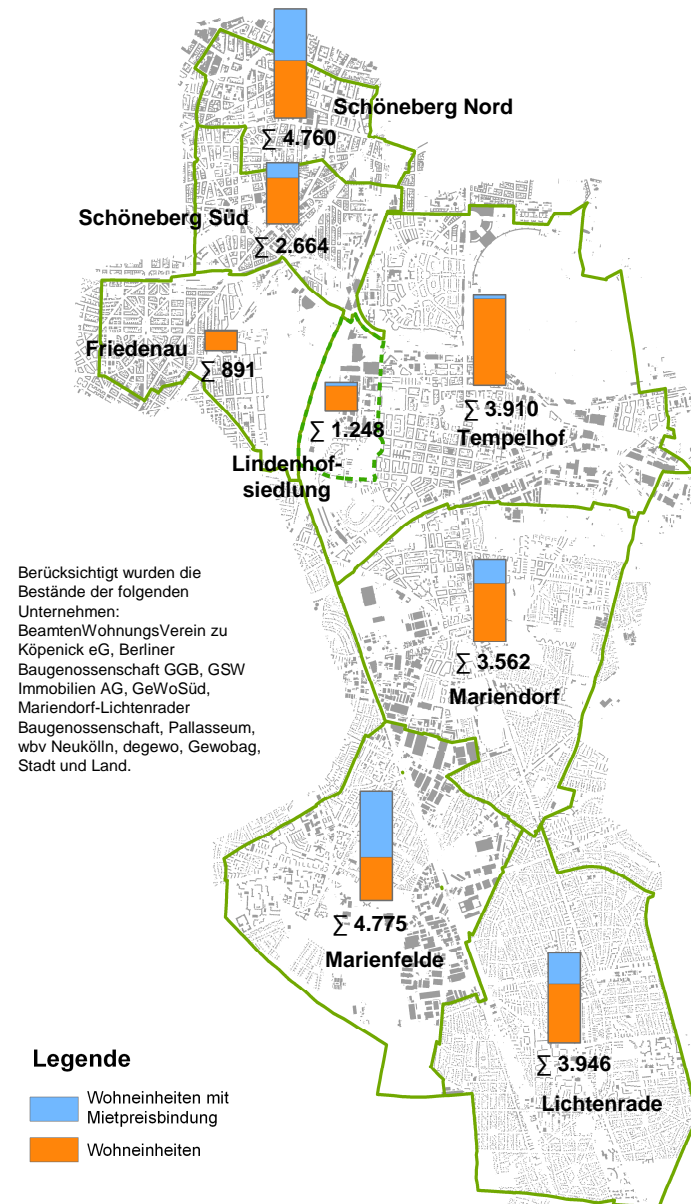
Bestand der Wohnungsunternehmen

Schöneberg Nord
 4.760 Wohneinheiten
 2.234 mit Mietpreisbindung (47 %)
 Ø Wohnungsgröße: 72,3 m²
 Ø Kaltmiete 5,10 €
 Ø Nebenkosten 3,20 €
 sehr hohe Nachfrage nach Wohnungen

Schöneberg Süd
 2.664 Wohneinheiten
 684 mit Mietpreisbindung (26 %)
 Ø Wohnungsgröße: 65,9 m²
 Ø Kaltmiete 4,96 €
 Ø Nebenkosten 2,99 €
 hohe Nachfrage nach Wohnungen

Friedenau
 891 Wohneinheiten
 51 mit Mietpreisbindung (6 %)
 Ø Wohnungsgröße: 61,0 m²
 Ø Kaltmiete 4,50 €
 Ø Nebenkosten 2,79 €
 sehr hohe Nachfrage nach Wohnungen

(Lindenhofsiedlung)
 1.248 Wohneinheiten
 161 mit Mietpreisbindung (13 %)
 Ø Wohnungsgröße: 59,1 m²
 Ø Kaltmiete 5,54 €
 Ø Nebenkosten 2,57 €
 hohe Nachfrage nach Wohnungen



Berücksichtigt wurden die Bestände der folgenden Unternehmen:
 BeamtenWohnungsVerein zu Köpenick eG, Berliner Baugenossenschaft GGB, GSW Immobilien AG, GeWoSüd, Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft, Pallasseum, wbv Neukölln, degewo, Gewobag, Stadt und Land.

Tempelhof
 3.910 Wohneinheiten
 175 mit Mietpreisbindung (5 %)
 Ø Wohnungsgröße: 60,0 m²
 Ø Kaltmiete 5,18 €
 Ø Nebenkosten 2,54 €
 hohe Nachfrage nach Wohnungen

Mariendorf
 3.562 Wohneinheiten
 1.060 mit Mietpreisbindung (30 %)
 Ø Wohnungsgröße: 64,4 m²
 Ø Kaltmiete 5,28 €
 Ø Nebenkosten 2,83 €
 sehr hohe Nachfrage nach Wohnungen

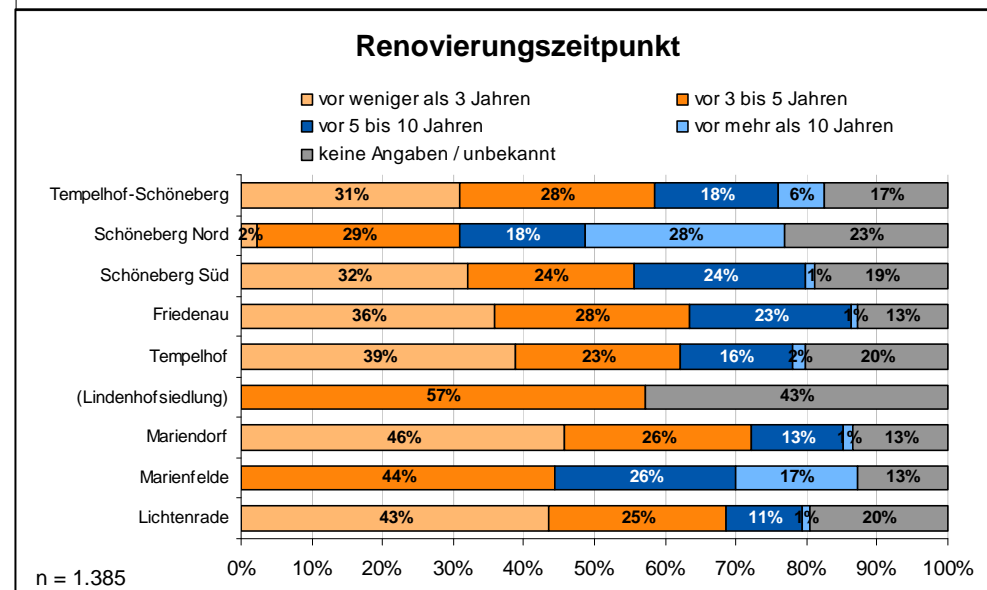
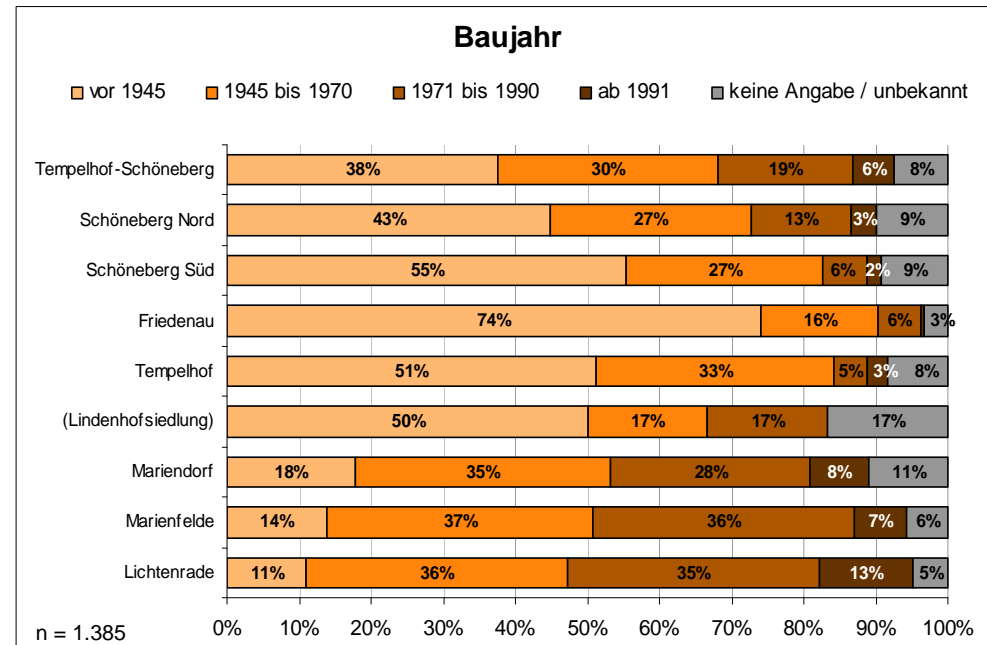
Marienfelde
 4.775 Wohneinheiten
 2.893 mit Mietpreisbindung (61 %)
 Ø Wohnungsgröße: 67,0 m²
 Ø Kaltmiete 4,89 €
 Ø Nebenkosten 3,23 €
 hohe Nachfrage nach Wohnungen

Lichtenrade
 3.946 Wohneinheiten
 1.366 mit Mietpreisbindung (35 %)
 Ø Wohnungsgröße: 66,0 m²
 Ø Kaltmiete 4,80 €
 Ø Nebenkosten 2,92 €
 sehr hohe Nachfrage nach Wohnungen

Kartengrundlage Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
 Daten aus GMA-Befragung 2011, 2012
 GMA-Bearbeitung 2012

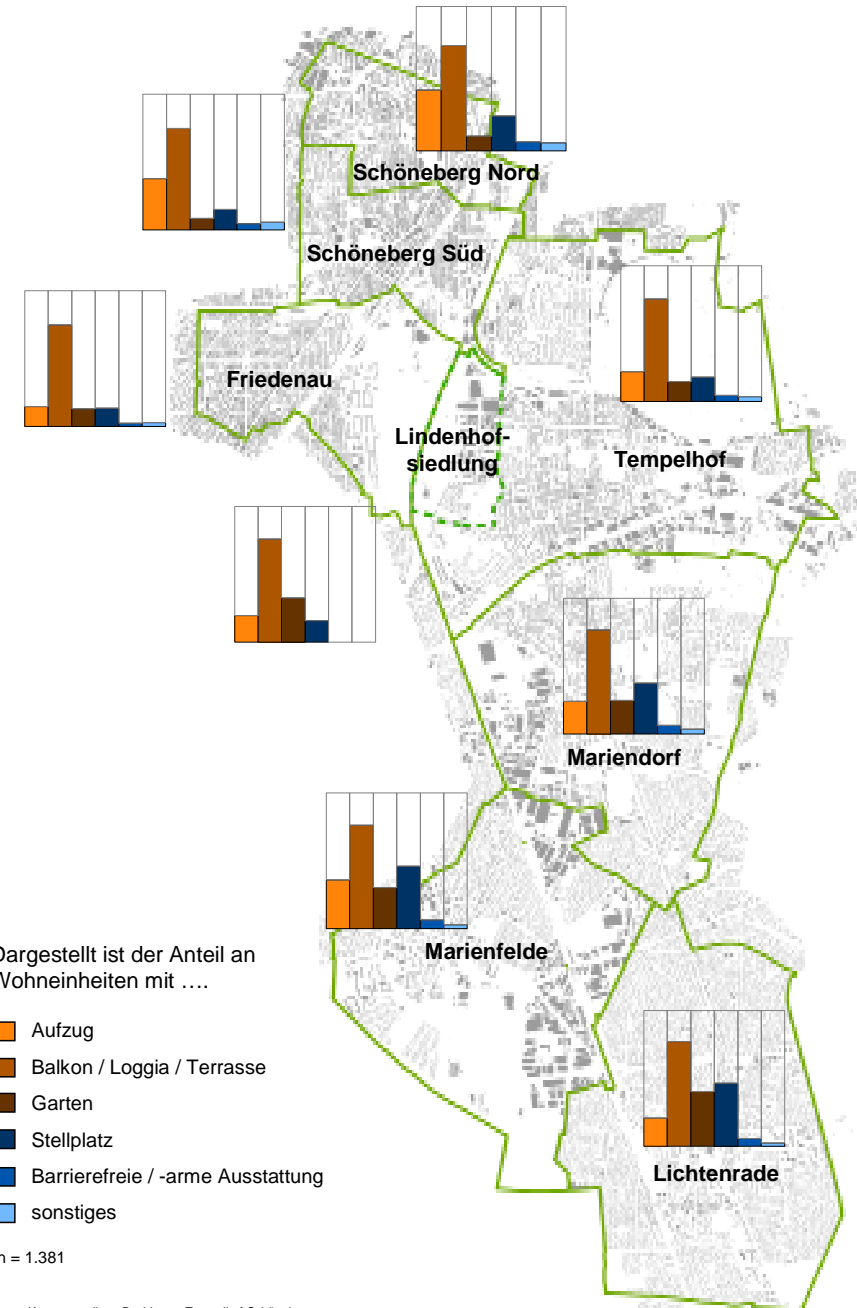
Wohnungsbestandsdaten

- vorrangig Wohnungen, die nach 1945 erbaut wurden
- nur 6 % wurden nach 1991 gebaut
- 77 % der Wohnungen wurden in den letzten 10 Jahren umfassender renoviert
- 23 % der Befragten sind weniger zufrieden mit der Instandhaltung der Wohnung; 8 % sind nicht zufrieden
- erhöhter Renovierungsbedarf für die nächsten Jahre zu erwarten
 - Energetische Maßnahmen
 - Bestandserhaltung
 - ...



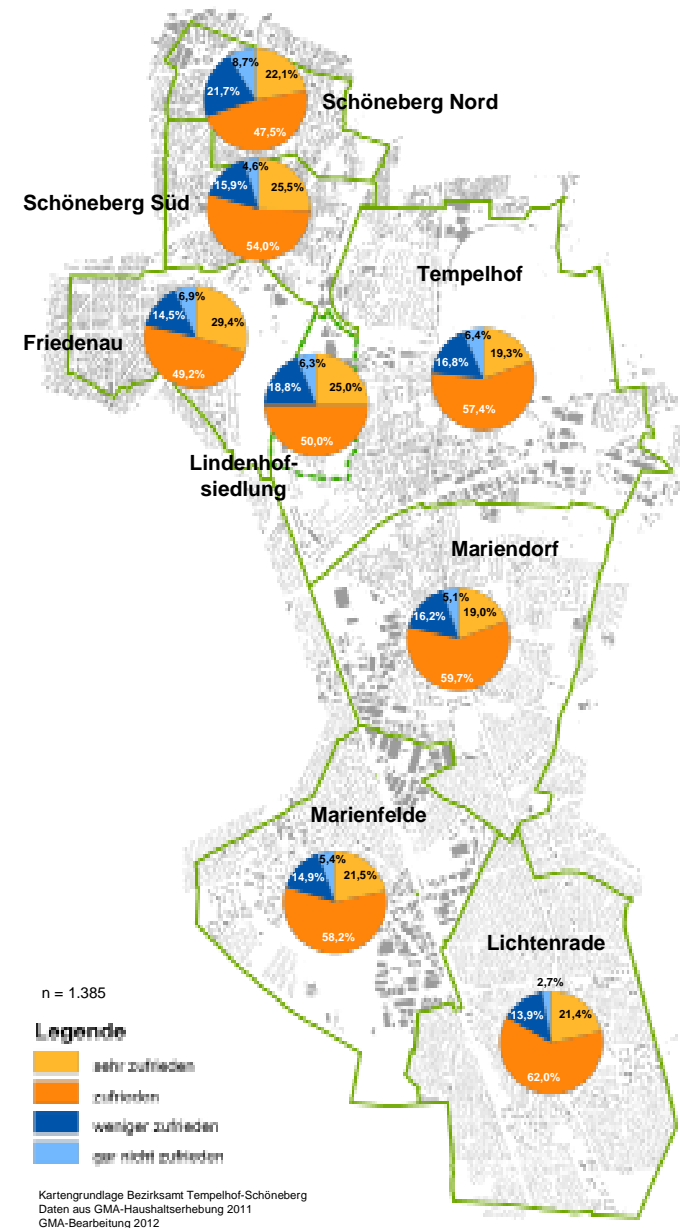
Ausstattung

- Ausstattungsmerkmale zeigen sich in LORs mit deutlichem Unterschied
- hoher Anteil mit Freisitzen in allen LORs
- geringer Anteil mit Aufzug und barrierefreier / -armer Ausstattung



Wohnungsbestandsdaten

- mehrheitlich sind die Befragten mit dem Wohnumfeld zufrieden
- Parkplatzsituation und Verkehrsbelastung werden am wenigsten gut bewertet
- Erscheinungsbild und Image sowie die Erreichbarkeit von Einrichtungen und ÖPNV werden geschätzt

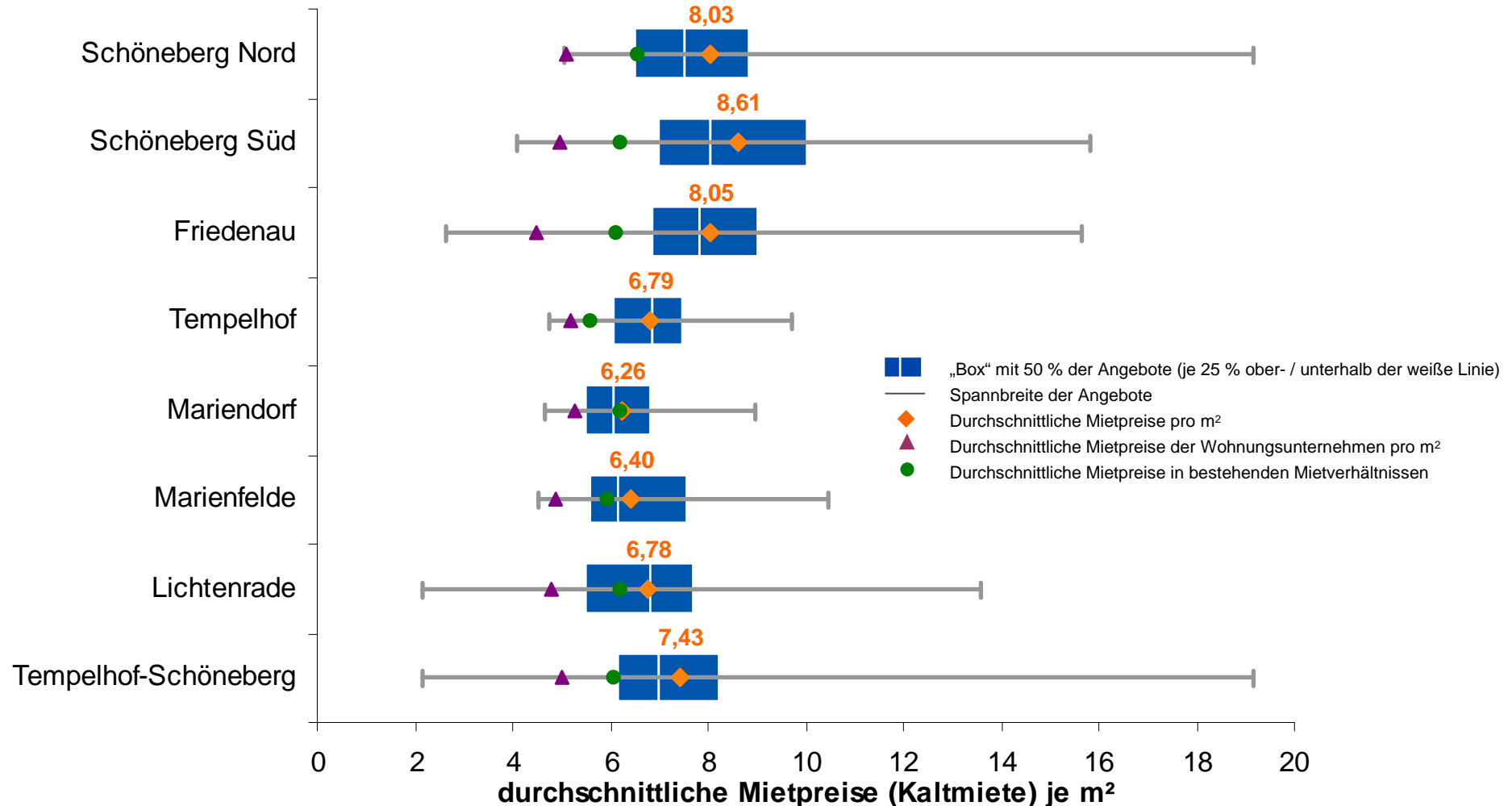


Agenda

- Vorgehen und Methodik
- Eckdaten des Wohnungsmarktes „Berlin“
- Eckdaten des Wohnungsmarktes „Tempelhof-Schöneberg“
- **Analyse von Mietpreisen**
- Bewertung von Wohnbaupotenzialen
- Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Analyse von Immobilienanzeigen

Mietpreisniveau für Wohnungen je m² Wohnfläche in den Bezirksregionen

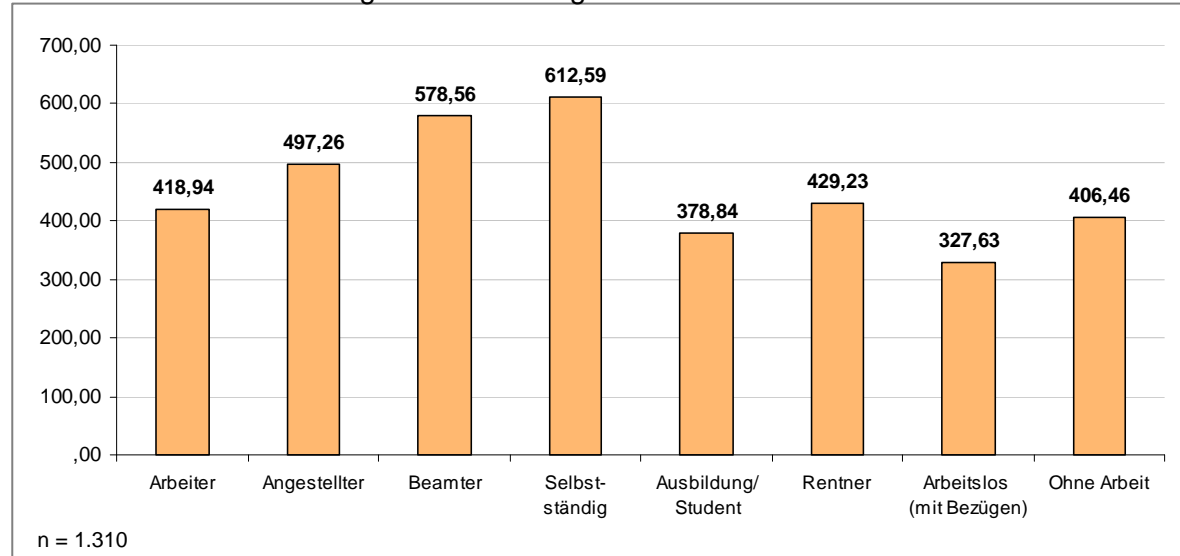


keine Angebote für Lindenhofsiedlung
ausgewertet wurden 725 Immobilienangebote

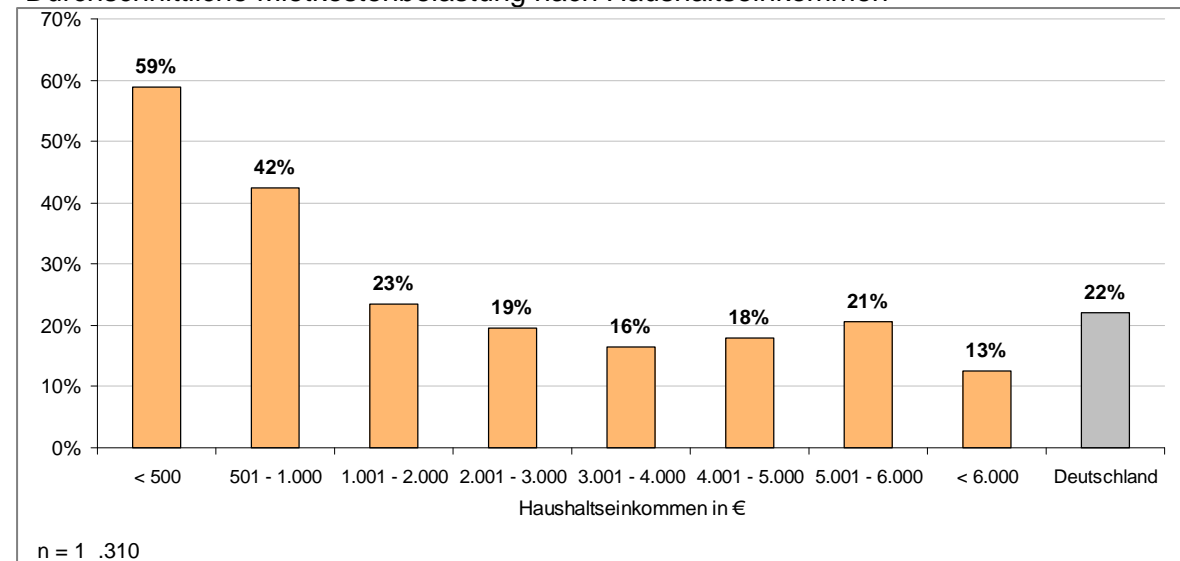
Mietbelastung

- Selbstständige haben die höchsten Mietausgaben, Arbeitslose die geringsten
- Bezogen auf das Einkommen liegen die höchsten Ausgaben bei den Arbeitslosen, die geringsten bei den Beamten
- Geringverdiener haben bei bis zu 69 % des Haushaltseinkommens hohe Belastungen für „Wohnen“
- ab einem mtl. HH-Einkommen von 2.000 € sinkt die Belastung auf < 20 % (entspr. durchschnittl. Ausgaben in Deutschland)

Durchschnittliche Mietausgaben nach Tätigkeit / Beruf



Durchschnittliche Mietkostenbelastung nach Haushaltseinkommen

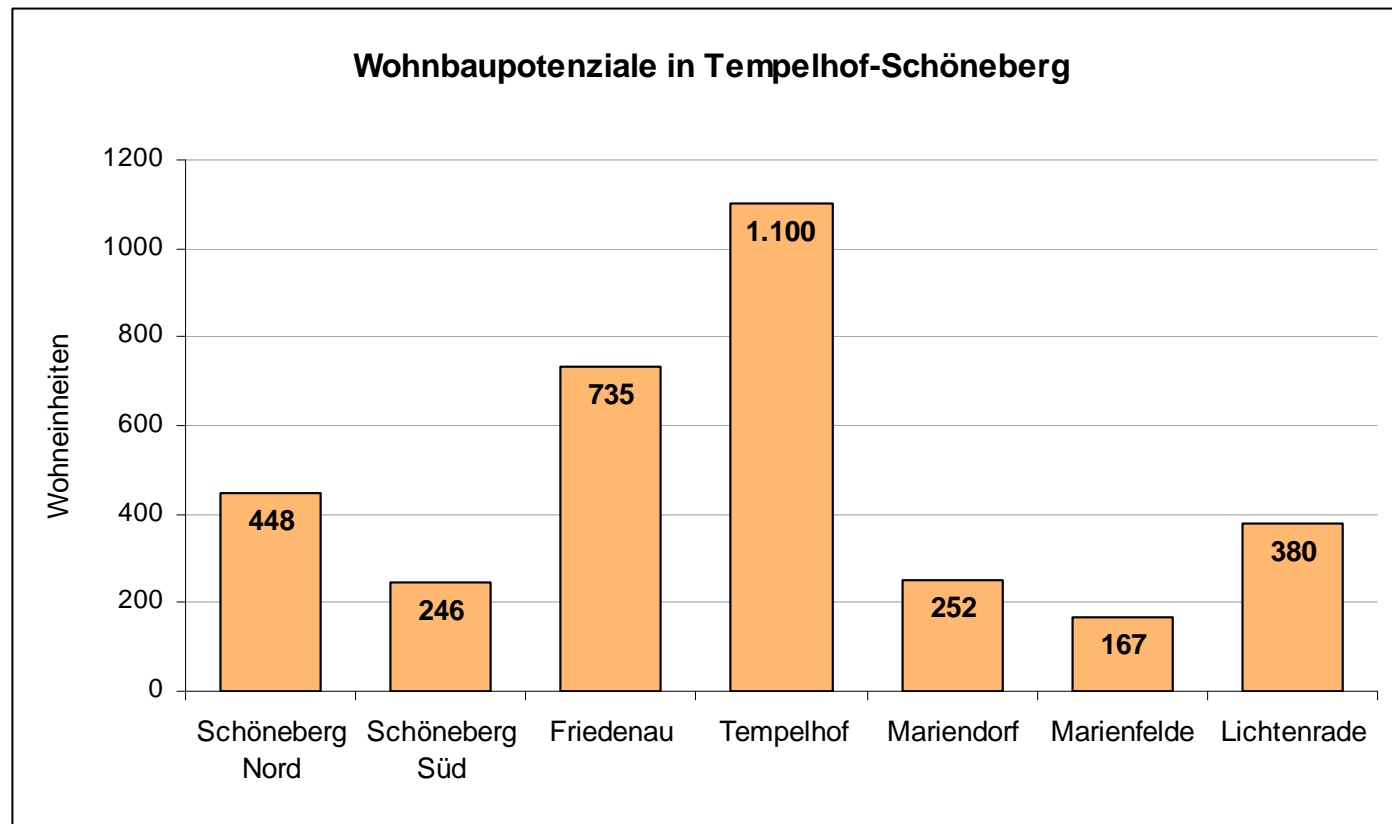


Agenda

- Vorgehen und Methodik
- Eckdaten des Wohnungsmarktes „Berlin“
- Eckdaten des Wohnungsmarktes „Tempelhof-Schöneberg“
- Analyse von Mietpreisen
- **Bewertung von Wohnbaupotenzialen**
- Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Wohnbaupotenziale

- Wohnbaupotenzial von ca. 3.328 Wohneinheiten geplant
- hinzu kommen Wohnbaupotenziale in Baulücken



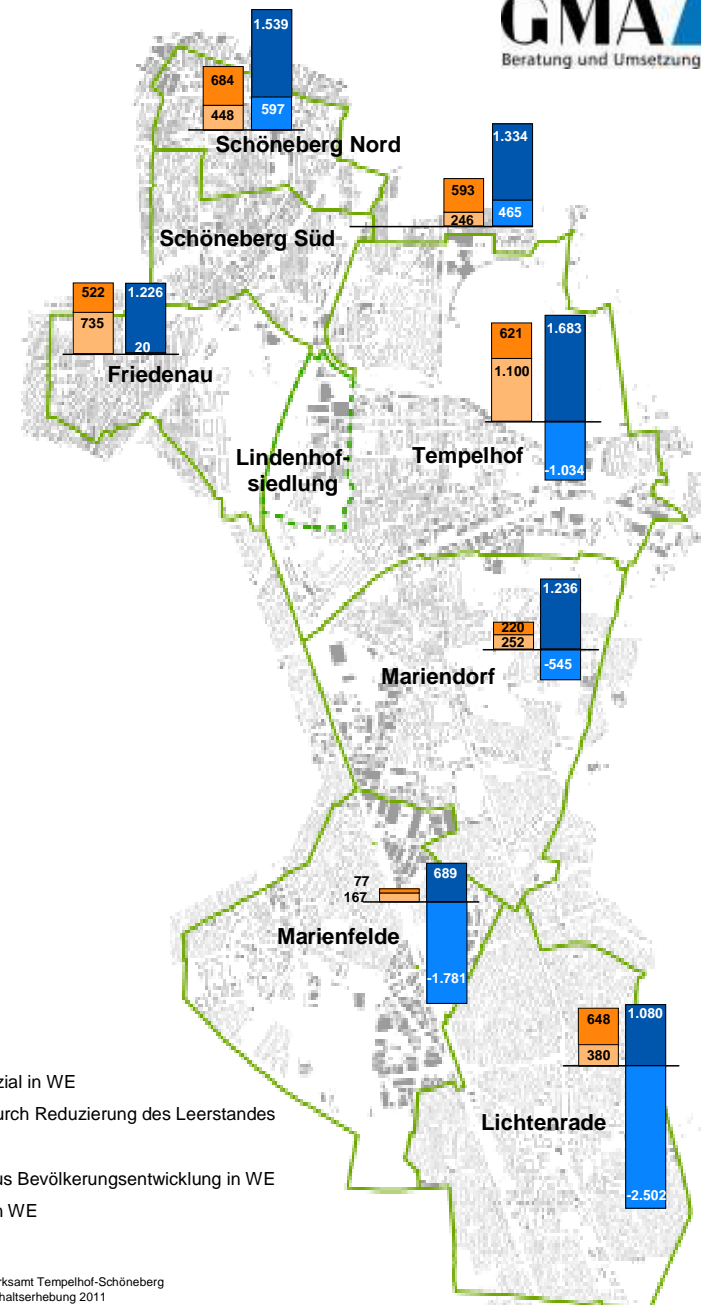
GMA-Darstellung 2012: Daten des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg; die Anzahl der Wohneinheiten stellt einen ersten Planungsstand dar und ist nicht durch planerische Instrumente gesichert; Veränderungen sind möglich.

Wohnbaupotenziale

- nur in Schöneberg Nord und Süd sowie in Friedenau entsteht aus der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ein zusätzlicher Neubaubedarf
- alle weiteren Bezirksregionen zeigen eine negative Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, die grundsätzlich zu einem Freisetzen von Wohneinheiten führen kann
- Neubaubedarf entsteht in allen Bezirksregionen, v. a. durch einen hohen Ersatzbedarf

Legende

- Wohnbaupotenzial in WE
- mögliche WE durch Reduzierung des Leerstandes
- Zusatzbedarf aus Bevölkerungsentwicklung in WE
- Ersatzneubau in WE



Agenda

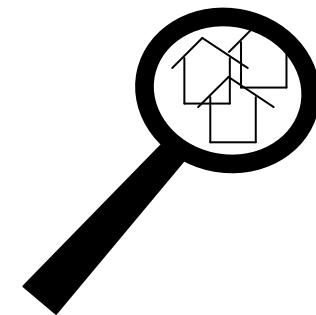
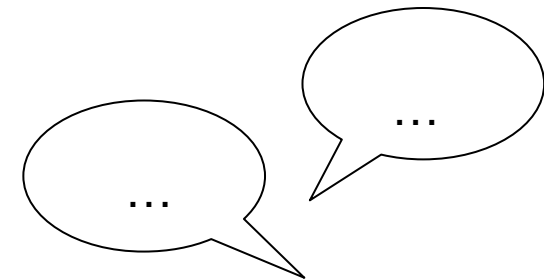
- Vorgehen und Methodik
- Eckdaten des Wohnungsmarktes „Berlin“
- Eckdaten des Wohnungsmarktes „Tempelhof-Schöneberg“
- Analyse von Mietpreisen
- Bewertung von Wohnbaupotenzialen
- **Schlussfolgerungen und Empfehlungen**

Herausforderungen

- verstärkte Wohnraumbereitstellung in den nördlichen Bezirksregionen
- Steuerung des Wohnraumangebotes in den südlichen Bezirksregionen
- Anpassung des Wohnungsangebotes an die modernen Anforderungen des Wohnens
 - energetische Sanierung
 - Grundrissanpassungen
 - altersgerechtes Wohnen
 - neue Wohnformen / Bauformen / Akteure
 - ...
- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen

Empfehlungen

- Austausch und Zusammenarbeit mit Akteuren der Wohnungswirtschaft (Quartiersentwicklung etc.)
- intensiver Austausch und Datenbereitstellung innerhalb der Verwaltung
- Beratungsangebote für private Eigentümer (Fördermittel etc.)
- indikatorengestütztes Monitoring als dauerhafte Wohnungsmarktbeobachtung
- kontinuierliche Haushaltsbefragungen
- Erstellen eines Handlungskonzeptes „Wohnen“: Leitbild, Ziele, Maßnahmen, Akteure ...



1. In welcher Art von Gebäude wohnen Sie?
 Einfamilienhaus
 Doppelhaus
 Mietwohnung (z. B. Wohnheim) Pensionat
 Wohnheim Wohnheim

2. Wie viele Wohnungen befinden sich in dem Gebäude, in dem Sie wohnen?
 Wie geben Sie hier die Anzahl an: _____ Wohnungen

3. Wie viele Wohnungen wohnen in dem Haus, in dem Sie wohnen, zur Zeit hier?
 Wie geben Sie hier die Anzahl an: _____ Wohnungen



Vielen Dank für Ihr Interesse!

Für Rückfragen stehe ich gerne bereit.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München
eMail: info@gma.biz, <http://www.gma.biz>