

Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung Dresden - 18. Juni 2015



DIE WACHSENDE STADT BERLIN - NEUBAU AM BEDARF VORBEI ?

Petra Wilfert-Demirov

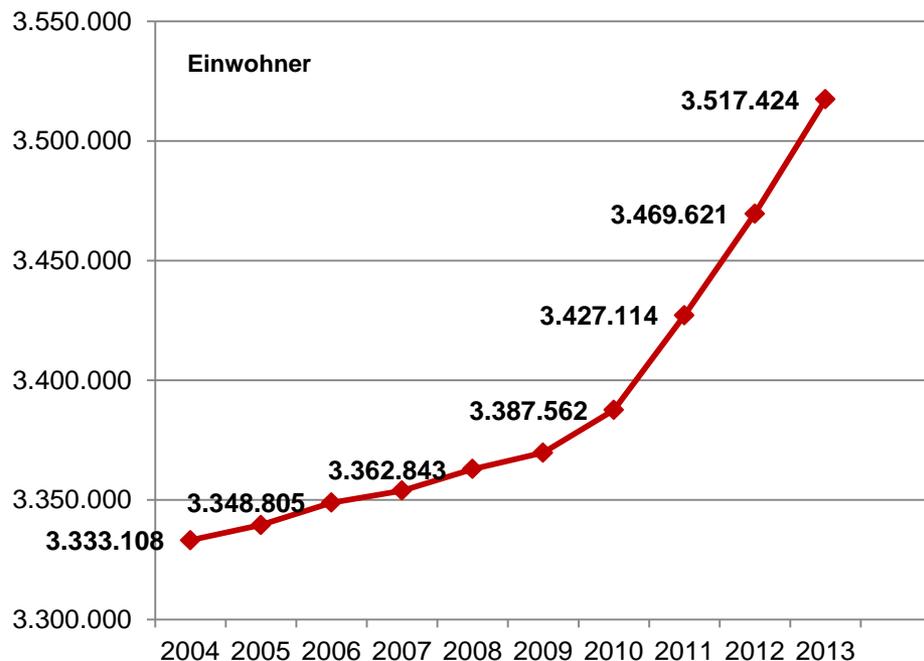


**WEGEN ÜBERFÜLLUNG
GESCHLOSSEN** ?

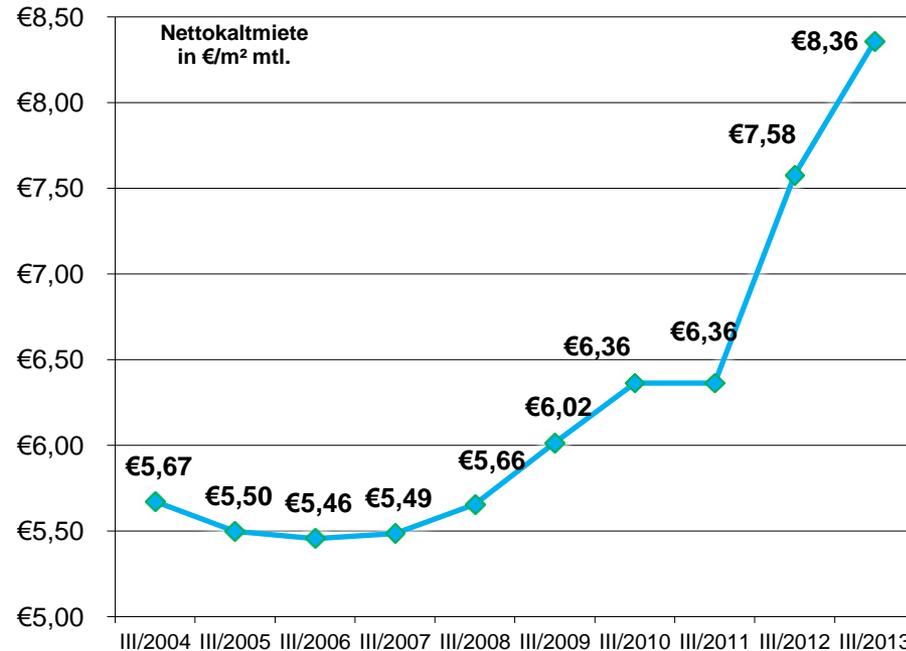
Ist Berlin bald ...

Bevölkerungsentwicklung 2004 - 2013

Angebotsmieten 2004 - 2013



Quelle: Einwohnerregisterstatistik, Amt f. Statistik Berlin-Brandenburg, 30.6.14

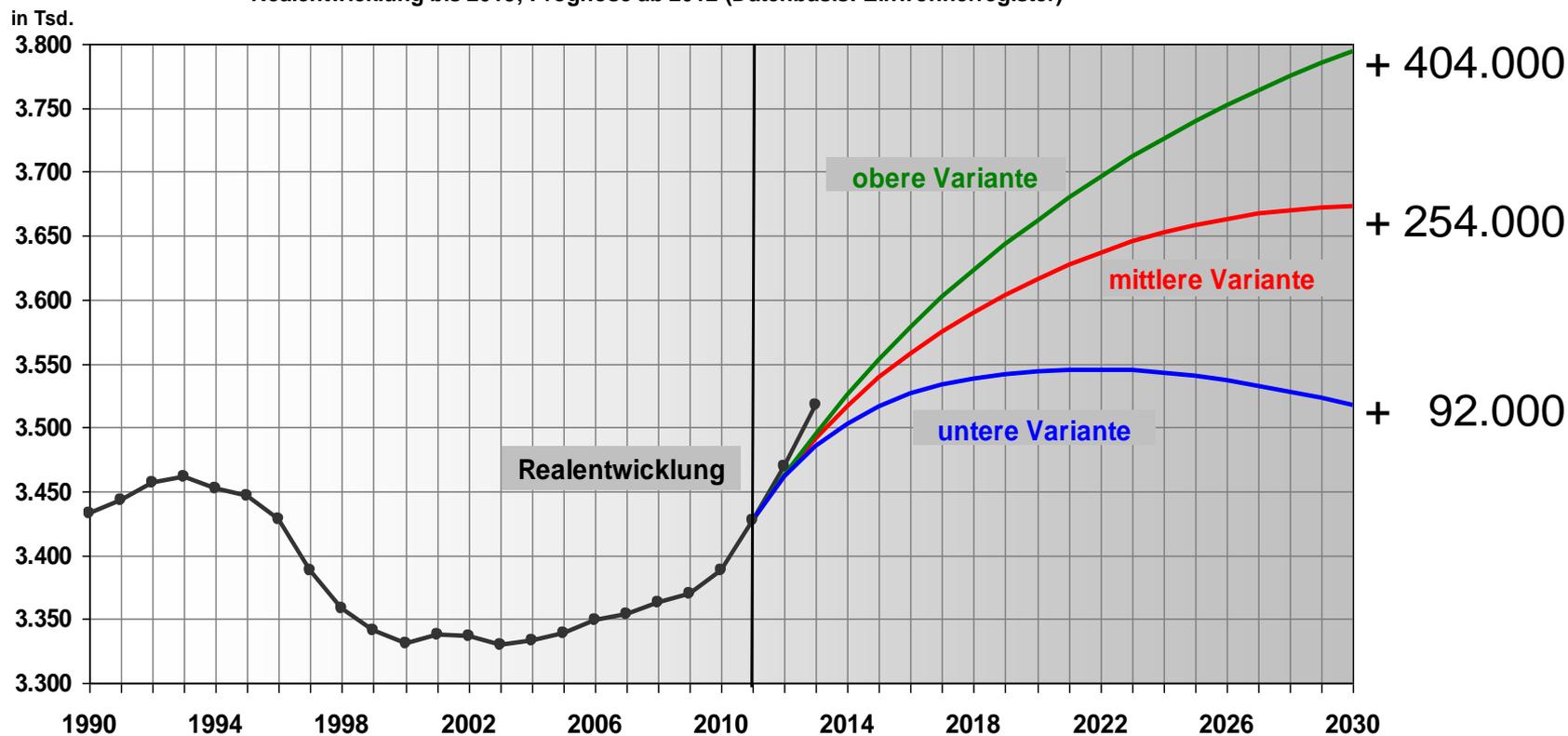


Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2013, Angaben Institut GEWOS

Die sehr positive Bevölkerungsentwicklung setzt den Wohnungsmarkt massiv unter Druck.

Berlin wächst.

Bevölkerungsentwicklung 1991-2030 in 3 Varianten
Realentwicklung bis 2013; Prognose ab 2012 (Datenbasis: Einwohnerregister)



Realentwicklung 2011 bis 6/2014: + 145.000 Personen

Wohnungsneubaubedarf 2012 - 2025

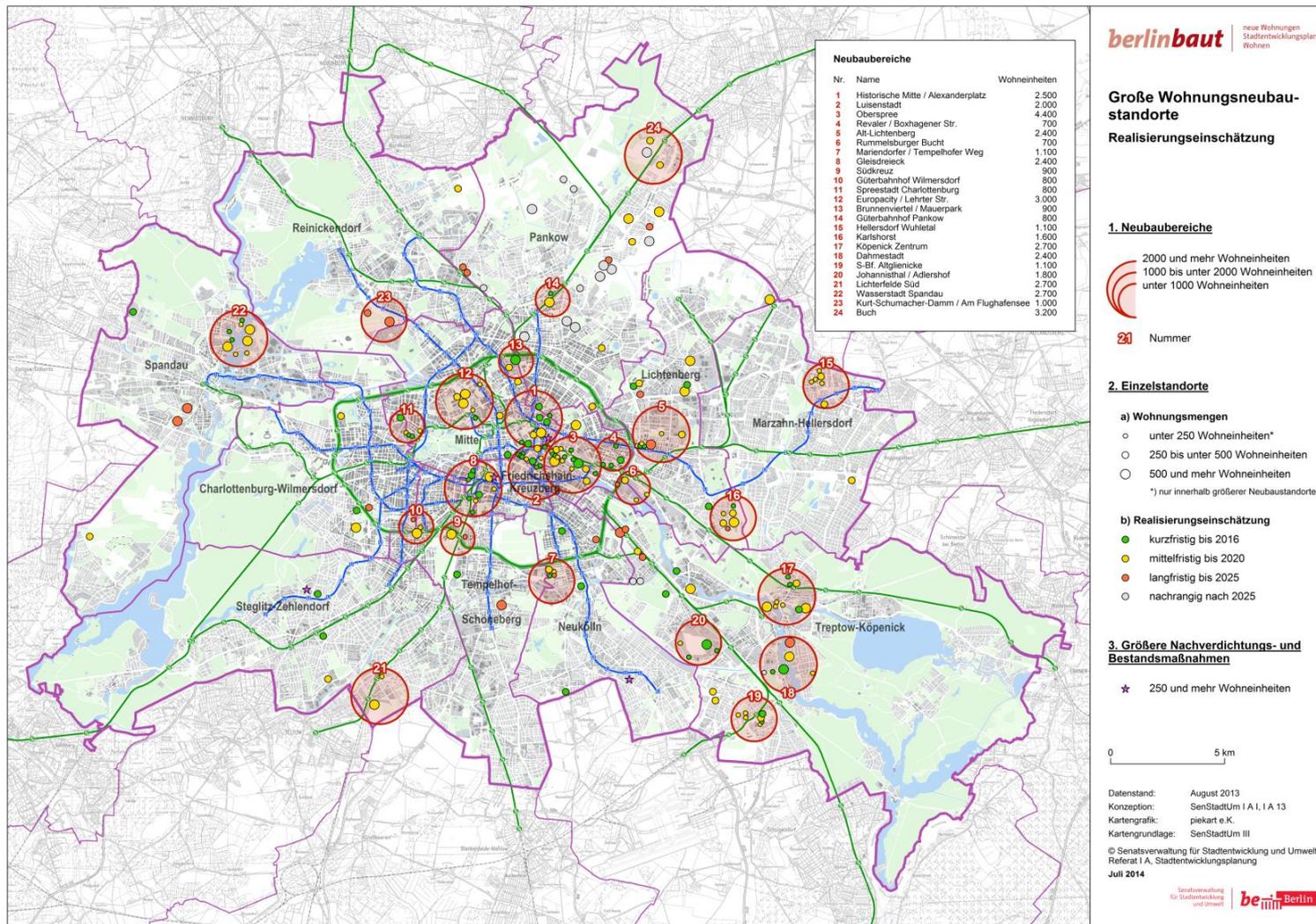


Neubaubedarf insgesamt 2012 - 2025: ca. 137.000 WE*

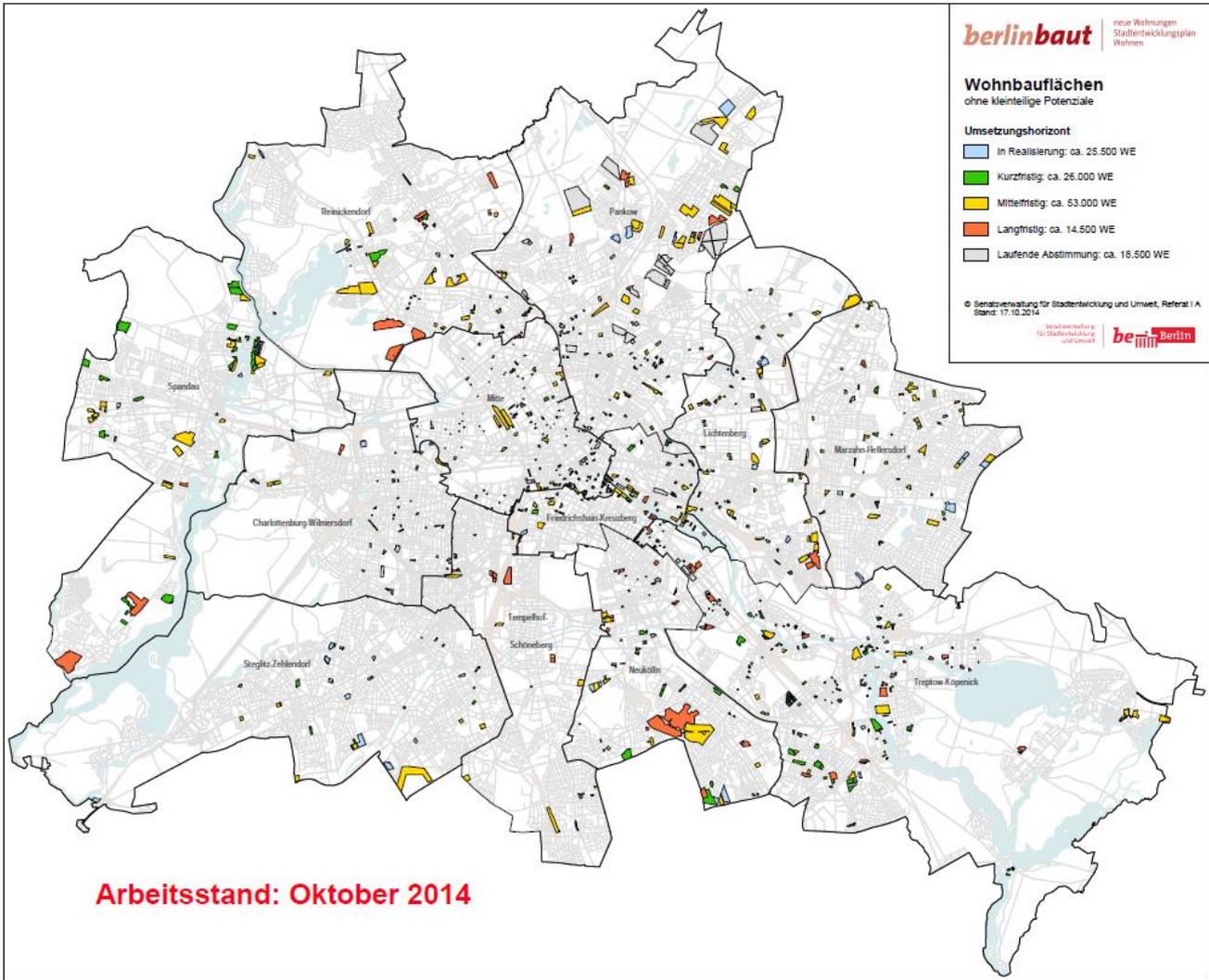
Durchschnittlicher Neubaubedarf pro Jahr: ca. 10.000 WE*

* Berechnungsbasis: Mittlere Variante der Bevölkerungsprognose

Angebot - Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025



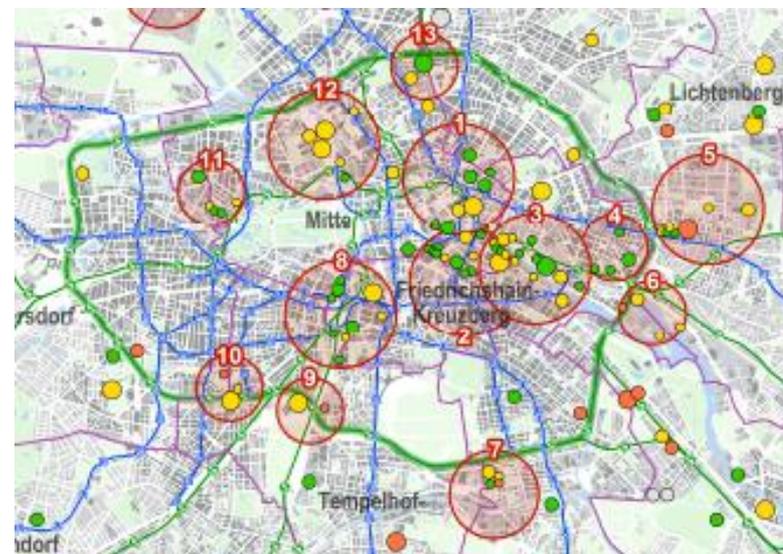
Angebot - Aktualisierung Wohnbauflächen Oktober 2014



Potenziale in der Inneren Stadt

Neubau

- Baulücken
- Größere Potenzialflächen
- Umnutzung von Verkehrsflächen



Potenziale im Bestand

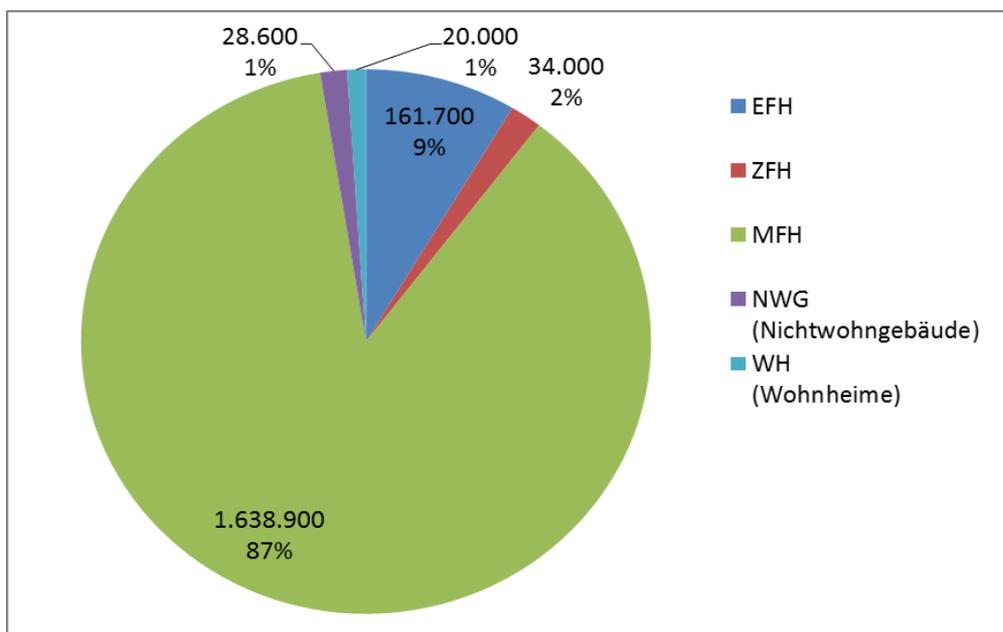
- Dachausbau
- Anbau und Aufstockung
- Umnutzung von Nichtwohngebäuden
- Verhinderung der Zweckentfremdung vorhandenen Wohnraums
- Leerstands-beseitigung



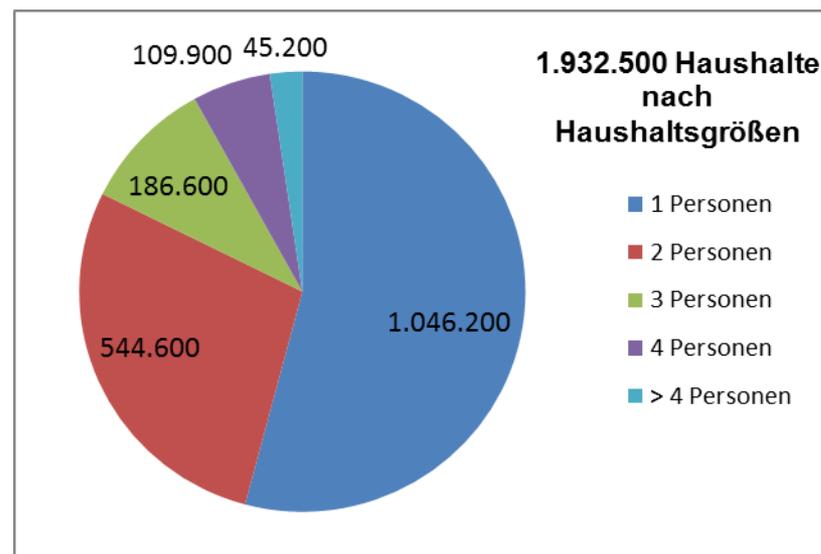
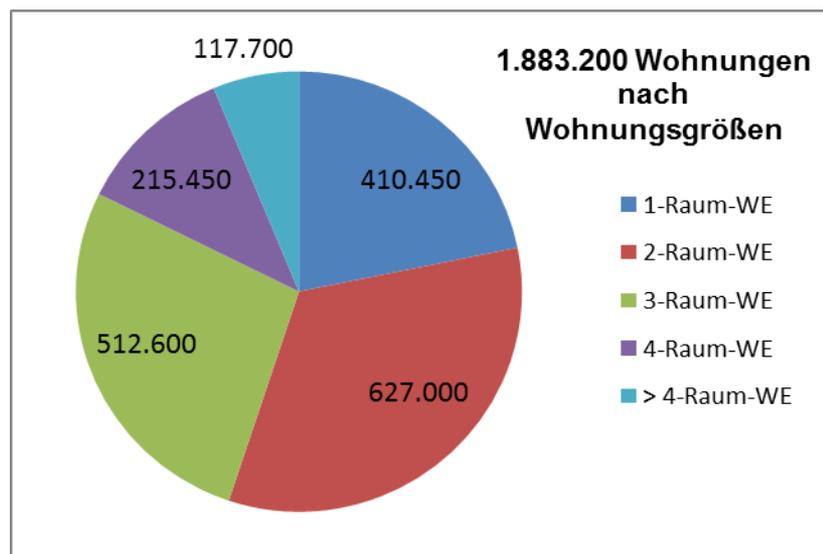
Hemmnisse der Innenentwicklung

- Steigende Boden- und Baupreise.
- Geringer Anteil Landeseigener Flächen.
- Verfügbarkeit und Aktivierung von Flächen.
- Kostentreibende Umwelt-Auflagen.
- Personalengpässe in der Verwaltung.
- Finanzierung der Infrastruktur.
- Zielkonflikte: Verdichtung vs. Klima/Grün in der Inneren Stadt.
- Geringe Akzeptanz von Neubau in der Nachbarschaft.

Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2013



Angebote und Nachfrage passen immer weniger (Wohnungsgrößen \leftrightarrow Haushaltsgrößen)



Berliner Verfassung – Artikel 28:

„(1) Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum.“



Soziale Herausforderungen - 2013

810.000 sozialwohnungsberechtigte Haushalte (54%)*

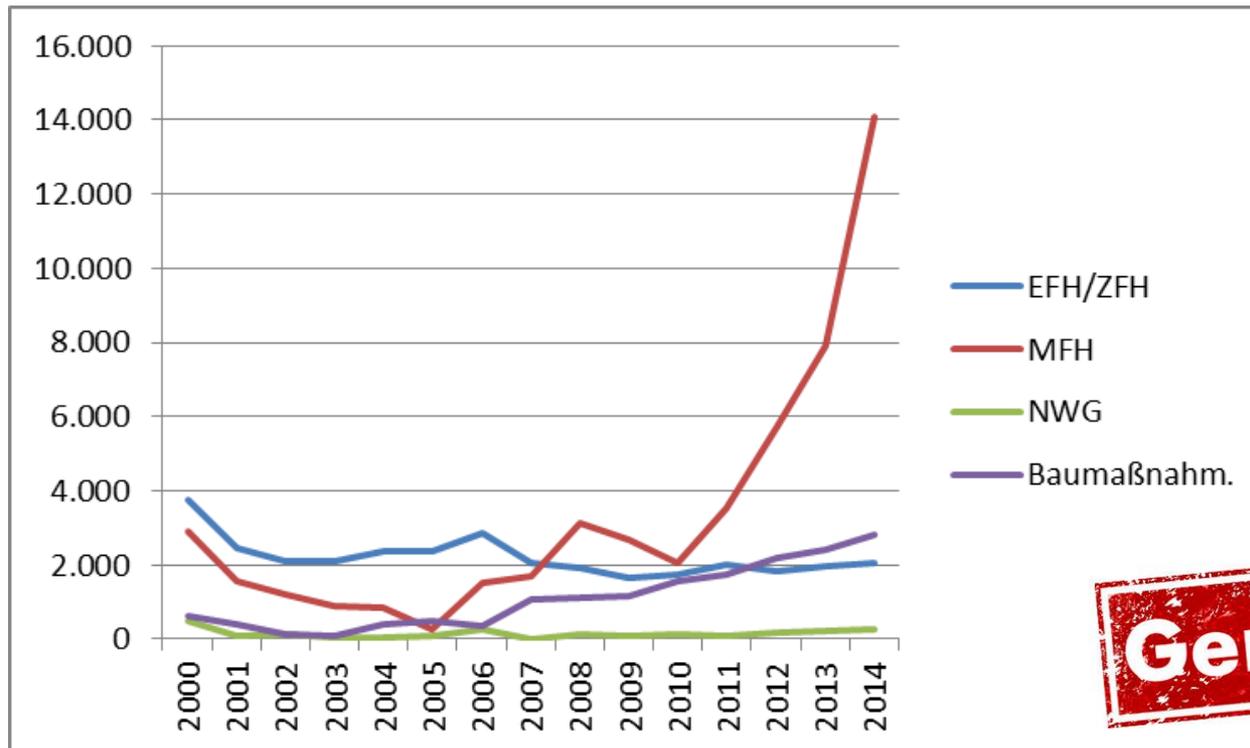
320.000 armutsgefährdete Haushalte (17%)

Die Mindestsicherungsquote betrug 2013 noch rd. 20% der Berliner Bevölkerung (rückgängig in 2014)

Mietzahlungsfähigkeit	4,00 bis 6,70 €	
städtische Gesellschaften	ø 5,37 €	(17% der Miet-WE)
Sozialmieten (o. städt. WE)	ø 5,74 €	(6% der Miet-WE)
Angebotsmieten (5,98–12,00€)	ø 8,25 €	

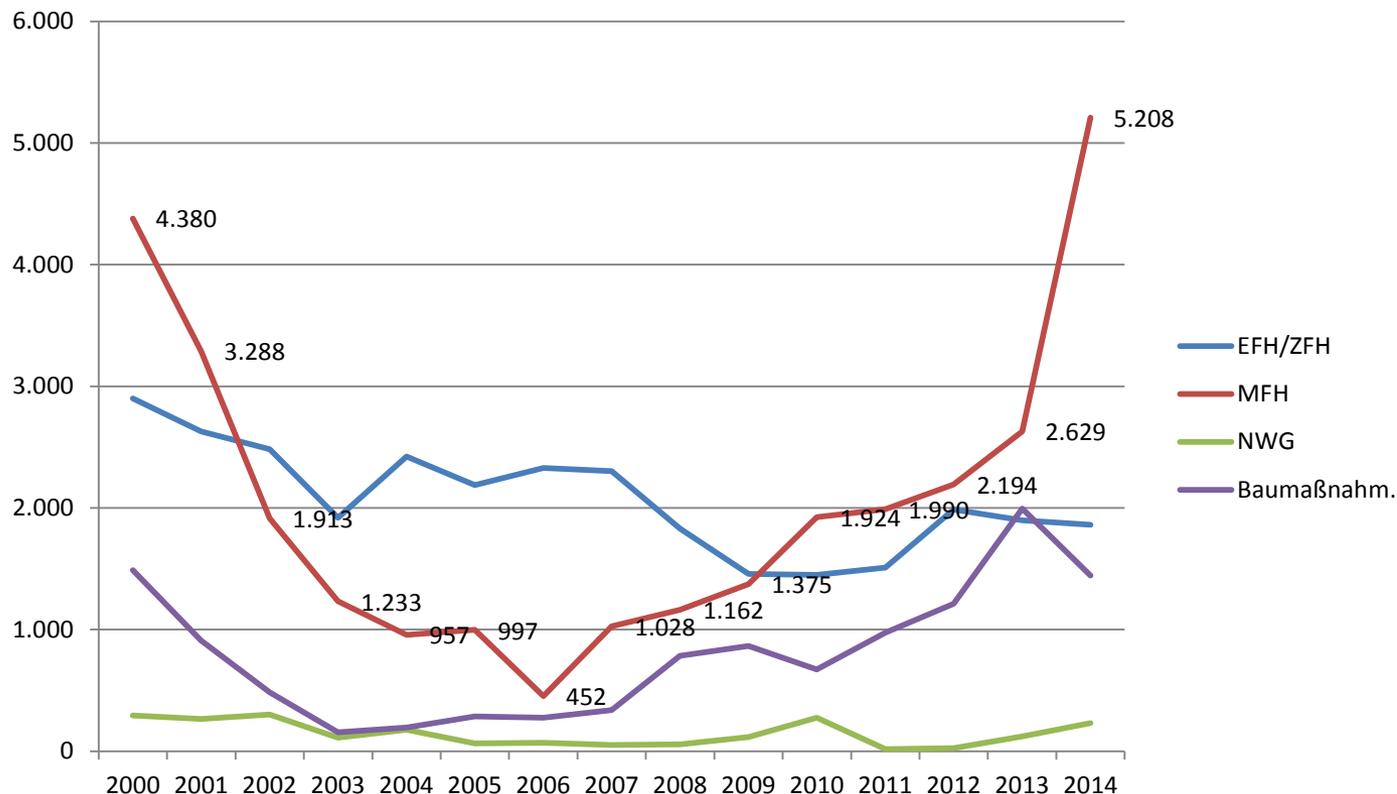
*) Berliner Eink.grenze (40% über der Eink.grenze des § 9 WoFG)

Entwicklung der Anzahl (bau)genehmigter Wohnungen im Zeitraum 2008 – 2014 nach Gebäudeart

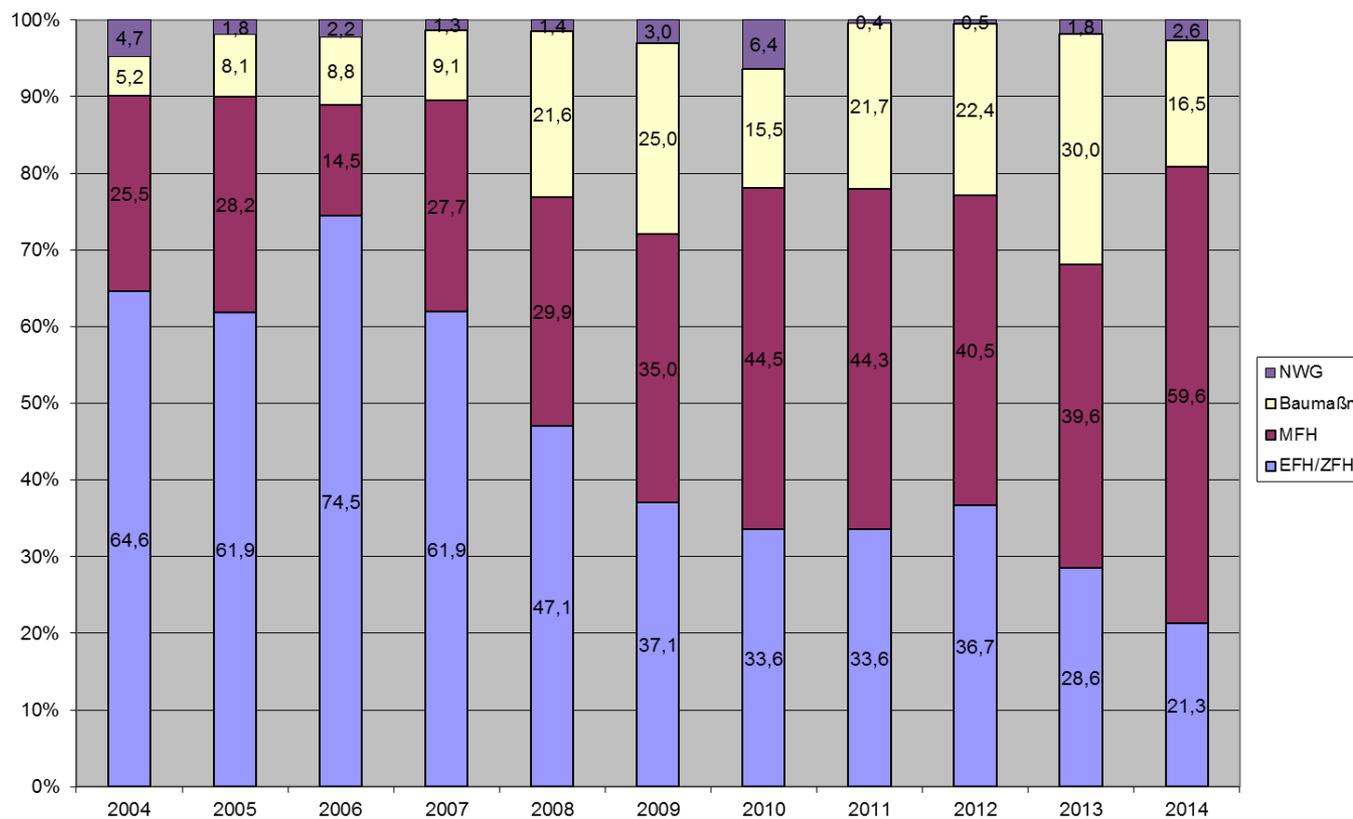


Genehmigt

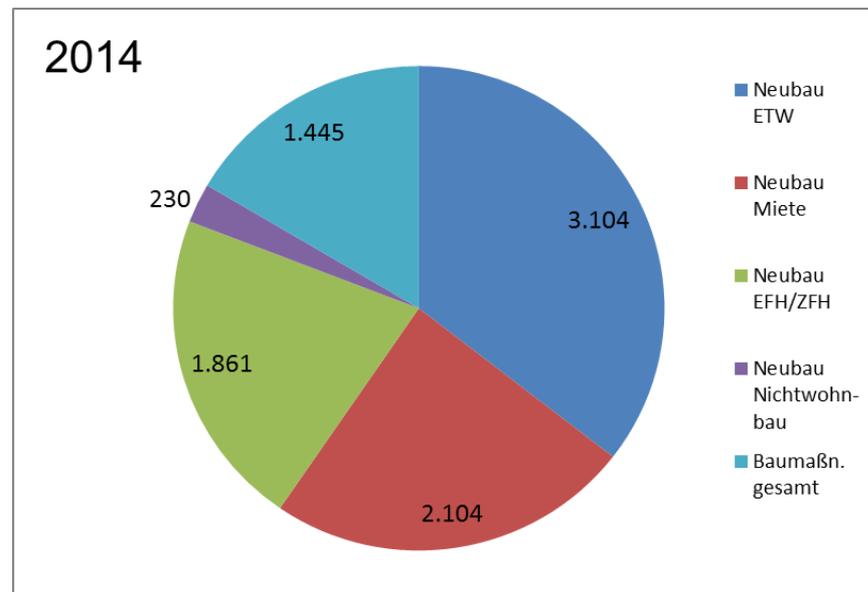
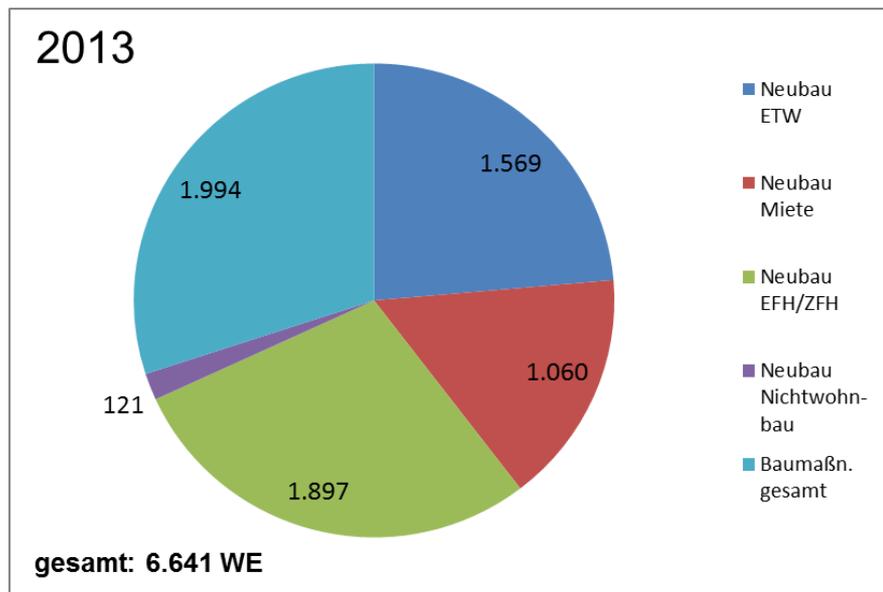
Entwicklung der Anzahl fertiggestellter Wohnungen im Zeitraum 2008 – 2014 nach Gebäudeart



Anteilige Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen im Zeitraum 2004 – 2014 nach Gebäudeart

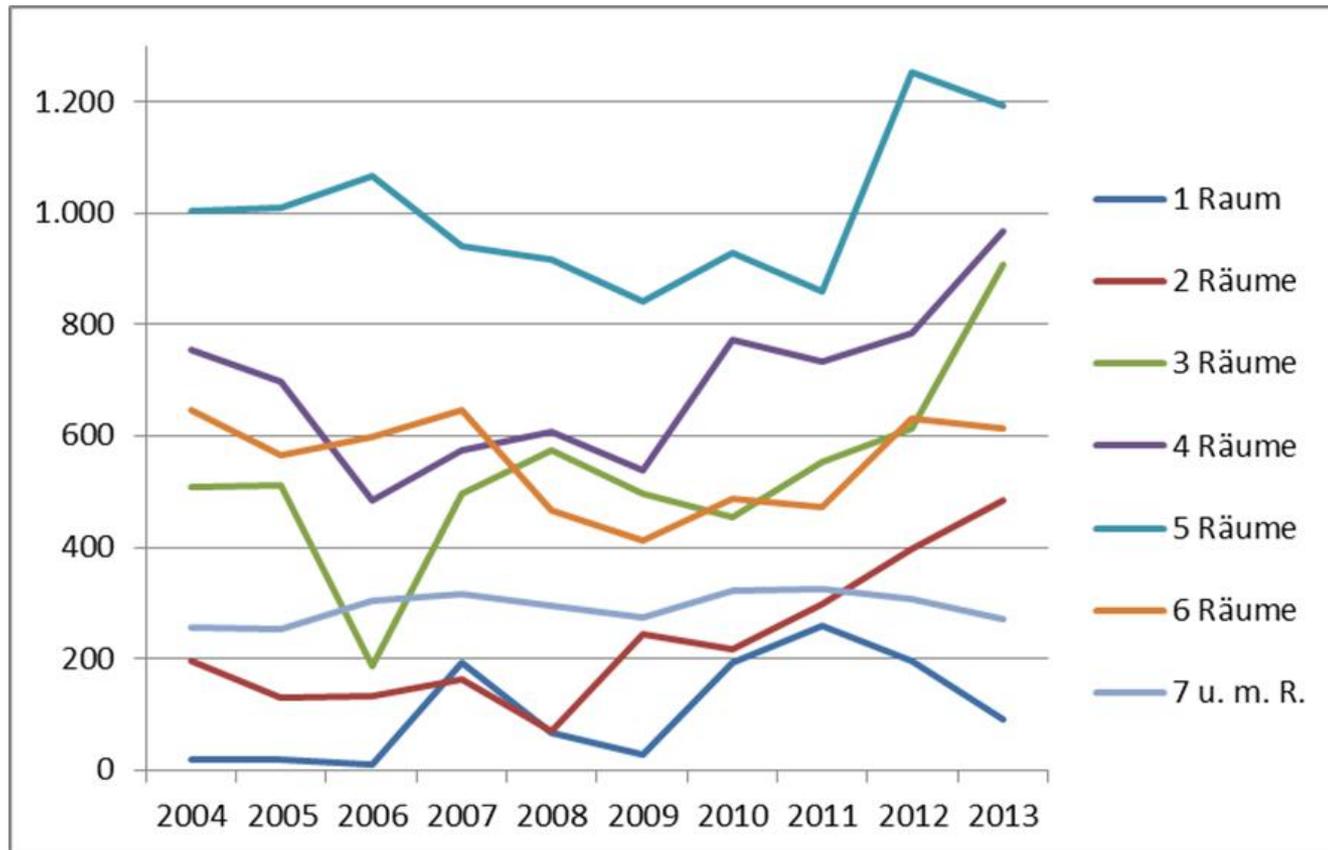


Fertigstellungen in Neubauten und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden 2013 und 2014

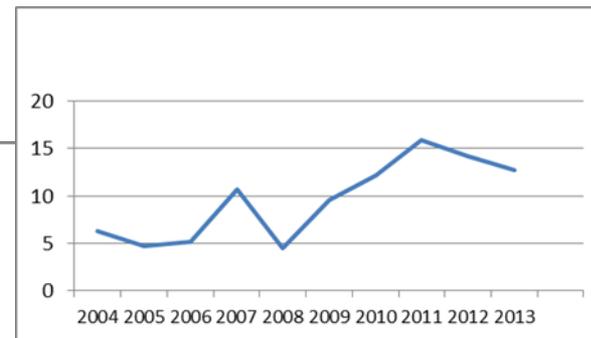
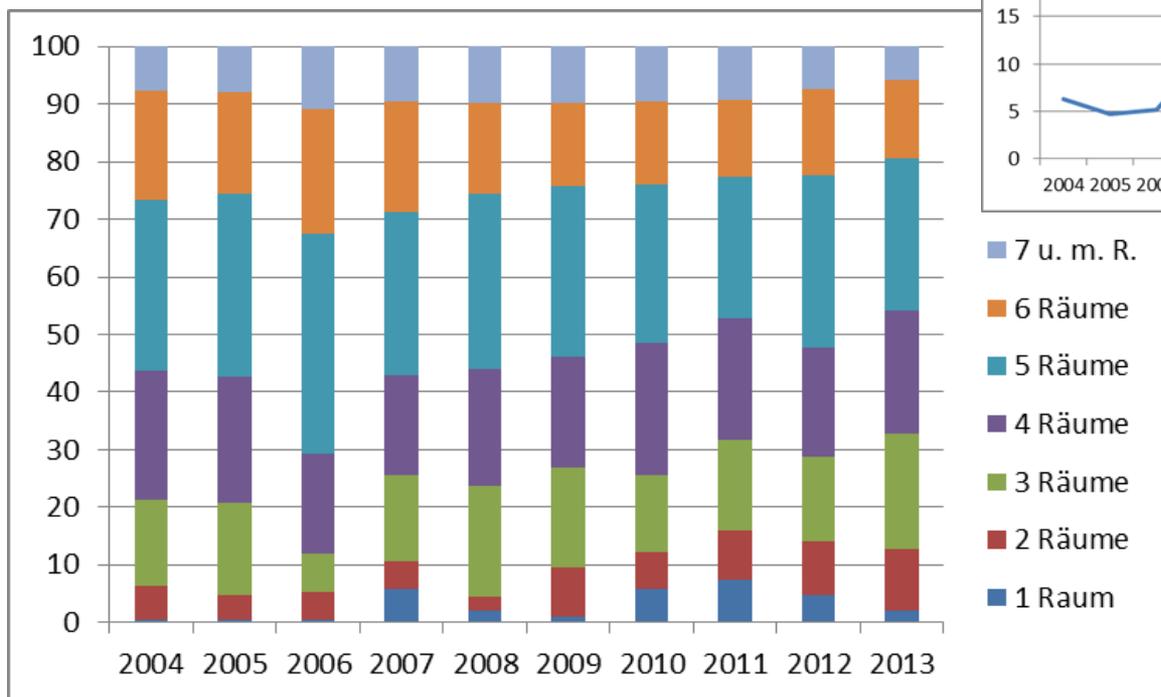


- Der Neubau wird durch die Errichtung von Eigentumswohnungen dominiert, die sich verdoppelt haben.
- Auch die geringeren Fertigstellungen im Mietwohnungsbau nahmen auf das Doppelte zu.
- Der Rückgang bei den Baumaßnahmen im Bestand betrifft fast ausschließlich Eigentumswohnungen
- Fertigstellungen bei den EFH/ZFH blieben unverändert

Wohnraumstruktur neu errichteter Wohnungen

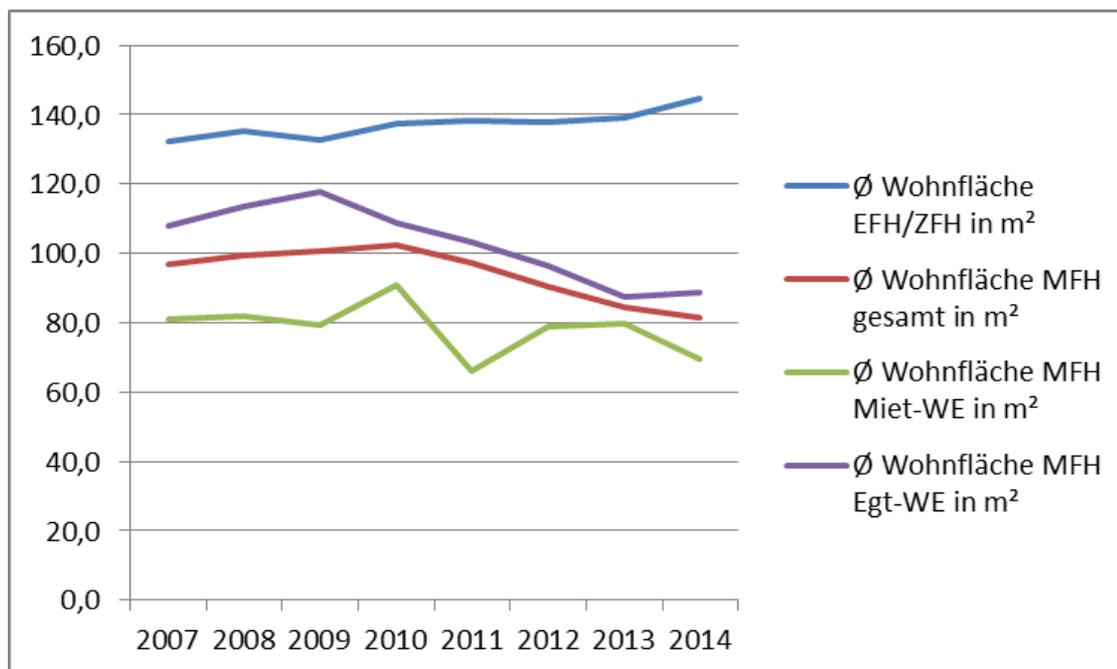


Entwicklung der anteiligen Wohnraumstruktur neu errichteter Wohnungen

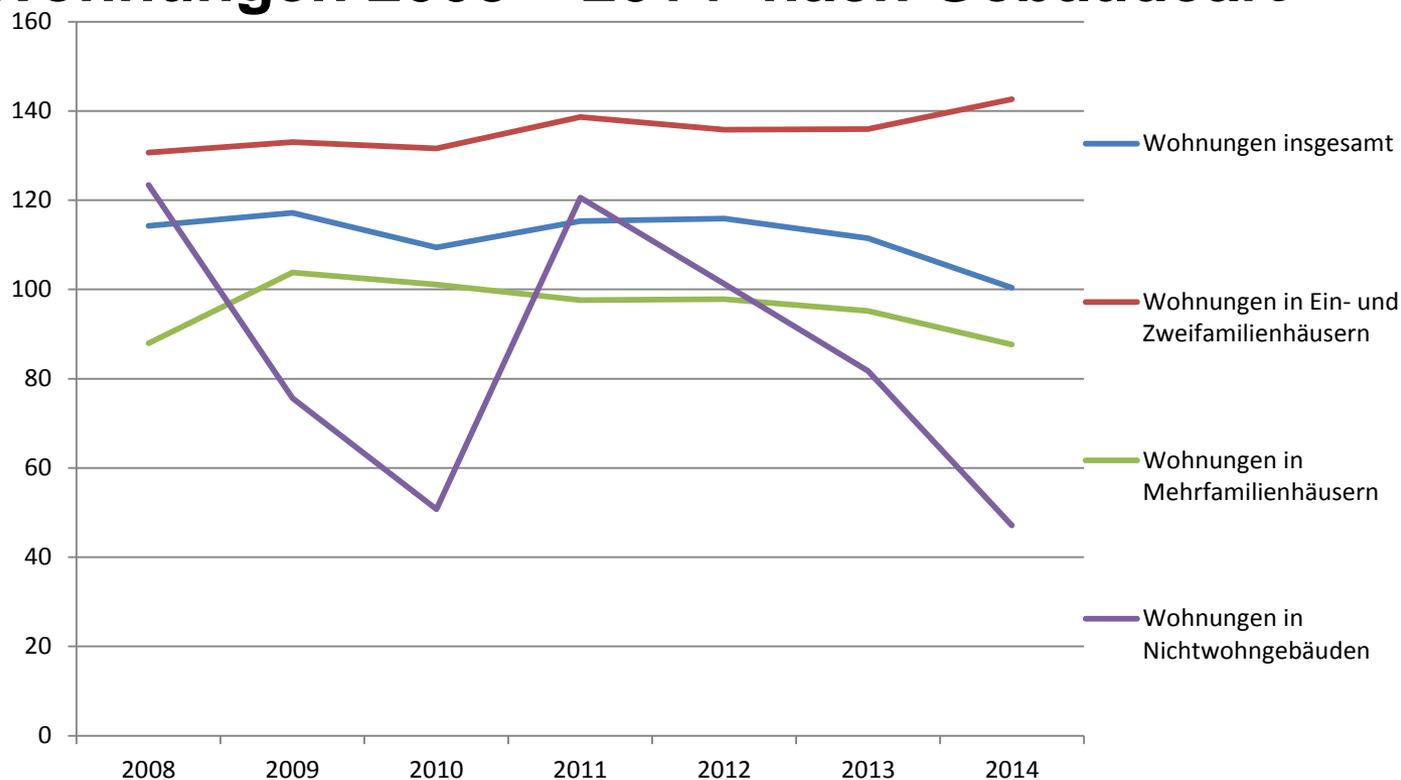


In diesem Zeitraum wurden jährlich jeweils nur zwischen 6 bis 16 % kleine 1- bis 2-Raumwohnungen gebaut

Entwicklung der Ø Wohnfläche der Baugenehmigungen im Zeitraum 2007 bis 2014 nach Gebäudeart



Durchschnittliche Wohnfläche neu errichteter Wohnungen 2008 – 2014 nach Gebäudeart





Wohnungspolitik muss vor allem auf die Versorgung einkommensschwächerer Menschen ausgerichtet sein.

Stadtentwicklungspolitisches Ziel: Bezahlbarer Wohnraum.

- Wichtigstes Instrument zur nachhaltigen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum: Neubau von Wohnungen.
- Zur Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen ist vor allem der Wohnungsbestand von Bedeutung.
- Im Bestand muss der Mietanstieg sozial begrenzt werden und die Luxusmodernisierung verhindert werden.





Das Ziel, die wachsende Stadt für alle lebenswert zu erhalten, erfordert die Bereitschaft zu Dialog und konsequentes Handeln.

Die Neubauförderung ab 2014 wird die im Bestand wegfallenden Bindungen nicht ausgleichen können - Handlungsbedarf

