



## Wohnungsmarkt Berlin - und was ist mit dem Leerstand?

Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung  
24.11.2011

- & Spezialisierung auf Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft
- & Beratung und Forschung
- & Gegründet 1993
- & 25 Mitarbeiter
- & Büros in Hamburg und Sachsen-Anhalt
- & wohnFon<sup>®</sup>-Befragungen

Markt- und Standortanalysen



Marketingberatung



Marktforschung



Organisationsberatung



Politik-/Kommunalberatung

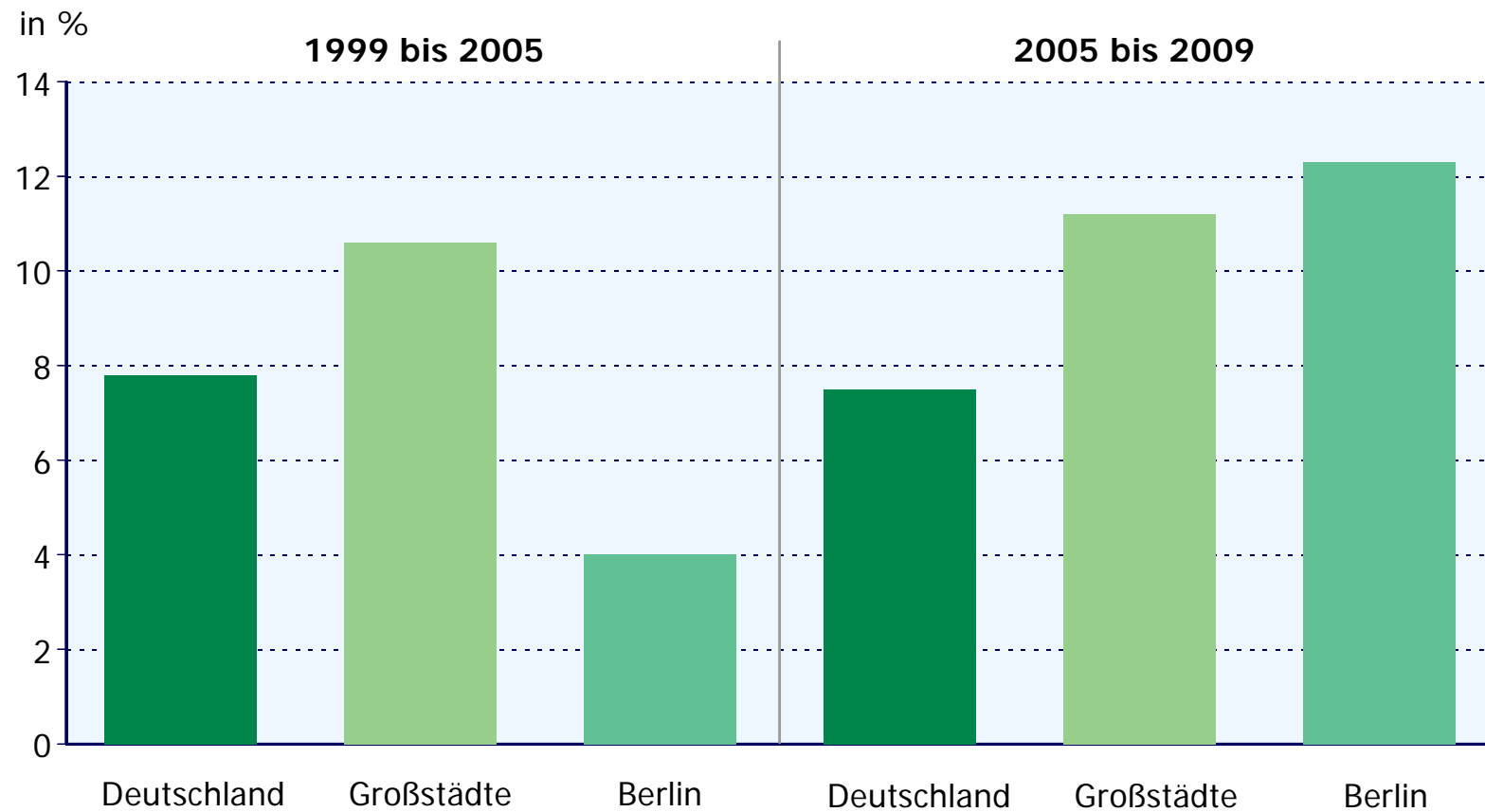


Grundlagenuntersuchungen

## Wohnungsmarkt Berlin - Schlaglichter

- & Berlin ist seit 2000 um rd. 70.000 Einwohner gewachsen
- & Größte Wanderungszuwächse nach München und Hamburg
- & Zu- und Abwanderungen nach wie vor sehr selektiv
- & Druck auf einzelne Segmente des Wohnungsmarktes wächst
- & Stadtteile vom Nachfragedruck unterschiedlich betroffen
- & Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau weiterhin schwierig
- & Diskussion um (preiswerten) Wohnungsneubau hat begonnen

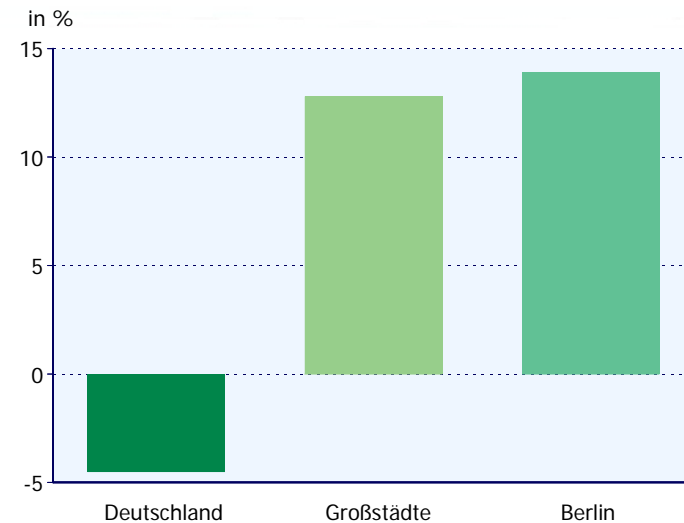
## Veränderung der Beschäftigung bei wissensintensiven Dienstleistungen



Quelle: DIW Berlin

## Wohnen in der Stadt - Wer kommt?

Entwicklung der Bevölkerung zwischen  
25 und 30 Jahren 1999 - 2008



Quelle: DIW Berlin

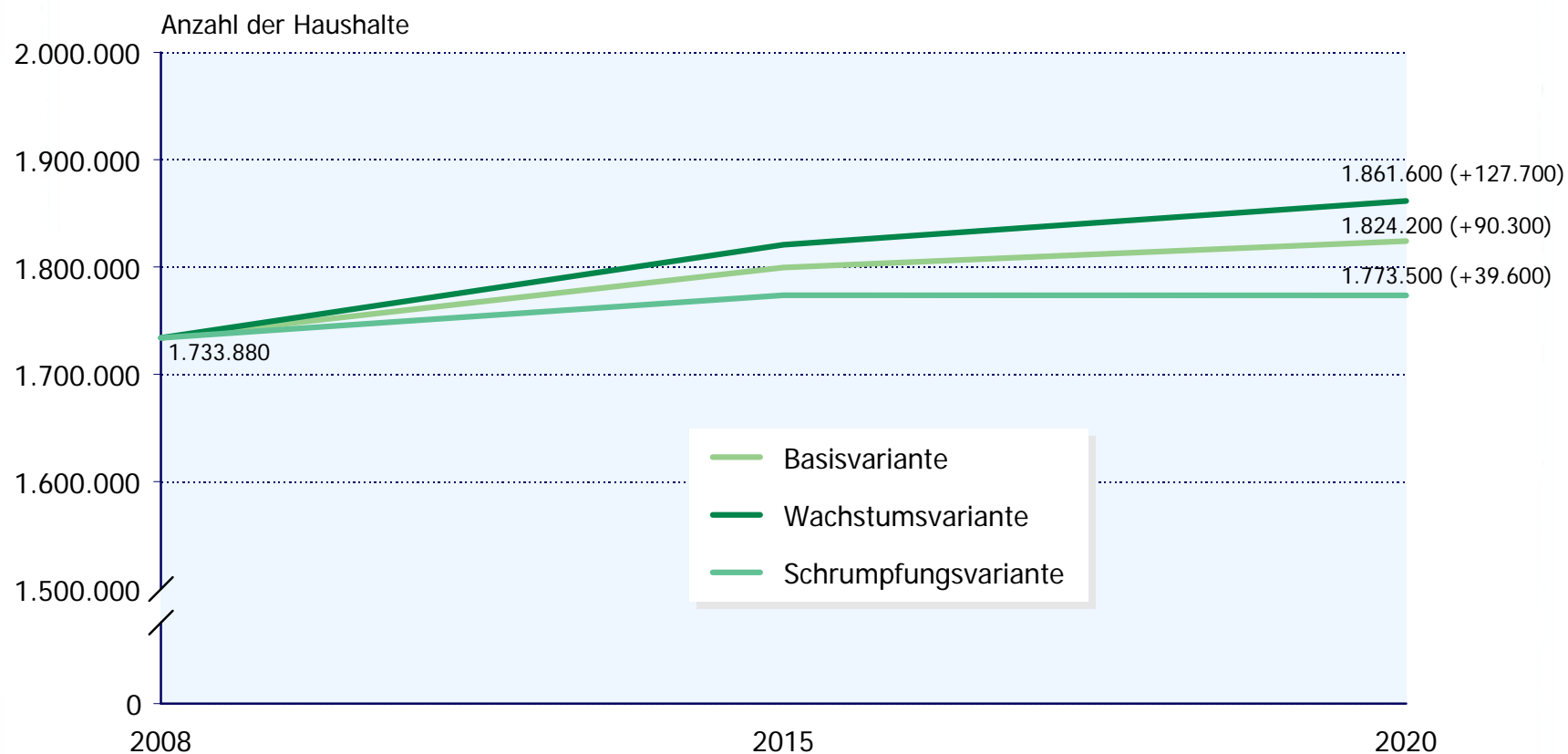
ANALYSE &  
KONZEPTE

- & Bevölkerungszuwachs (fast) nur durch 18 bis 30-Jährige
- & Zuwanderung v.a. wegen Arbeits-/Ausbildungsplätzen
- & Zahl der Geburten nimmt wieder zu
- & Umlandwanderung geht zurück
- & Haushalte mit höherer Wohnkaufkraft bleiben in der Stadt

## Stay in the City

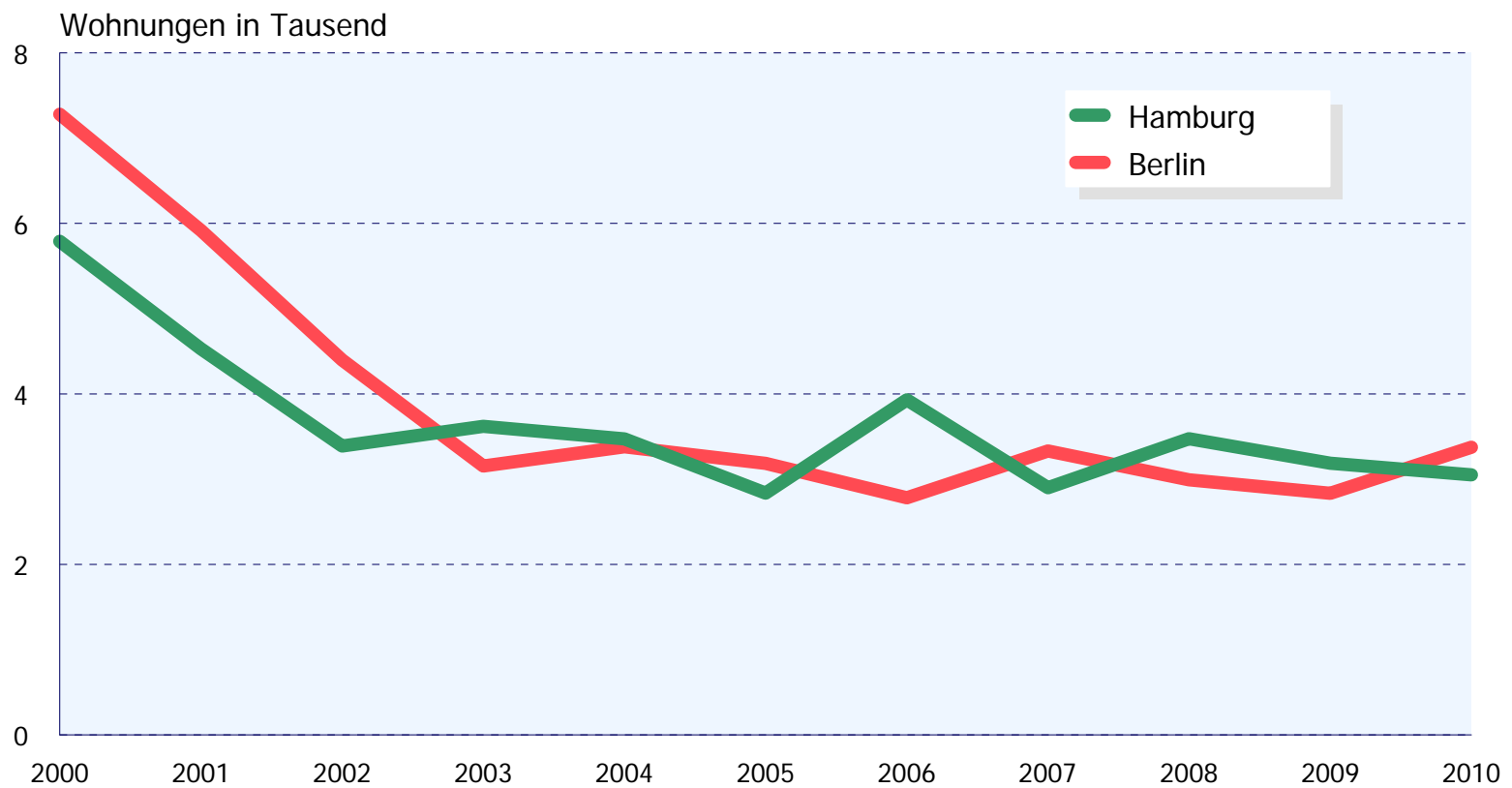
- & Wohnen in der (inneren) Stadt gewinnt an Attraktivität
- & Weitere Zunahme der 1- und 2-Personen-Haushalte
- & Anteil der berufstätigen Mütter nimmt zu
- & Mehr Arbeitsplätze in der Stadt
- & Infrastruktur in der Stadt umfangreicher und besser erreichbar
- & Mobilitätskosten steigen weiter
- & Nachfragedruck auf bestimmte Marktsegmente und Lagen wächst
- & Aufwertungsprozesse in einzelnen Stadtteilen

# Nachfrageentwicklung Berlin 2020



Quelle: Eigene Berechnungen

## Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden 2000-2010



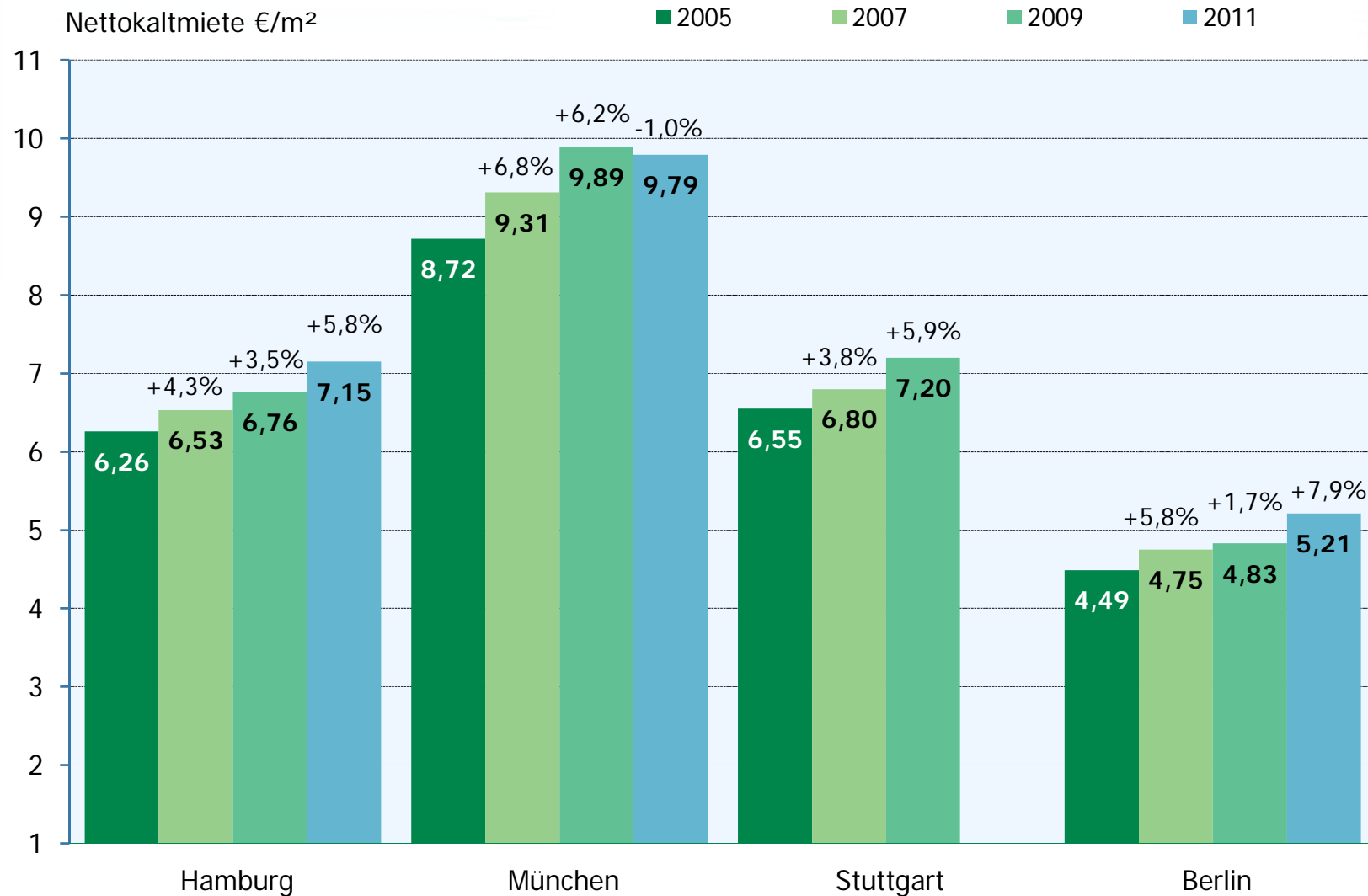
Quelle: Statische Ämter Berlin, Hamburg



## Aktueller Wohnungsbau in Berlin

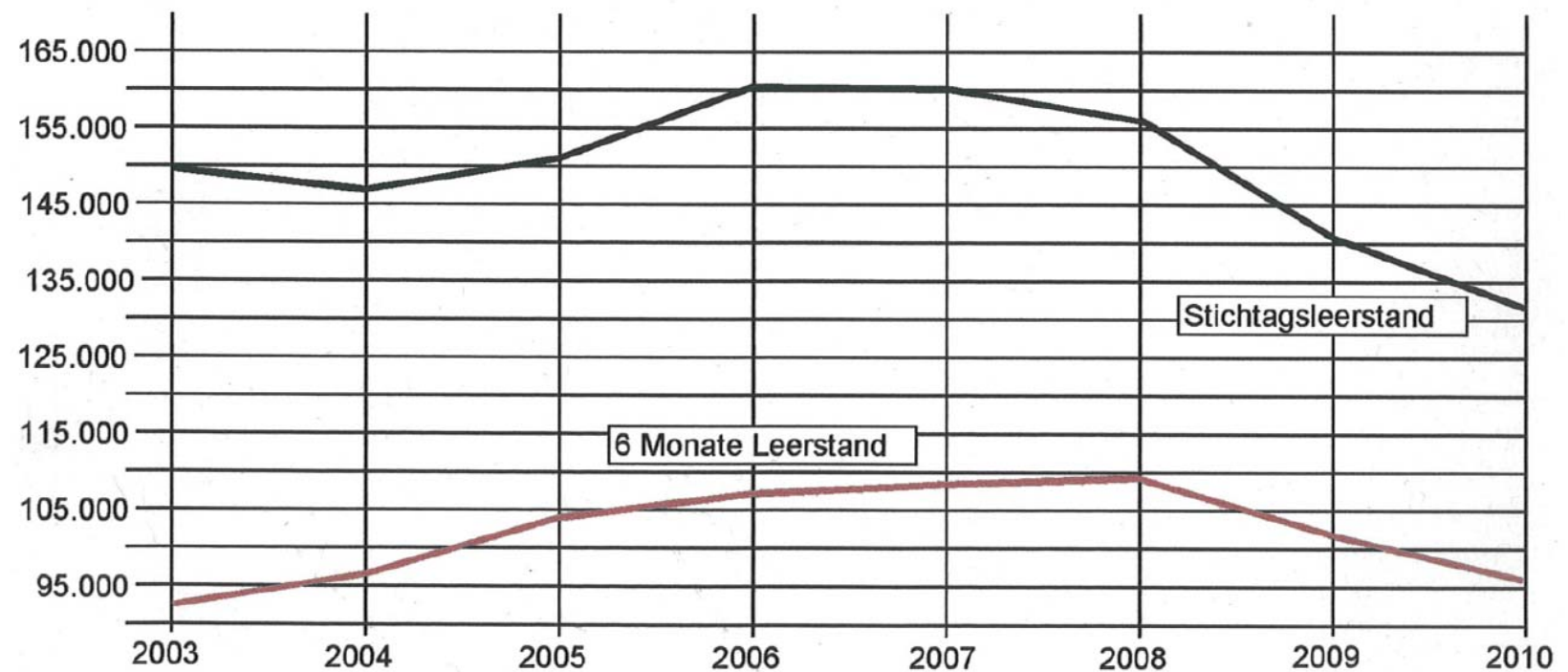
- & Wohnungsneubau durch Eigentumsprojekte geprägt
- & Konzentration überwiegend auf das gehobene Segment
- & Überwiegend große und sehr große Wohnungen
- & Neubaueigentum wird im Mittel für rd. 2.900-3.000 €/m<sup>2</sup> angeboten
- & Angebote v.a. in zentralen Lagen sowie Lichterfelde, Zehlendorf
- & Westliche Stadtteile gewinnen (wieder) an Bedeutung
- & Anteil Wohneigentum deutlich gestiegen

## Entwicklung der Durchschnittsmieten in deutschen Großstädten



Quelle: Mietspiegel der Städte Hamburg, München, Berlin und Stuttgart

## Berlin: Wohnungsleerstand 2003-2010

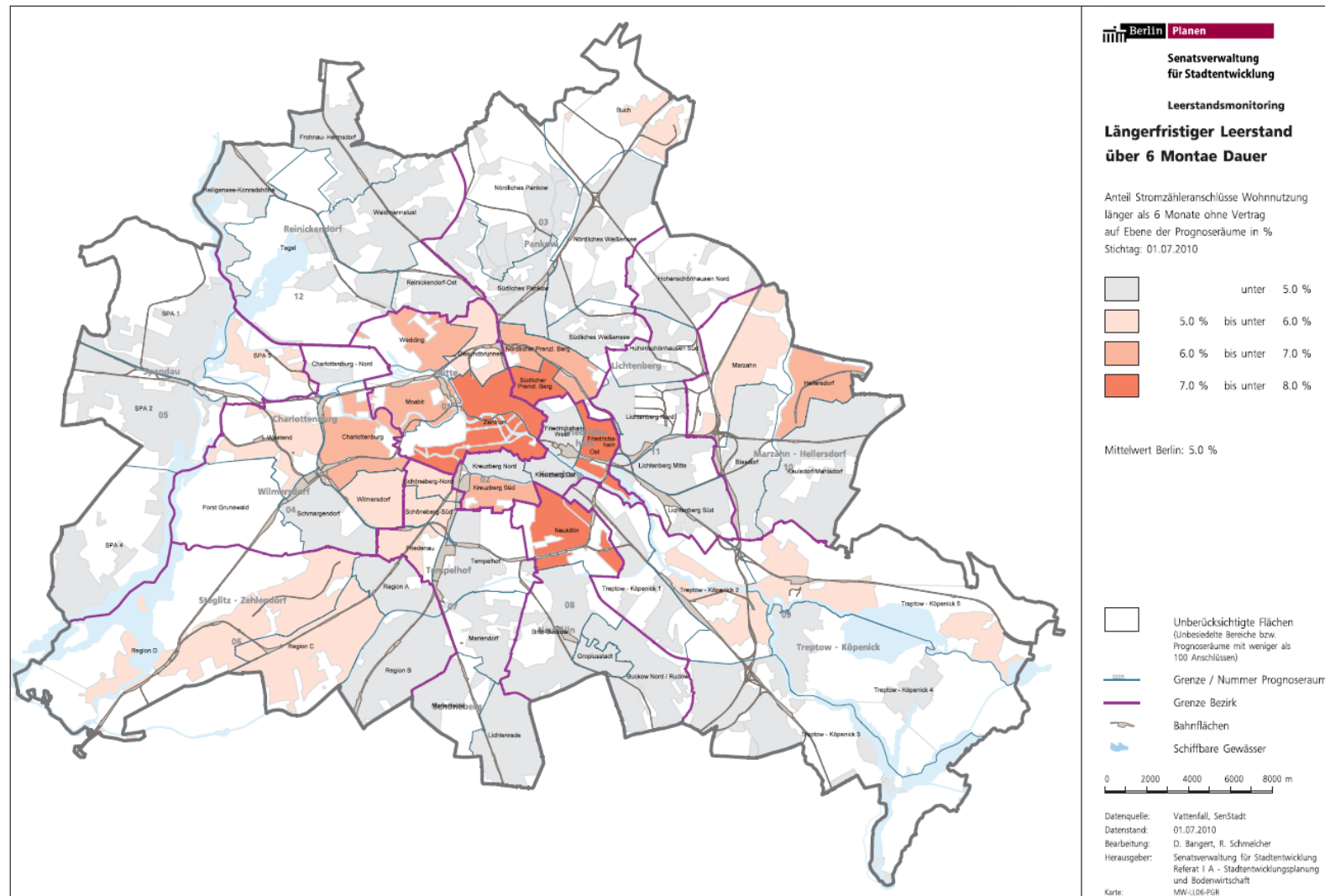


Stichtagsleerstand 2010: rd. 133.000 WE (6,9 %)

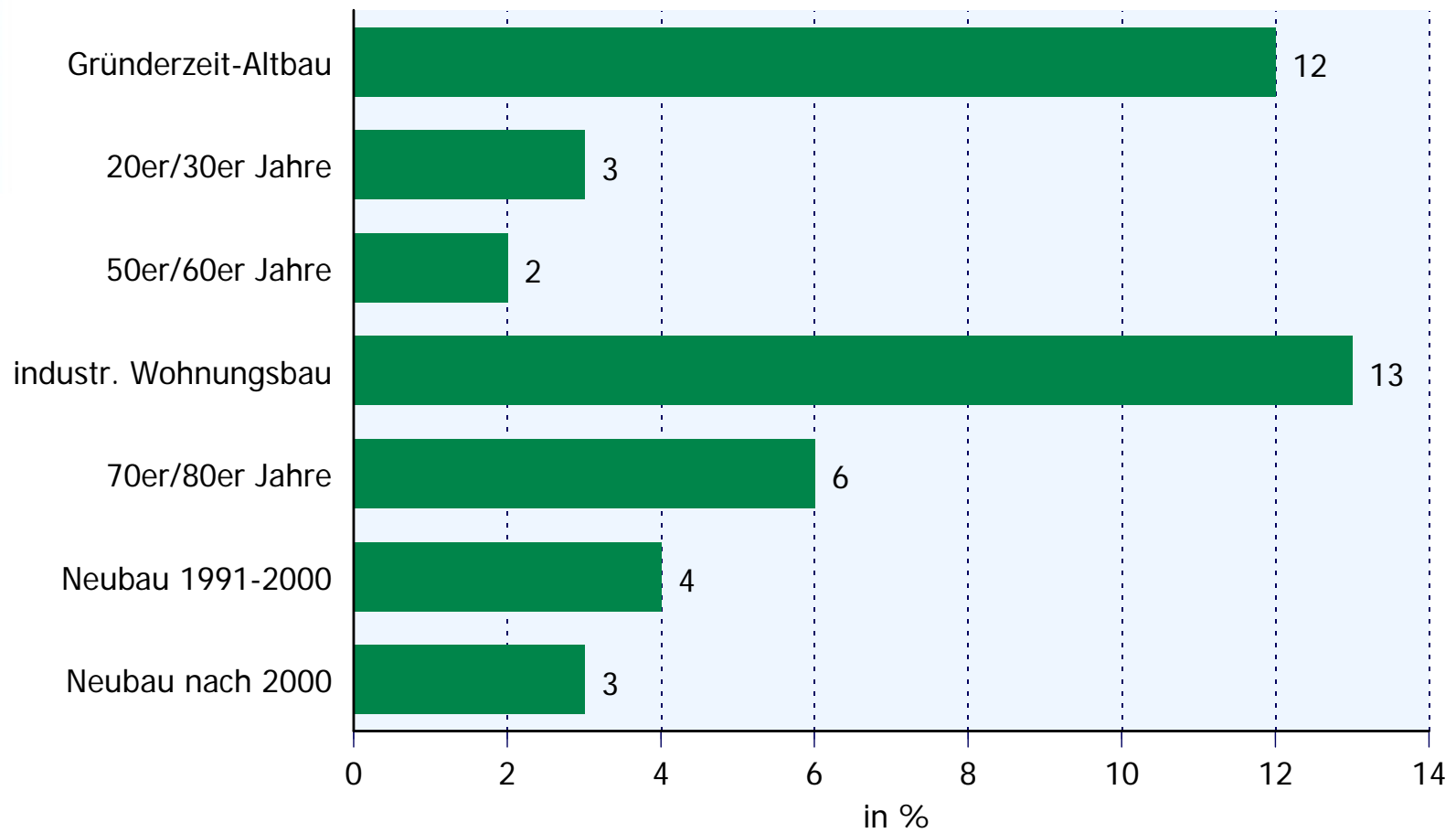
6-Monats-Leerstand 2010: rd. 96.000 WE (5,0 %)

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

# Verteilung des Wohnungsleerstands 2010

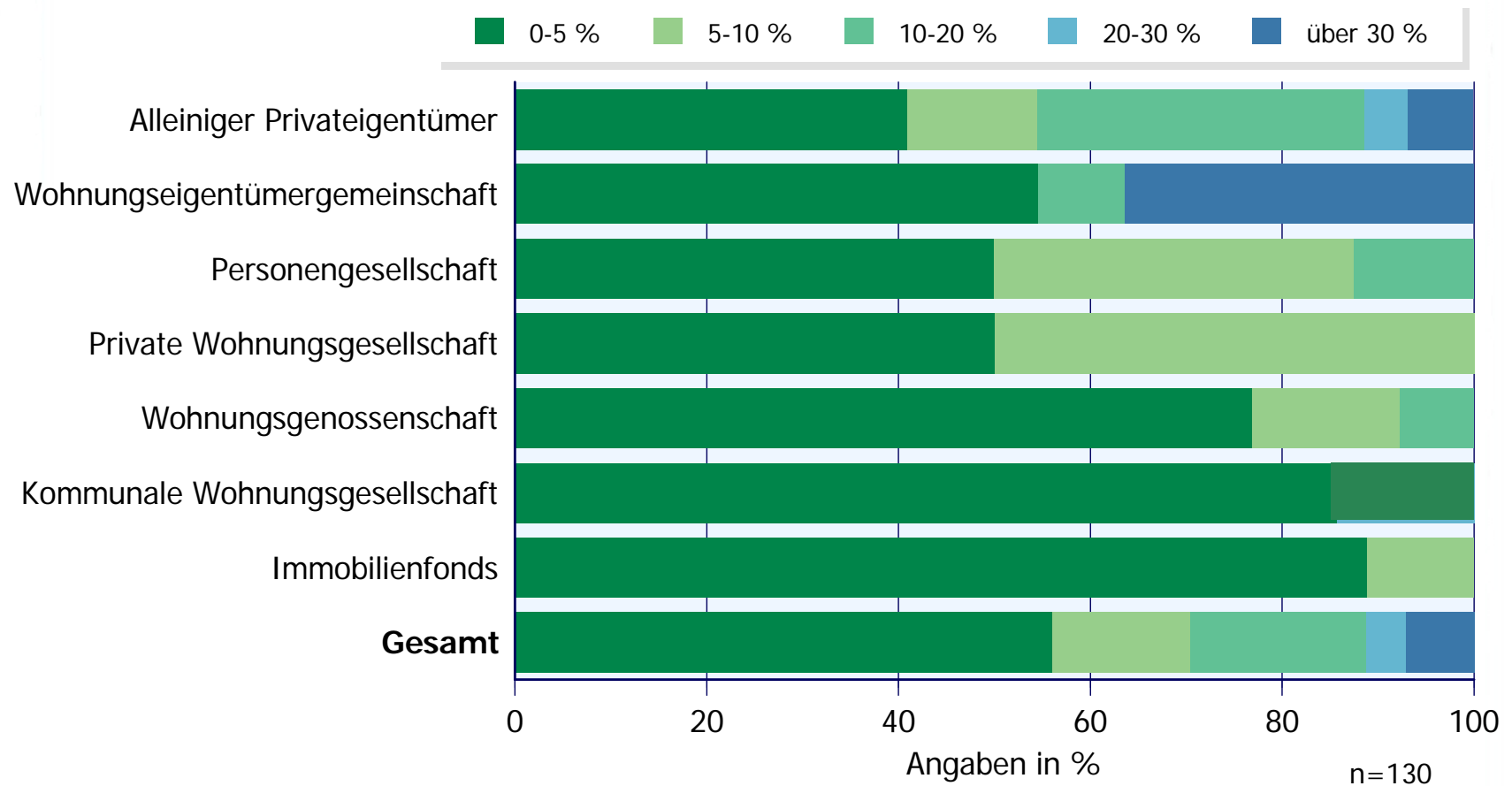


## Berlin: Leerstandsstruktur 2010



Quelle: IBB Eigentümerbefragung 2010

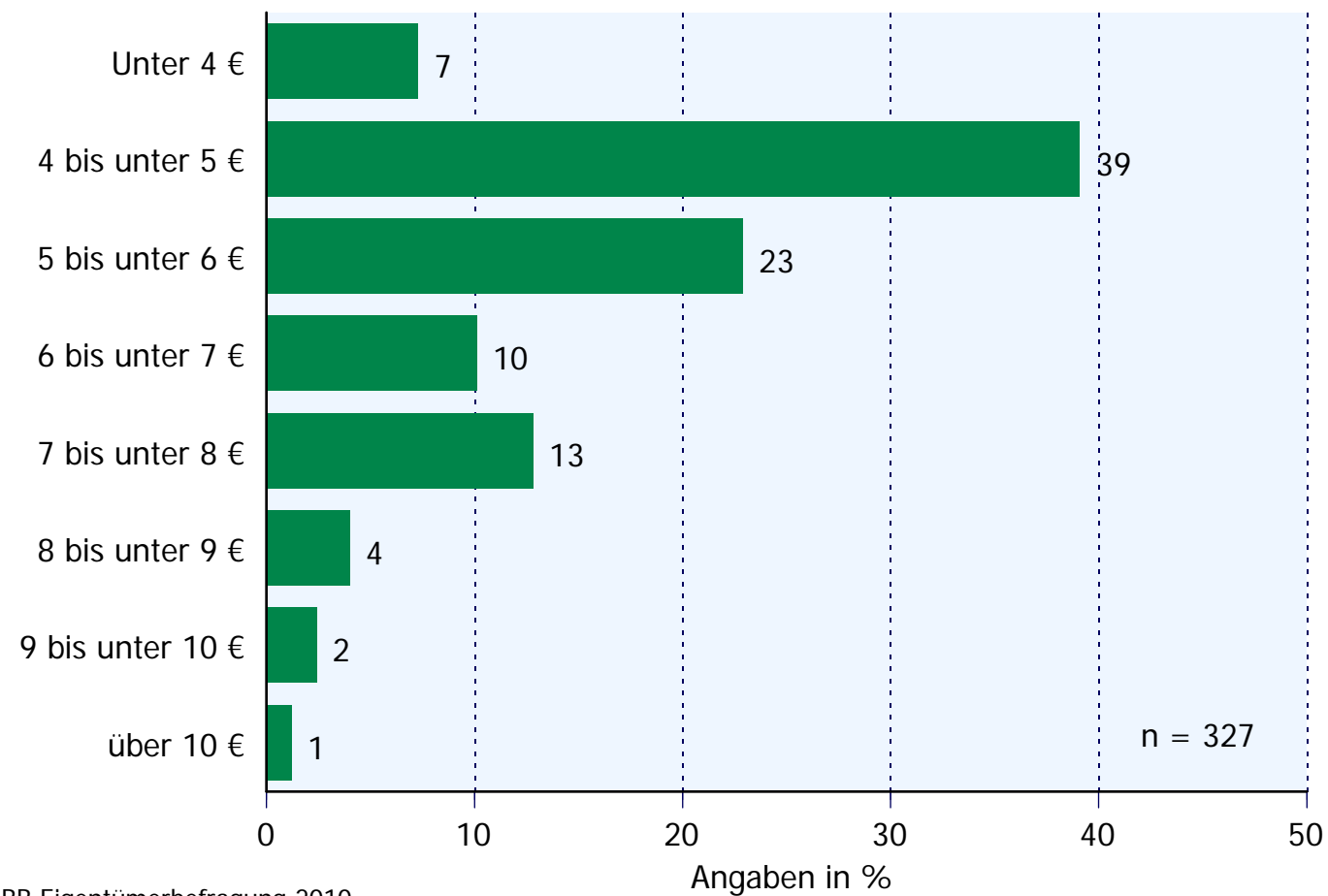
# Leerstandsquoten nach Eigentümergruppen



Quelle: IBB Eigentümerbefragung 2010

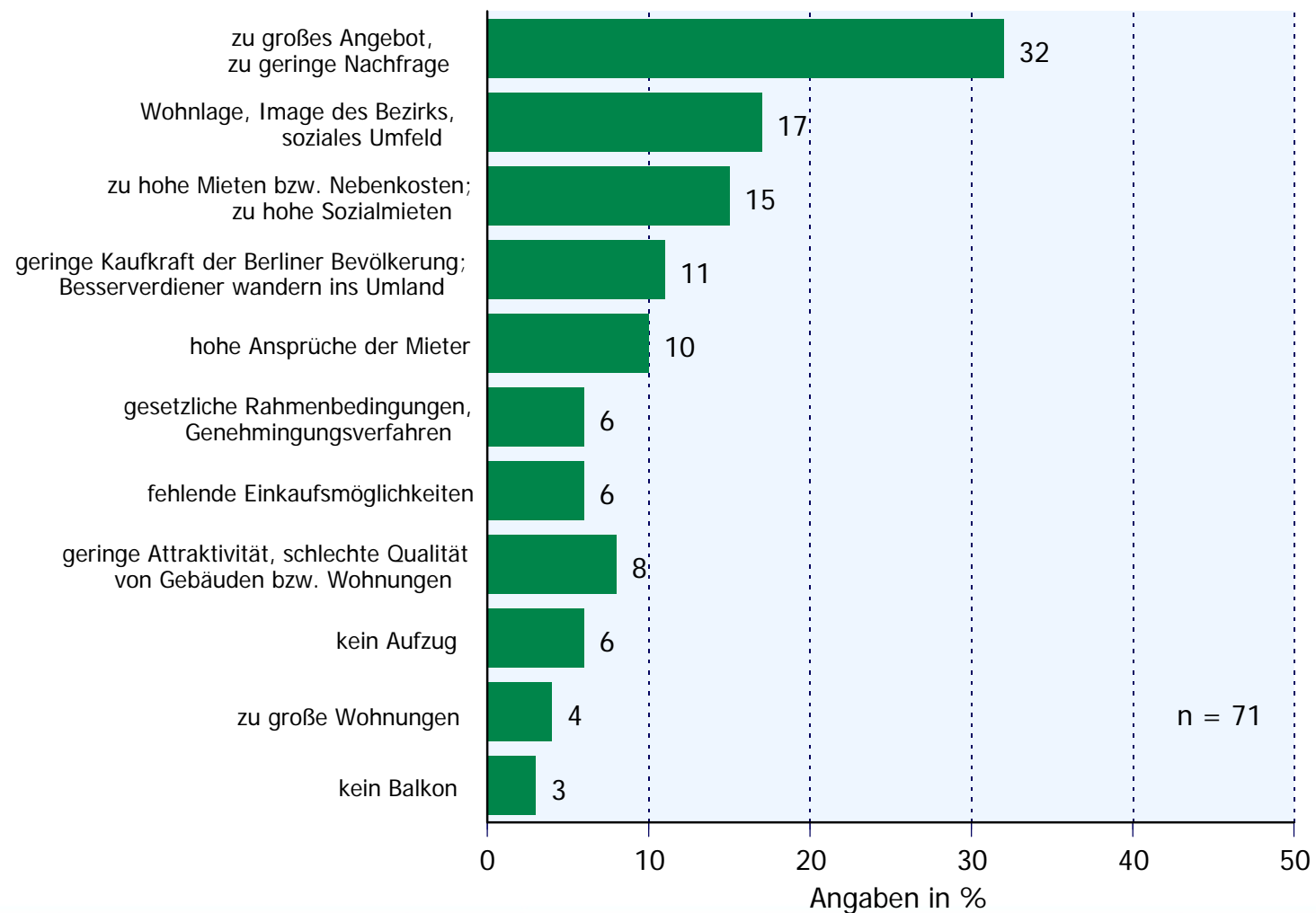
# Leerstand nach Mietpreisen

Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>



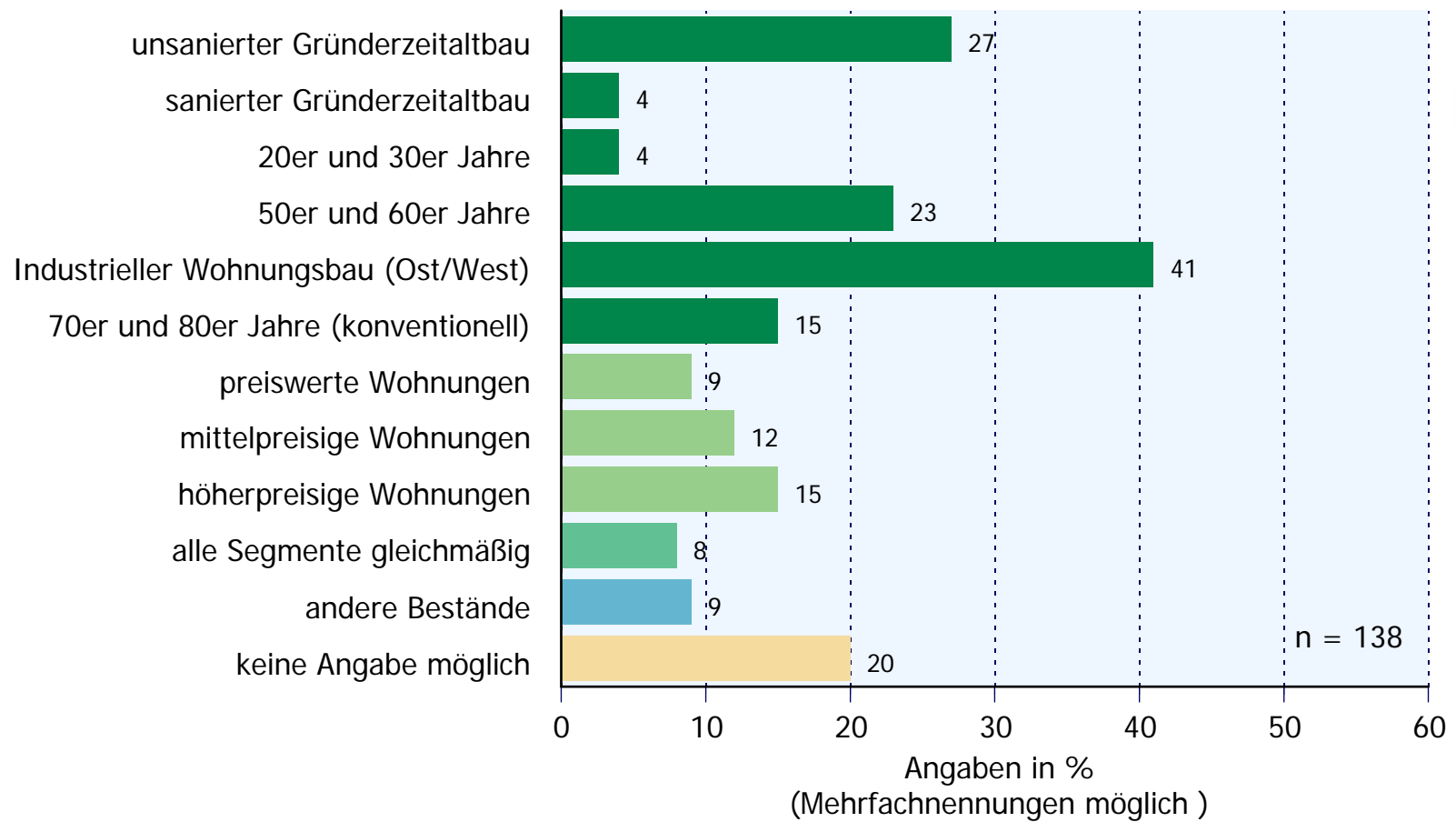
Quelle: IBB Eigentümerbefragung 2010

## Leerstandsgründe aus Sicht der Befragten





## Leerstandsgefahr nach Segmenten



## Leerstandstypen (2009)

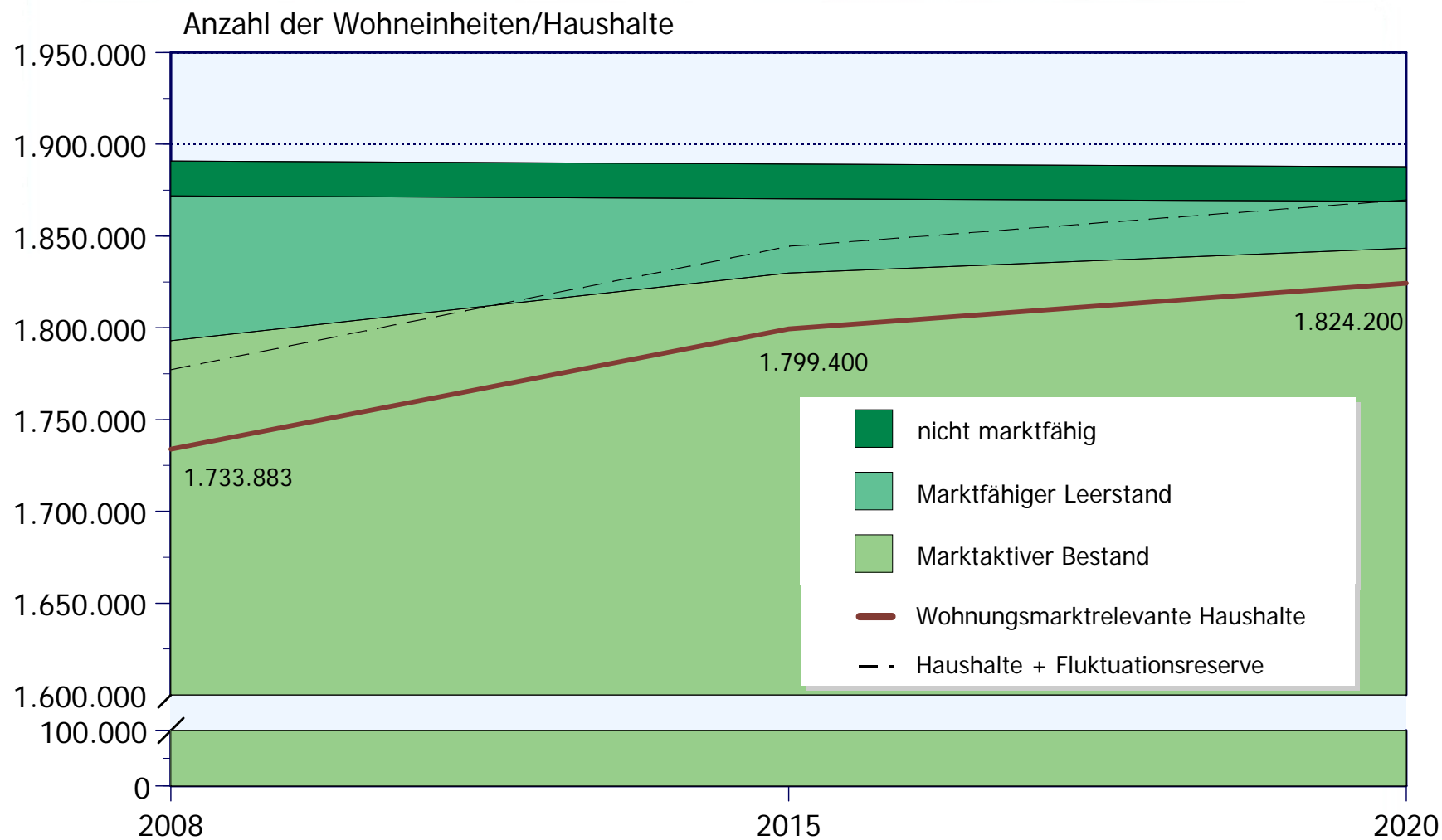
Nicht relevanter Leerstand	Marktaktiver Leerstand	Marktfähiger Leerstand
Wohnungen nicht mehr marktgerecht (i.d.R. baulicher Zustand)	Wohnungen werden derzeit ohne Erfolg angeboten	Derzeit bewusst keine Vermarktung, da Maßnahmen durchgeführt oder geplant werden
14.250 Wohnungen 0,8 %	50.500 Wohnungen 2,7 %	76.500 Wohnungen 4,0 %
	"Fluktuationsreserve"	"Mobilisierungsreserve"

Quelle: IBB Eigentümerbefragung 2010

## Wohnungsleerstand in Berlin

- & Leerstandsschwerpunkte bei unsanierten Gründerzeitbauten und industriellem Wohnungsbau
- & Preiswerte und mittelpreisige Wohnungen mittlerer Größe besonders betroffen
- & Leerstand überwiegend bei schlechtem baulichem Zustand und einfacher Ausstattung
- & Eigenschaften des Wohnumfeldes mit eher geringem Einfluss
- & Markt*aktiver* Leerstand überwiegend bei Plattenbauten
- & Markt*fähiger* Leerstand großteils bei gründerzeitlichem Altbau
- & Maßnahmen zur Leerstandsreduzierung relativ wenig ausgeprägt (Abwartehaltung)

## Entwicklung der Wohnungsnachfrage



Quelle: Eigene Berechnungen

## Fazit I

- & Leerstand geht insgesamt zurück
- & Marktaktiver Leerstand derzeit als Fluktuationsreserve rechnerisch noch ausreichend
- & Marktaktive Leerstände werden Nachfragerwünschen oft nicht gerecht (v.a. Lage, Siedlungstyp)
- & Nachfrageüberhänge in einzelnen Segmenten/Stadtteilen steigen
- & "Mobilisierungsreserve": ca. 4 % (markt*fähiger* Leerstand)
- & Aktivierung dieser Reserve wegen Anstieg der Wohnungsnachfrage notwendig

## Fazit II

- & Wieviel markt*fähiger* Leerstand kann mobilisiert werden?  
Was kann die Stadt hierfür tun?
- & Erste Anpassungsprozesse auf der Nachfragerseite zu beobachten
- & Mehr Neubau zur Erweiterung und Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes erforderlich (v.a. mittleres Preissegment)
- & Maßnahmen zur Mobilisierung von Eigentümern notwendig
- & Schwerpunkt des Wohnungsneubaus: mittelpreisiges Segment in Nebenlagen
- & Wohnungsunternehmen: Konzentration auf Bestandsmaßnahmen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Die IBB-Leerstandstudie im Internet:

[www.ibb.de/desktopdefault.aspx/tabid-62/216\\_read-5129/](http://www.ibb.de/desktopdefault.aspx/tabid-62/216_read-5129/)

[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

Matthias Klupp  
Geschäftsleitung

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien und Tourismus mbH

Gasstraße 10, 22761 Hamburg  
Telefon 040/485 00 98-0  
[info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)