

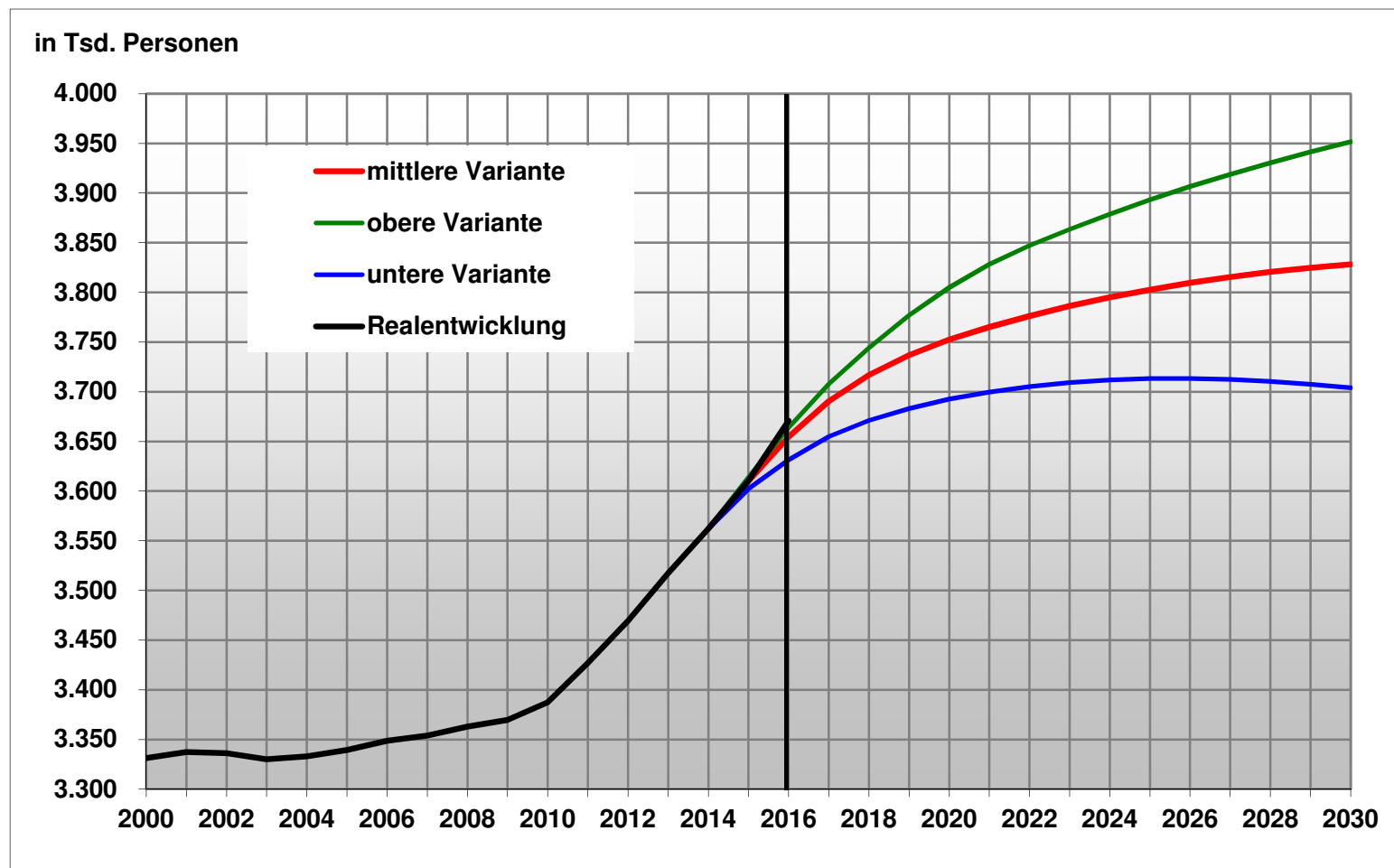
Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Berlin

- Orientierungsrahmen für den StEP Wohnen 2030 -

Arnt von Bodelschwingh

Anlass

Reale Einwohnerentwicklung bis 2016 und drei Varianten der Bevölkerungsprognose 2015 – 2030 (aktuelle Evaluation)



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2016

Wie hoch ist der Neubaubedarf in Berlin?

Gliederung in 3 Betrachtungsbereiche:

- Neubaubedarf, der durch fortgesetztes Bevölkerungswachstum künftig entsteht (ex ante)
 - Neubaubedarf, der als Entlastungsbedarf aus den vergangenen Jahren besteht (ex post)
 - Abgleich mit Neubaupotenzialflächen
-

Methodische Überlegungen

Ausgangsfrage:

Wie viele zusätzliche Wohnungen werden benötigt?

Dabei v.a. mit Blick auf die Handlungsbedarfe der nächsten Jahre

Normativer Ansatz:

- Jeder Haushalt benötigt eine Wohnung
- Gegenüberstellung von Zahl der Haushalte und Zahl der Wohnungen
= rechnerische Wohnungsversorgung

Bei dieser rein rechnerischen Betrachtung bleiben z.B. besondere Bedarfe, bestimmte Wohnungsgrößen, Gebäudetypen etc. unberücksichtigt.

Berechnungen auf Basis von Prognosen sind immer gewissen Unsicherheiten unterworfen.

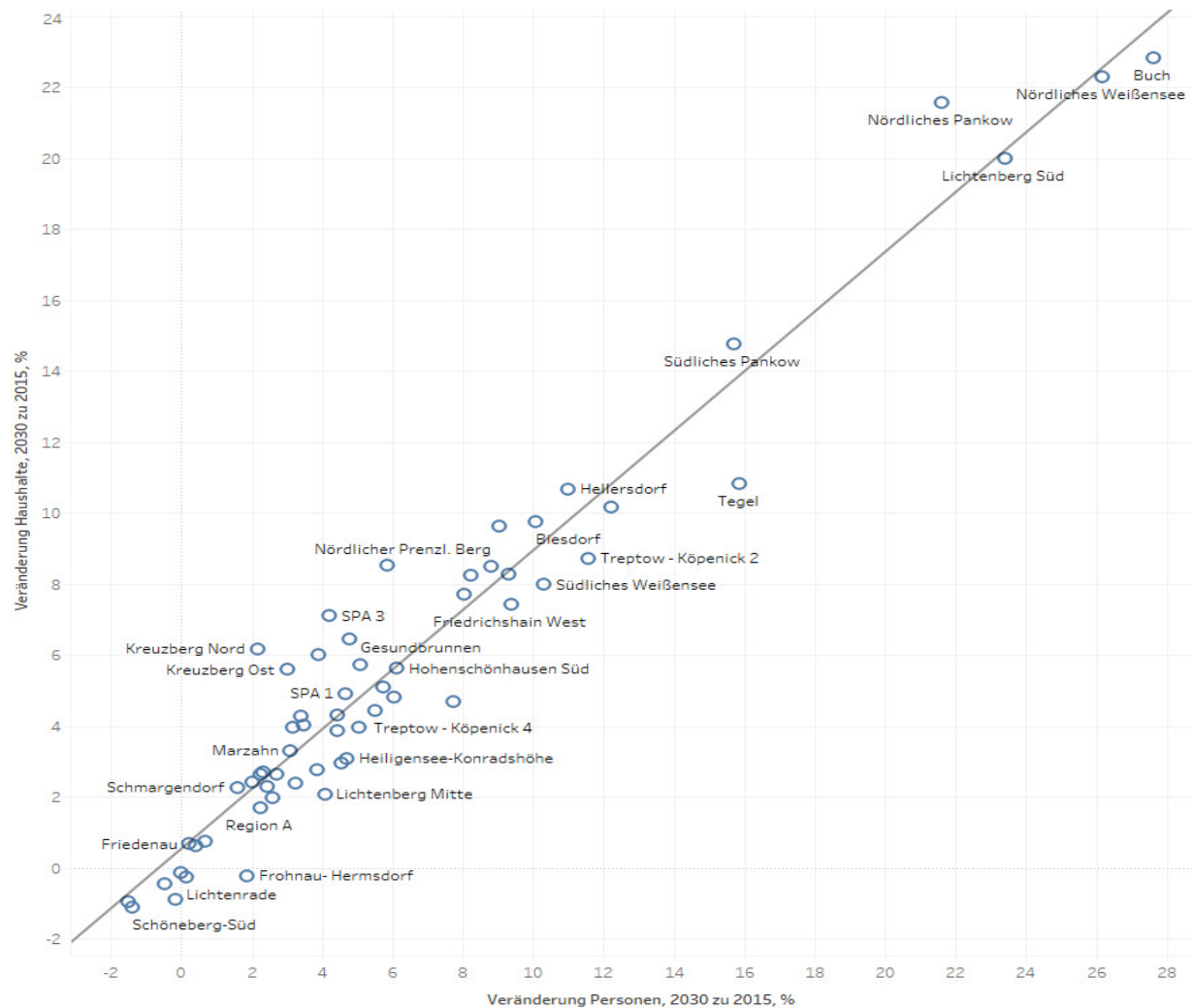
Künftiger Neubaubedarf

Künftiger Neubaubedarf auf Basis der Prognose

Bevölkerungsprognose (Zeitraum 2017-2030)	157.000 Personen
Zusätzlicher Flüchtlingssaldo (bis 2020)	24.000 Personen
Bevölkerungszuwachs 2017-2030 insgesamt	181.000 Personen
rechnerische Haushaltszahl (1,75 Personen je Haushalt)	103.000 Haushalte
Ersatzbedarf für Wohnungsabgang (1.000 WE jährlich)	14.000 Wohnungen
zusätzlicher Wohnungsbedarf bis 2030 insgesamt	117.000 Wohnungen

Nach dieser Berechnung beträgt der künftige Neubaubedarf in Berlin:
rd. **117.000 Wohnungen bis 2030**

Künftiger Neubaubedarf auf Basis der Prognose



Die Ergebnisse der **Haushaltsprognose** bis 2030 bestätigen die bisherigen Abschätzungen.

Entlastungsbedarfe

Entlastungsbedarf: Ausgangszeitpunkt der Betrachtung

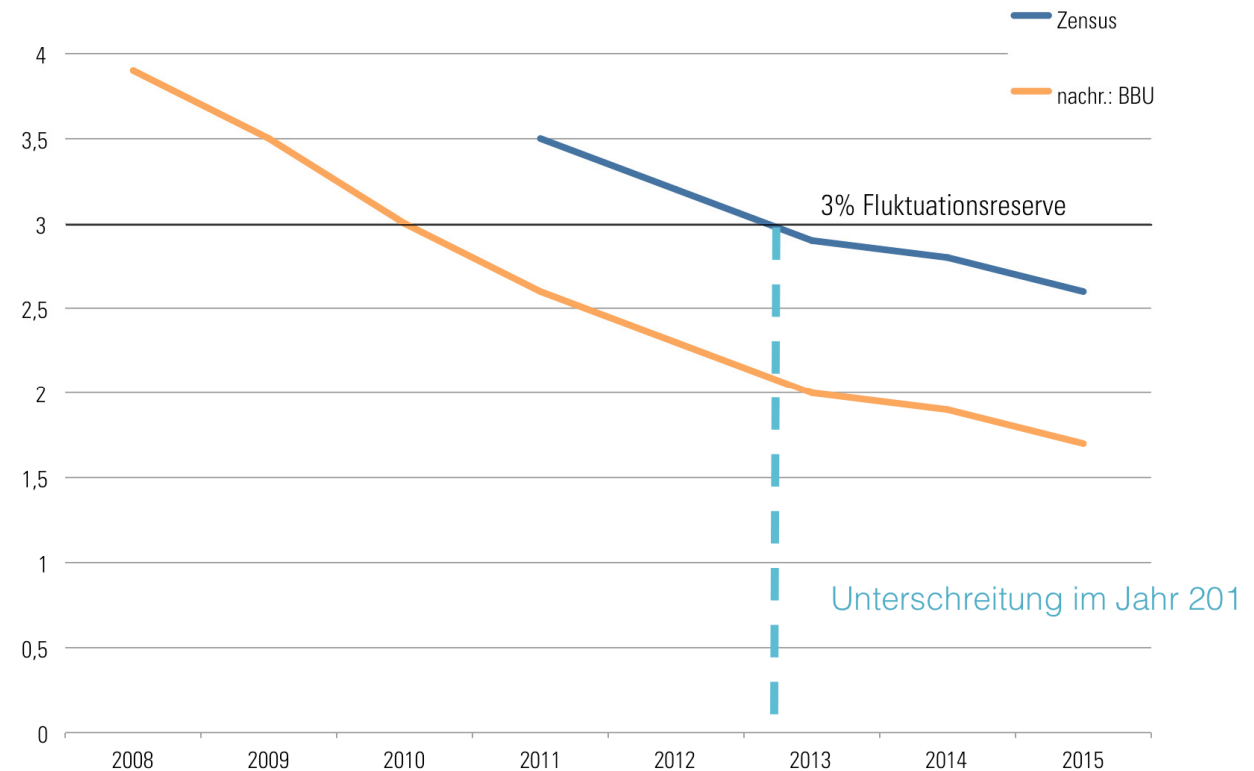
Zentrale Frage:

Seit wann wird Defizit aufgebaut?

Seit wann ist der Markt angespannt?

Ansatz:

Jahr der erstmaligen Unterschreitung
der Fluktuationsreserve von 3 %
(gemäß Zensus, ersatzweise BBU)



Entlastungsbedarf: Abschätzung

	Einwohner- zuwachs	zusätzliche Haushalte <i>1,75</i> <i>Personen /</i> <i>Haushalt</i>	Fertig- stellungen <i>Wohnungen</i>	Wohnungs- abgang <i>Wohnungen</i>	Effektiver Wohnungs- zuwachs <i>Wohnungen</i>	Entlastungs- bedarf <i>Wohnungen</i>
<i>2013 – 2016</i> <i>kumuliert</i>	201.000	115.000	40.000	2.000	38.000	77.000

Nach dieser Abschätzung beträgt der Entlastungsbedarf in Berlin (Ende 2016):
rd. **77.000 Wohnungen.**

Abschätzung des gesamten Neubaubedarfs und Abgleich mit Neubaupotenzialen

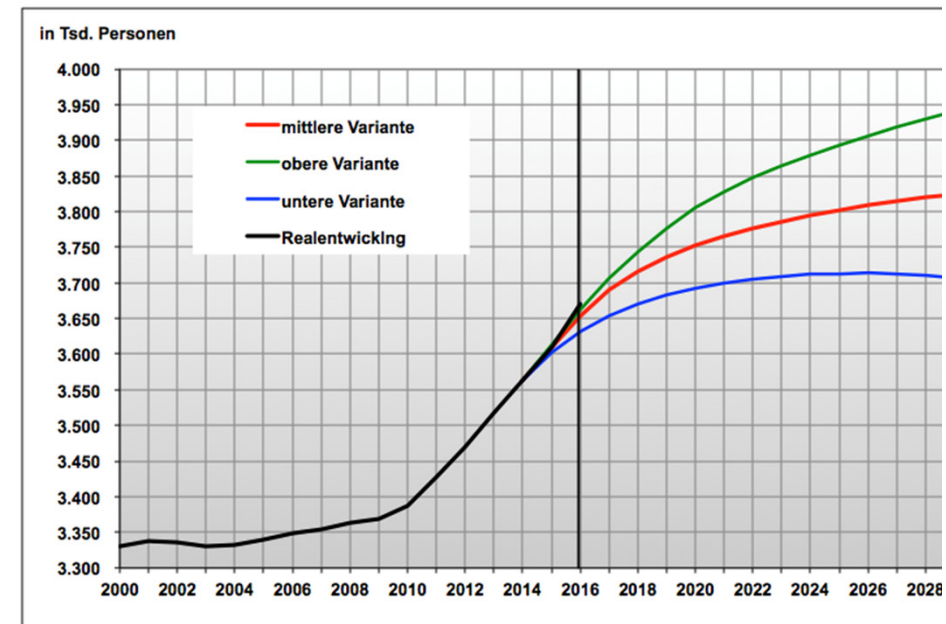
Abschätzung Neubaubedarf insgesamt

Gesamtbedarf

- Bedarf aus Prognose: 117.000 Wohnungen
- Entlastungsbedarf: 77.000 Wohnungen
- Gesamtbedarf (bis 2030): 194.000 Wohnungen

Zeitlicher Verlauf:

- Fokus auf Handlungsbedarfe der nächsten Jahre
- Wachstumsdynamik nimmt im Zeitverlauf ab



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2

Abschätzung Neubaubedarf bis 2021 und 2030

Neubaubedarf aus Prognose	72.000	(2017-2021)
	44.000	(2022-2030)
Entlastungsbedarf	77.000	

Abschätzung Neubaubedarf bis 2021 und 2030

Neubaubedarf aus Prognose	72.000	(2017-2021)
	44.000	(2022-2030)
Entlastungsbedarf	77.000	

Um den Wohnungsbedarf gemäß Bevölkerungsprognose zu befriedigen, sind in den nächsten fünf Jahren 72.000 Wohnungen (ca. 14.000 p.a.) zu bauen.

Soll der bereits angespannte Wohnungsmarkt entlastet werden, sind rechnerisch zusätzlich bis zu 77.000 weitere Wohnungen zu errichten.

- Erfolgt die Entlastung stetig bis zum Jahr 2030, wären durchschnittlich ca. 6.000 Wohnung pro Jahr zu bauen.
- Soll die Entlastung schon kurzfristig bis 2021 erfolgen, wären es ca. 15.000 Wohnungen pro Jahr.

Neubaupotenziale insgesamt

Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS)

- erfasst Potenziale auf größeren Flächen (jeweils mind. 50 WE)
- Potenziale derzeit: insgesamt rd. 190.000 WE, davon ca. 30.000 WE in Realisierung.
- durchschnittliche Realisierungsquote für den Rest (160.000 WE): Annahme etwa $\frac{2}{3}$
→ **Neubaupotenzial auf WoFIS-Flächen bis 2030:**
insgesamt ca. 137.000 (kurz-, mittel- und langfristig zzgl. in Realisierung)

Kleinteilige Nachverdichtungsmaßnahmen (im WoFIS nicht erfasst)

- wie Baulücken, Dachausbau oder -aufstockung, Ergänzungsbauten etc. (jeweils unter 50 WE)
 - Ansatz: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen: 3.000 WE pro Jahr
→ **Neubaupotenzial durch kleinteilige Nachverdichtung bis 2030:**
insgesamt ca. 42.000 WE
-

Abgleich mit Neubaupotenzialen

Potenzial aus WOFIS bis 2030	Realisierungsquote WoFIS: ($\frac{2}{3}$)	137.000
zzgl. kleinteiliges Potenzial (3.000 WE p.a.)		42.000
<hr/>		
Gesamt		179.000
Delta zu ermitteltem Neubaubedarf (194.000 WE)		-15.000

Nach dieser Abschätzung beträgt das Defizit an Wohnungspotenzialen bis 2030 in Berlin:
rd. **15.000 Wohnungen**

- Aktuelle Perspektive: In Berlin werden **bis 2030 insgesamt rd. 194.000 neue Wohnungen** benötigt, davon ca. 117.000 WE für zukünftigen Bevölkerungszuwachs und bis zu 77.000 WE als Entlastungsbedarf aus den vergangenen Jahren.
- Der Handlungsbedarf ist in kurz- bis mittelfristiger Perspektive besonders hoch:
 - Bis 2021 werden jährlich 14.000 WE für die prognostizierten Bevölkerungszuwächse benötigt.
 - Für eine effektive „Marktentspannung“ sind rechnerisch bis zu 77.000 Wohnungen zu bauen. Bei stetigem Abbau der Marktanspannung (bis 2030) ca. 6.000 WE p.a., bei kurzfristigem Abbau (bis 2021) ca. 15.000 WE p.a.
- In den nächsten Jahren sind somit **mindestens jährlich 20.000 Wohnungen** zu bauen.

Zur Einordnung:

*Baufertigstellungen 2016: **13.659 Wohnungen** (+ 27 % gegenüber 2015)*

*Baugenehmigungen 2016: **25.063 Wohnungen***

- Für den kurzfristigen Zeitraum **bis 2021 sind massive Anstrengungen erforderlich**, um den Bedarf an Wohnraum zu decken.
 - Für die nächsten Jahren ist das Bauland rechnerisch noch ausreichend, **sofern die verfügbaren Flächen mobilisiert werden** können.
 - Für die perspektivische Entwicklung bis 2030 ist erkennbar, dass die bisher im WoFIS erfassten Flächen und die kleinteiligen Nachverdichtungspotenziale den Bedarf nicht decken können.
 - Es werden neue Wohnungsbaupotenziale für weitere ca. 15.000 Wohnungen benötigt. Aufgrund des zeitlichen Vorlaufs für Planung, Erschließung und Bau sind diese **jetzt** im Rahmen des StEP Wohnen zu identifizieren.
 - Bei der Mobilisierung von Bauland ist Priorität auf die **Umsetzung stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Ziele** zu legen (Potenziale mit guter ÖV-Anbindung, preiswerter Wohnraum etc.).
-

