

Indikatorensystem zur kleinräumigen Wohnungsmarktanalyse

Bericht Berlin April 2012

Indikatorensystem zur kleinräumigen Wohnungsmarktanalyse

Bericht Berlin April 2012

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Büro Berlin
Friedbergstr. 39
14057 Berlin

Telefon 030/27 87 49 - 12
Telefax 030/27 87 49 - 20
E-Mail info@gewos.de
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

Santander Bank
BLZ 200 101 11
Konto-Nr. 1 733 922 900

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg
Registergericht:
Hamburg, HRB 12 536

Inhalt	Seite
1 Hintergrund und Auftrag	1
2 Wohnungsmarktindikatoren	2
2.1 Indikatorenprüfung	2
2.1.1 Indikator Wohnungsmarktbilanz	2
2.1.2 Indikator Wohnungsleerstand	7
2.1.3 Indikator Bevölkerungsentwicklung	10
2.1.4 Indikator Fluktuation	11
2.1.5 Indikator Miethöhe/Mietentwicklung	12
2.1.6 Indikator Neuanmietungskosten	15
2.1.7 Indikator Anteil der Ferienwohnungen	16
3 Indikatorenset	19
3.1 Bewertungsmethodik	19
3.2 Ergebnisse	22
Anhang	

1 Hintergrund und Auftrag

Verknappung des Wohnungsangebots Seit einigen Jahren macht sich in Berlin wieder eine Anspannung des Wohnungsmarktes bemerkbar. Zuzüge sorgen für steigende Einwohnerzahlen, die Zahl der Haushalte erhöht sich kontinuierlich. In den Innenstadtbereichen verknappt sich das Angebot inzwischen merklich. Die rechnerisch vorhandenen Wohnungsüberhänge sind mittlerweile deutlich reduziert oder stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Zur Verschärfung der Situation tragen zahlreiche Umnutzungen von Wohnungen zu anderen als zu Wohnzwecken bei. Wohnungen werden als Praxen, Büros und immer häufiger auch als Ferienwohnungen genutzt und stehen damit der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nicht mehr zur Verfügung.

Auftrag GEWOS wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beauftragt, ein Indikatorensystem zur kleinräumigen Wohnungsmarktanalyse zu entwickeln, mit dessen Hilfe beurteilt werden kann, ob und in welchen Teilräumen von Berlin die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum dermaßen gefährdet ist, dass die Voraussetzungen zum Erlass eines Zweckentfremdungsverbots gegeben sind.

Hinweis:

Die im Bericht abgebildeten Karten dienen als erster Überblick. Im Anhang sind die Karten im Format DIN A 4 zu finden.

2 Wohnungsmarktindikatoren

Indikatorenprüfung Da die amtliche Statistik die Wohnraumversorgung der Haushalte nur lückenhaft erfasst, hat GEWOS zunächst mögliche Indikatoren geprüft, die Hinweise auf eine gravierende Verknappung des Wohnungsangebots auf Ebene der Berliner Prognoseräume geben können:

- Wohnungsmarktbilanz - Haushalte abzüglich Wohnungen
- Bevölkerungsentwicklung auf kleinräumiger Ebene
- Fluktuation
- Angebotsmieten 2011
- Neuanmietungskosten 2011
- Entwicklung der Angebotsmieten 2008/2009 - 2010/2011
- Verteilung und Volumen von Ferienwohnungen 2011
- Leerstandsentwicklung 2008 - 2010
- Räumliche Verteilung des Leerstands

Indikatorenset Im Ergebnis der Prüfung wurden die Indikatoren ermittelt, die eine eindeutige Aussagekraft hinsichtlich des Berliner Wohnungsmarktes auf kleinräumiger Ebene aufweisen. Diese Indikatoren wurden in einem Set mit einander kombiniert, um ein detailliertes und umfassendes Bild des Berliner Wohnungsmarktes zu gewinnen.

2.1 Indikatorenprüfung

2.1.1 Indikator Wohnungsmarktbilanz

Indikator zur ausreichenden Versorgung Entscheidend zur Beurteilung einer Mangellage ist das Verhältnis von verfügbaren Wohnungen zu den nachfragenden Haushalten. Dieser Indikator bildet das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ ab.

Berechnungen Da weder präzise Daten zu den nachfragenden Haushalten, noch zu den tatsächlich verfügbaren Wohnungen vorliegen, mussten beide Größen berechnet werden.

Verfügbares Wohnungsangebot

Berechnung des Wohnungsbestands Die amtliche Statistik schreibt den Wohnungsbestand seit den letzten Gebäude- und Wohnungszählungen (1987 West und 1995 Ost) lediglich fort. Abgänge durch Zusammenlegungen werden unvollständig und Umnutzungen gar nicht erfasst. Daher müssen die amtlichen Bestandszahlen entsprechend berichtigt werden. Im Allgemeinen geht man davon aus, dass der nicht erfasste Wohnungsabgang insgesamt 0,15 % bis 0,3 % pro Jahr beträgt. Diese Abgangsquoten sind Erfahrungswerte, die auf den Auswertungen der Gebäude- und Wohnungszählungen und der Mikrozensusserhebungen beruhen.

Wohnungsabgang: 0,1 % p.a. + Ferienwohnungen Für die aktuelle Untersuchung hat GEWOS bewusst eine sehr niedrige Abgangsquote von 0,1 % für den Wohnungsbestand in Berlin angesetzt. Diese Quote repräsentiert den statistisch nicht erfassten Abgang u.a. aus Wohnungszusammenlegungen. Der Abgang durch Umnutzungen wird in dieser Untersuchung nicht mittels einer Quote berechnet, sondern konkret dadurch, dass die erfassten Ferienwohnungen in Ansatz gebracht werden. Hinzu kommt eine nicht unerhebliche Anzahl Wohnungen, die zu Büros oder Praxen umgenutzt wurden. Da hierfür keine Daten zur Verfügung standen, wird diese Grauzone der Umnutzungen in der Bilanz nicht berücksichtigt.

Reduzierung um nicht marktaktiven Leerstand Für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung ist nicht der statistisch erfasste und berechnete Wohnungsbestand ausschlaggebend, sondern der Wohnungsbestand, der tatsächlich am Markt verfügbar ist. GEWOS hat daher den errechneten Wohnungsbestand zusätzlich um den nicht marktaktiven Leerstand reduziert. Dies sind Wohnungen, die aus baulichen oder verwertungsstrategischen Gründen derzeit nicht vermietet werden. Datenbasis ist die Vattenfall-Zähleranalyse vom

01.07.2010¹, die den Wohnungsleerstand kleinräumig erfasst.

63 % des Leerstands ist nicht marktaktiv...

Danach standen in Berlin am Stichtag ca. 133.000 Wohnungen leer. Davon standen rund 63 % (83.800 Wohnungen) dem Markt nicht zur Verfügung, weil sie entweder wegen baulicher Mängel nicht vermietet werden konnten oder auf Grund bevorstehender oder geplanter Maßnahmen nicht angeboten wurden. Ein gutes Drittel entspricht eher nicht den Nachfrageanforderungen, steht aber zur Vermietung. Dies belegt die Leerstandsanalyse der Investitionsbank Berlin (IBB)², mit der 2010 die Gründe für den Wohnungsleerstand ermittelt wurden.



¹ Vattenfall Zähleranalyse als Datengrundlage für den IBB Wohnungsmarktbericht 2010. Im Bericht wurde nur der längerfristige Leerstand dargestellt. In der vorliegenden Untersuchung wurde der Stichtagsleerstand zu Grunde gelegt.

² Investitionsbank Berlin, Eigentümerbefragung zum Wohnungsleerstand, November 2010

...und steht der Bevölkerung nicht zur Verfügung

Für die Berechnung des verfügbaren Wohnungsangebots wurde der Berliner Wohnungsbestand des Jahres 2010 um 63 % der Wohnungen reduziert, die am Stichtag (01.07.2010) leer standen. Diese leerstehenden Wohnungen waren nicht marktaktiv und standen der Bevölkerung nicht zur Anmietung zur Verfügung.

Verteilung des nicht marktaktiven Leerstands

Da die IBB-Studie keine Angaben zur Verteilung des nicht marktaktiven Leerstands im Stadtgebiet macht, hat GEWOS eine Plausibilisierung anhand der Bebauungsstruktur und der Lagequalitäten vorgenommen. Damit wurde auch der unterschiedlichen Attraktivität der Stadtgebiete Rechnung getragen. So ist etwa in sozial belasteten Gebieten davon auszugehen, dass hier Wohnungen eher leer stehen, weil sie nicht nachfragegerecht sind, während in zentralen und guten Wohnlagen der nicht marktaktive Leerstand dominiert. So weist beispielsweise das Berliner Zentrum mit 9,3 % die höchste Leerstandsquote auf. Der Anteil nicht marktaktiven Leerstands ist dort also höher als in eher unattraktiven Gebieten. GEWOS hat daher in attraktiven Stadtbereichen den Anteil nicht marktaktiver Wohnungen am dortigen Leerstand leicht höher gewichtet (75 %), während er in weniger attraktiven Bereichen geringer angesetzt wurde (54 %).

Wohnungsnachfrage

Wohnungsmarkt-relevante Haushalte

Die Wohnungsnachfrage wird bestimmt durch die nachfragenden Haushalte. Allerdings ist nicht jeder Haushalt auch nachfragerrelevant (z.B. Haushalte in Wohnheimen, Untermieterhaushalte, Haushalte in Wohngemeinschaften). Die Haushalte werden von der amtlichen Statistik nicht regelmäßig erfasst. Anhand der jährlichen Mikrozensus-Erhebungen, werden die Haushaltszahlen lediglich hochgerechnet. Da kleinräumig keine Erkenntnisse über deren Verteilung vorliegen, wurde die Zahl der marktrelevanten Haushalte in der vorliegenden Untersuchung anhand der bewohnten Wohnungen ermittelt.

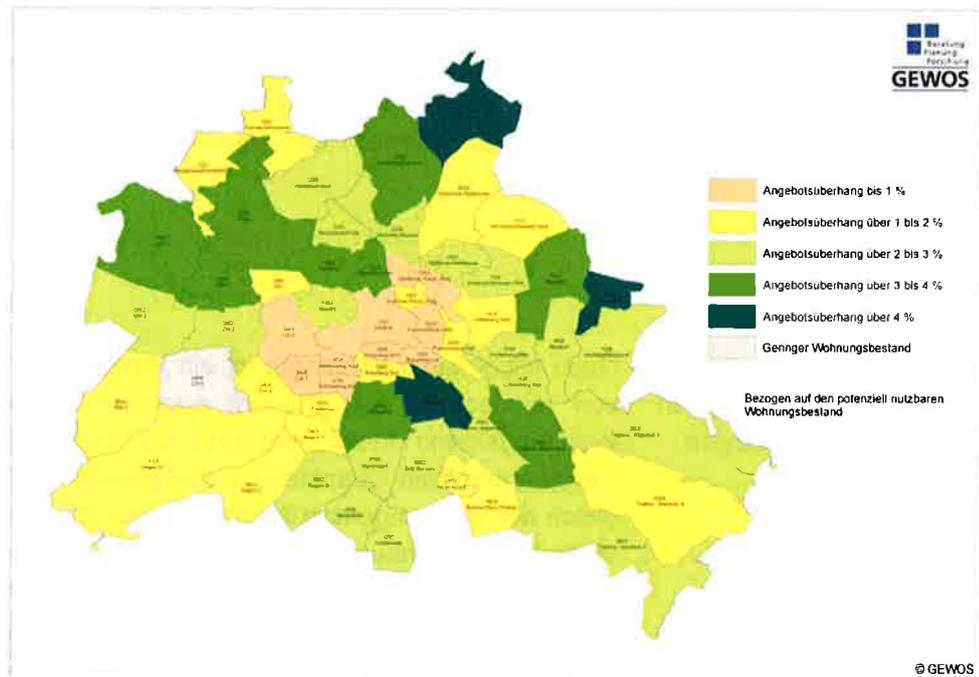
Bewohnte Wohnungen entsprechen marktrelevanten Haushalten Dazu wurde die amtliche Wohnungsbestandsfortschreibung mit dem Stand vom 31.12.2010 um den physischen Abgang korrigiert (1 % p.a.). Vom so korrigierten Wohnungsbestand wurde der Wohnungsleerstand am Stichtag abgezogen. Den so ermittelten bewohnten Wohnungen wurden die marktrelevanten Haushalte gleichgesetzt.

Wohnungsmarktbilanz

Sehr geringe Wohnungsüberhänge in attraktiven Lagen Nach allgemeiner Erfahrung ist ein Wohnungsüberhang von mindestens drei Prozent erforderlich, damit ein Wohnungsmarkt funktioniert und die Versorgung der Bevölkerung rein quantitativ sichergestellt ist. Im Abgleich der wohnungsmarktrelevanten Haushalte mit dem verfügbaren Wohnungsbestand zeigt sich in allen Prognoseräumen ein Wohnungsüberhang. Insbesondere in den zentralen Stadtbereichen ist dieser jedoch nur marginal und beträgt maximal ein Prozent. In der Realität ist davon auszugehen, dass in diesen Gebieten das Wohnungsangebot noch geringer ist, da Umnutzungen durch Büros und Praxen nicht berücksichtigt werden konnten.

Noch ausreichendes Angebot in unattraktiveren Gebieten Angebotsüberhänge mit drei Prozent und mehr sind hingegen in weniger attraktiven Stadtquartieren wie Gesundbrunnen, Wedding, Neukölln, Spandau, Buch Hellersdorf oder Marzahn zu finden. Hier ist das Wohnungsangebot noch ausreichend.

Abb. 2 Wohnungsmarktbilanz



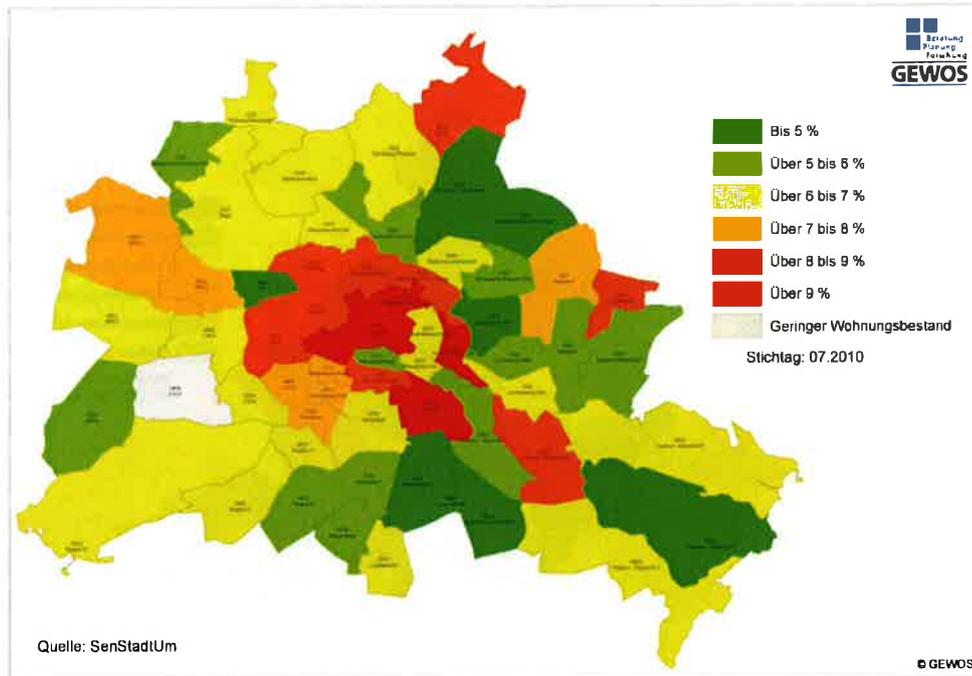
2.1.2 Indikator Wohnungsleerstand

Unterschiedliche Ursachen

Der Wohnungsleerstand kann verschiedene Ursachen haben. Die Leerstandsstudie der IBB³ zeigt, dass lediglich gut ein Drittel der leerstehenden Wohnungen auf Grund mangelnder Nachfrage nicht vermietet werden. Bei den übrigen zwei Dritteln sind die Hauptursachen Modernisierungen und strategische Verwertungsplanungen. Damit erklärt sich, warum in den zentralen und begehrten Stadtgebieten besonders hohe Leerstandsquoten zu verzeichnen sind. In peripher gelegenen Großwohnsiedlungen wie Hellersdorf und sozial belasteten Gründerzeitquartieren wie Wedding dominiert eher der nachfragebedingte Leerstand (siehe Abb. 3).

Abb. 3 Stichtagsleerstand (01.07.2010)

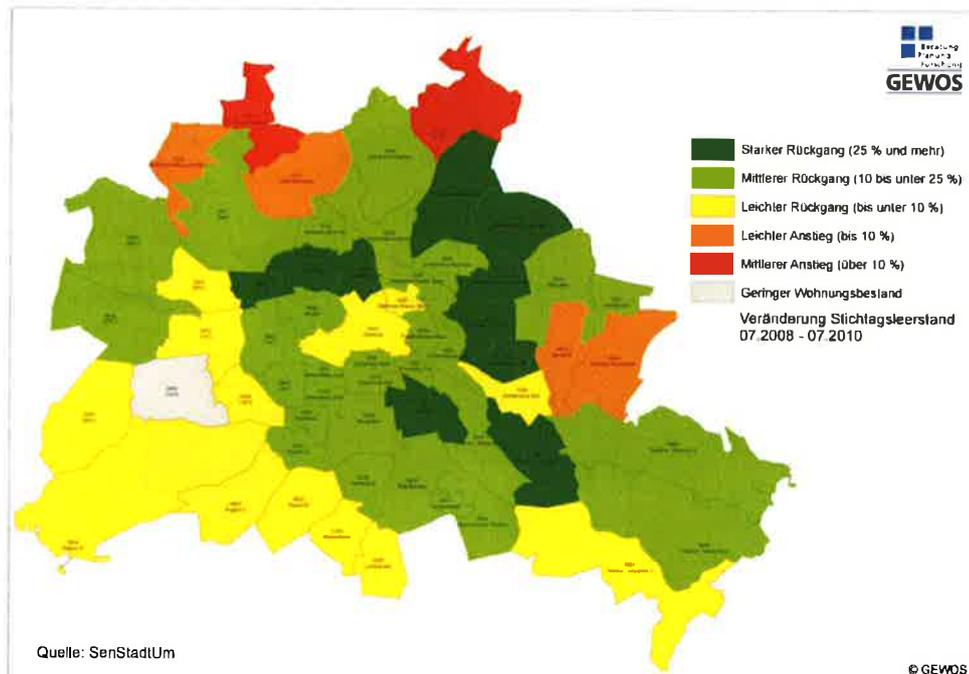
³ Investitionsbank Berlin, Eigentümerbefragung zum Wohnungsleerstand, November 2010



Leerstands- entwicklung

Neben dem aktuellen Umfang des Leerstands kann auch die Entwicklung des Leerstands Hinweise auf die Verknappung des Wohnungsangebots geben. GEWOS hat dazu die Leerstandszahlen von 2008 bis 2010 ausgewertet. Abb. 4 zeigt die Veränderungen, die sich in diesem Zeitraum ergeben haben.

Abb. 4 Veränderung des Leerstands 2008 - 2010



**Eigenheimgebiete
unproblematisch**

Die auffälligen Leerstandsanstiege in den Eigenheimgebieten Heiligensee/Konradshöhe, Frohnau/Hermsdorf und Biesdorf sind auf statistische Schwankungen zurückzuführen, die in Gebieten mit vergleichsweise geringem Wohnungsbestand und Leerstand stärker ausfallen. In Buch hingegen dürften Modernisierungstätigkeiten in den dortigen Plattenbaubeständen ausschlaggebend sein für den zeitweisen Anstieg des Leerstandes.

**Leerstand in der
Wohnungsmarkt-
bilanz**

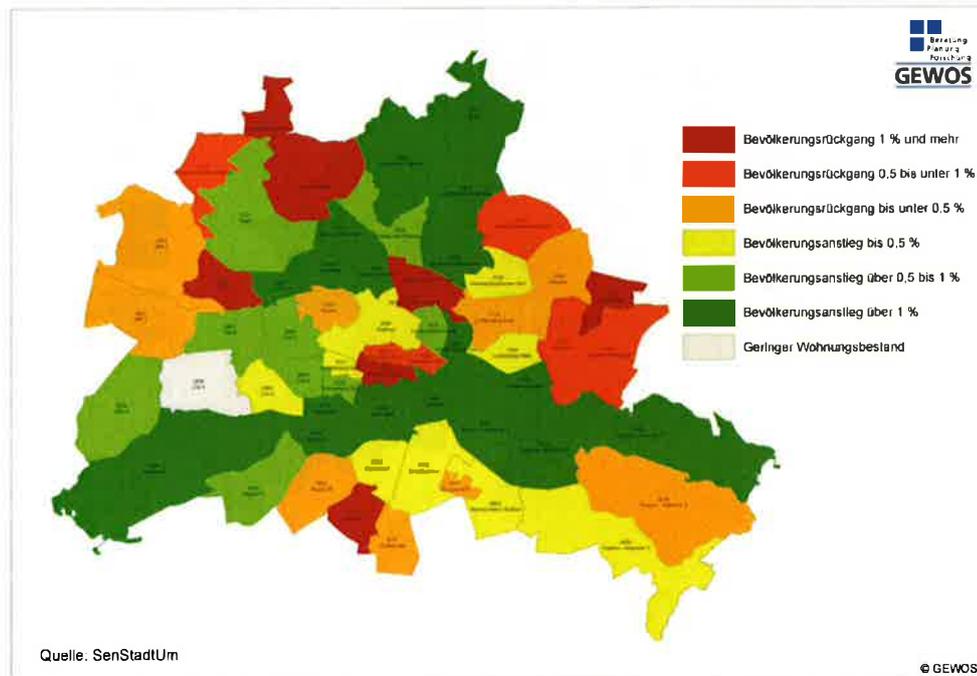
Aufgrund der sehr unterschiedlichen Ursachen für Höhe, Verteilung und Entwicklung des Leerstands gibt der Indikator Leerstand allein keine eindeutigen Hinweise auf eine Marktanspannung. Er wird daher nicht als Einzelindikator gewertet, sondern findet im Indikator „Wohnungsmarktbilanz“ Berücksichtigung.

2.1.3 Indikator Bevölkerungsentwicklung

Überlagerung verschiedener Effekte

Die Einwohnerentwicklung in den Prognoseräumen gibt keinen eindeutigen Hinweis auf eine Wohnraumverknappung und wird daher nicht als Indikator berücksichtigt. Hier überlagern sich verschiedene Effekte. So kann in einigen Bereichen der Rückgang der Einwohnerzahlen in der mangelnden Attraktivität eines Stadtgebiets begründet sein, was die Entspannung des lokalen Wohnungsmarktes indiziert. Die gleiche Entwicklung kann aber in anderen Bereichen ein Zeichen eines sich anspannenden Wohnungsmarktes gewertet werden, beispielsweise, wenn große Innenstadtwohnungen in denen zuvor größere Haushalte (z.B. Familien) gewohnt haben, nun von Paaren oder Single-Haushalten bewohnt werden.

Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung

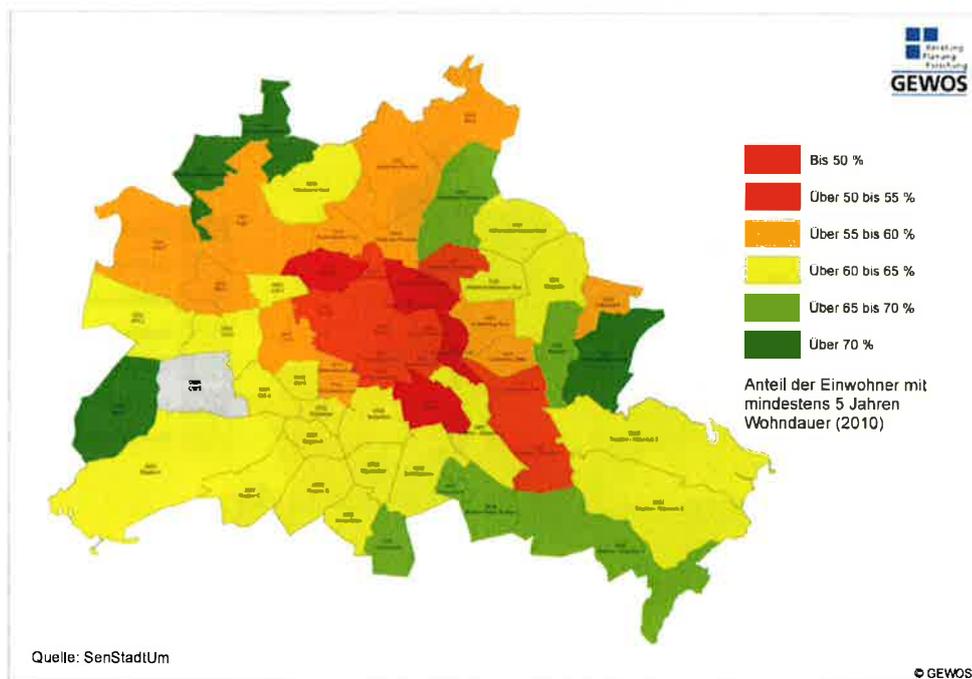


2.1.4 Indikator Fluktuation

Hohe Fluktuation in Teilräumen - Aufwertungsprozesse

Vergleicht man die Wohndauer in den Berliner Prognoseräumen, ist eine überdurchschnittliche Fluktuation als Hinweis auf Aufwertungsprozesse durch Modernisierungen und Umwandlungen zu werten. Deutlich mehr Bewohner als in anderen Gebieten werden durch steigende Mieten veranlasst, die Wohnung zu wechseln. Der Vergleich der Karten 6 „Fluktuation“ und 7 „Angebotsmieten“ macht diesen Effekt deutlich. Der Indikator Fluktuation ist daher dem Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ zuzuordnen.

Abb. 6 Fluktuation



Starke Fluktuation im Innenstadtbereich

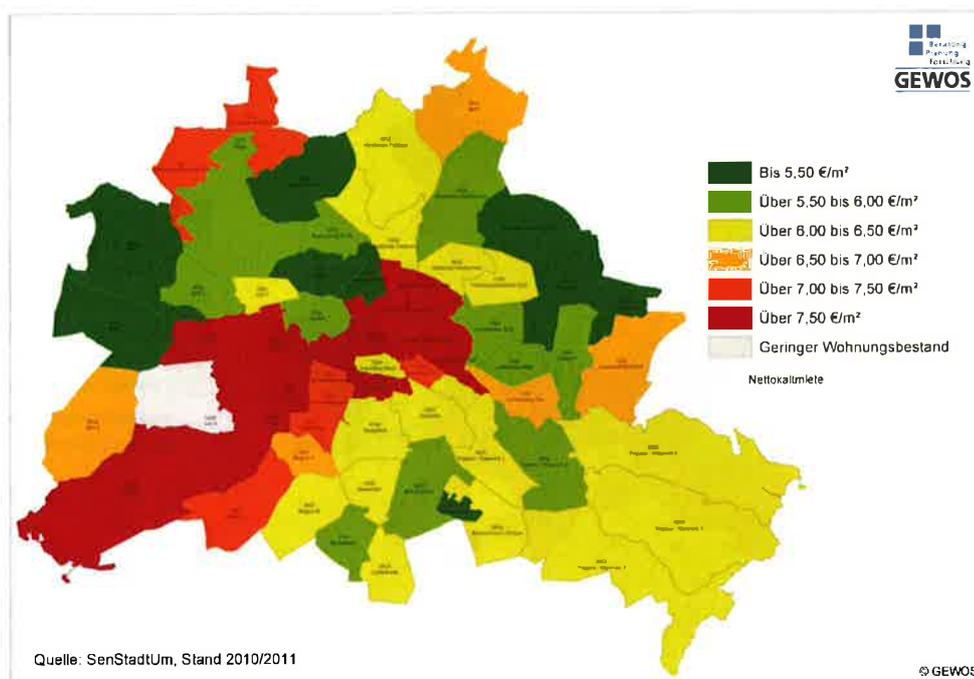
Die Fluktuation wird anhand der Wohndauer der Einwohner in den Prognoseräumen ausgewiesen. Je geringer der Anteil der Einwohner ist, die mindestens fünf Jahre im Gebiet leben, desto höher ist die Fluktuation. Die stärkste Fluktuation ist im Stadtzentrum und in den angrenzenden gründerzeitlichen Quartieren festzustellen.

2.1.5 Indikator Miethöhe/Mietentwicklung

Angebote von 2010 bis 2011

Die Entwicklung der Angebotsmieten und das aktuelle Mietniveau sind eine wichtige Fundierung für die Eingriffskriterien „ausreichende Versorgung“ und „angemessene Bedingungen“. Die Datengrundlage bilden die für den Wohnungsmarktbericht der IBB 2011 ermittelten Angebotsdaten für den Zeitraum erstes Quartal 2010 bis drittes Quartal 2011. Diese Daten beruhen auf der Erfassung von ca. 200.000 Internetangeboten. Da für die vorliegende Untersuchung eine kleinräumige Differenzierung erforderlich war, wurden hier nur die rund 130.000 Daten berücksichtigt, die eine adressscharfe Zuordnung ermöglichten.

Abb. 7 Aktuelle Angebotsmieten



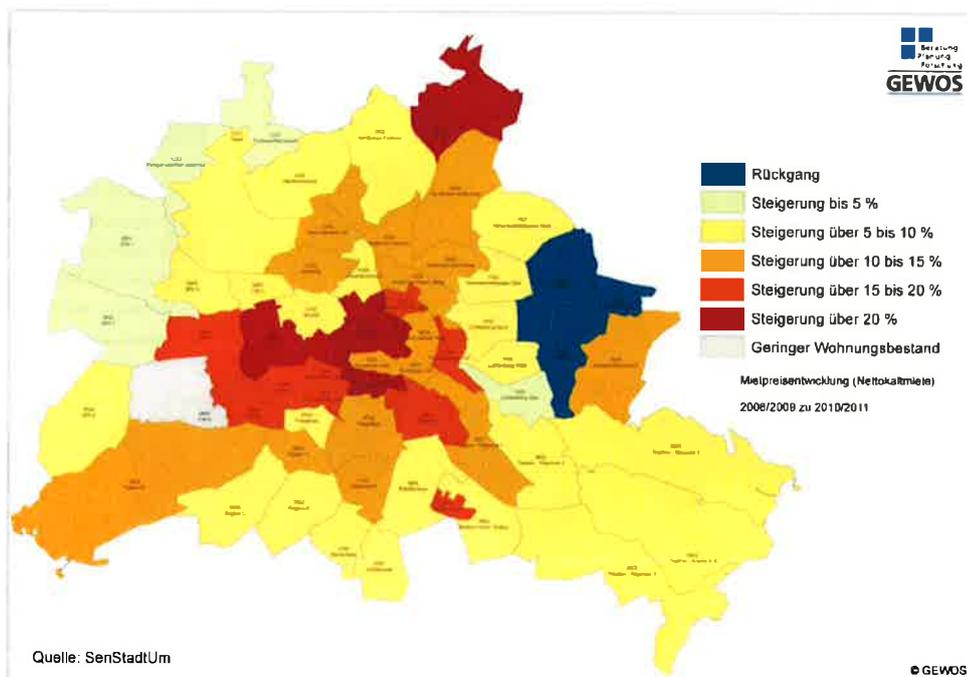
Aktuelles Preisgefüge

Die Auswertung von Wohnungsangeboten im Zeitraum 2010/2011 zeigt das aktuelle Preisniveau für neu anzumietenden Wohnungen und gibt das Preisgefüge innerhalb des Stadtgebiets wider.

**Teuerste Angebote
im Zentrum und
Südwesten**

Die Preisstruktur dieses Wohnungsangebots deckt sich im Wesentlichen mit der Berliner Wohnlagenkarte. In den Mietpreisen drücken sich die Qualität der angebotenen Wohnungen und die Attraktivität der Wohngebiete aus. Die höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten werden danach im Zentrum, in den südwestlichen Stadtgebieten, in Frohnau und Heiligensee, aber auch im gründerzeitlichen Gürtel um das historische Stadtzentrum ausgewiesen. Hohe Angebotsmieten bestimmen jedoch auch das Bild in Kreuzberg Süd, Schöneberg Nord und Süd. Kreuzberg Nord verfügt über einen großen Bestand an Wohnungen, die bis vor kurzem noch preisgebunden waren. Dieser Bereich ist daher von der Preisdynamik in den umgebenden Quartieren derzeit noch wenig betroffen.

Abb. 8 Mietpreisdynamik (Angebotsmieten)

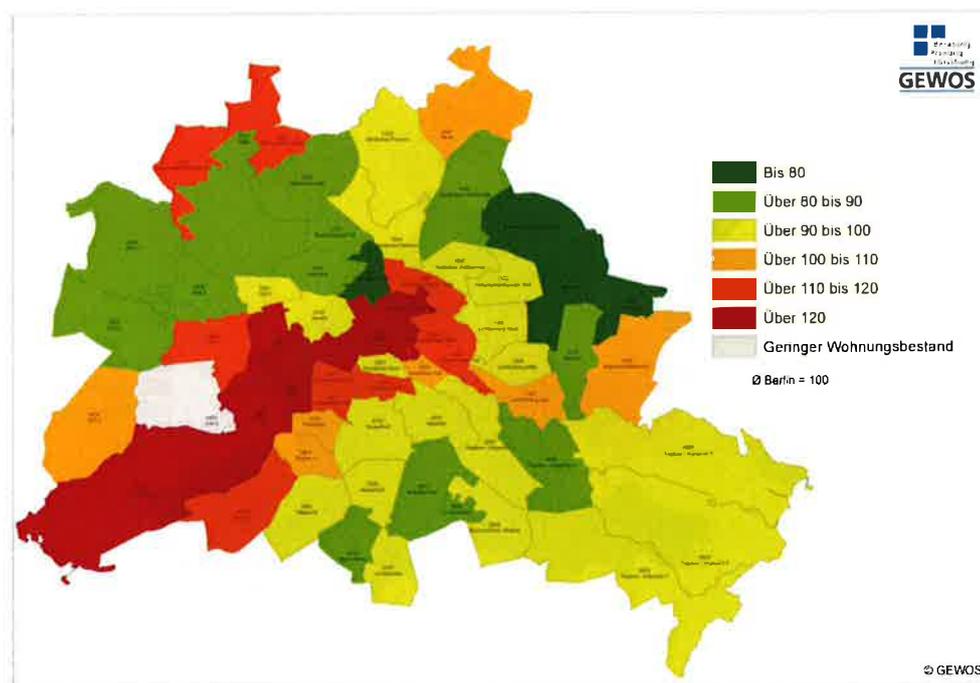


**Anstiege in den
mittleren und
einfachen Lagen**

Betrachtet man die Entwicklung der Angebotsmieten 2008/2009 zu den Angebotsmieten 2010/2011, zeigt sich ein heterogenes Bild (vgl. Abb. 8). Besonders stark stiegen die Angebotsmieten im Beobachtungszeitraum

im historischen Zentrum, in der City West, Charlottenburg und in Kreuzberg Süd. Hier sind die Angebotsmieten häufig um über 20 % gestiegen. In den Prognoseräumen Hellersdorf und Marzahn sind hingegen die Angebotsmieten gesunken.

Abb. 9 Indikator Preisniveau und -dynamik (Angebotsmieten)



Gemeinsamer Indikator aus Mietniveau 2011 und Preisdynamik

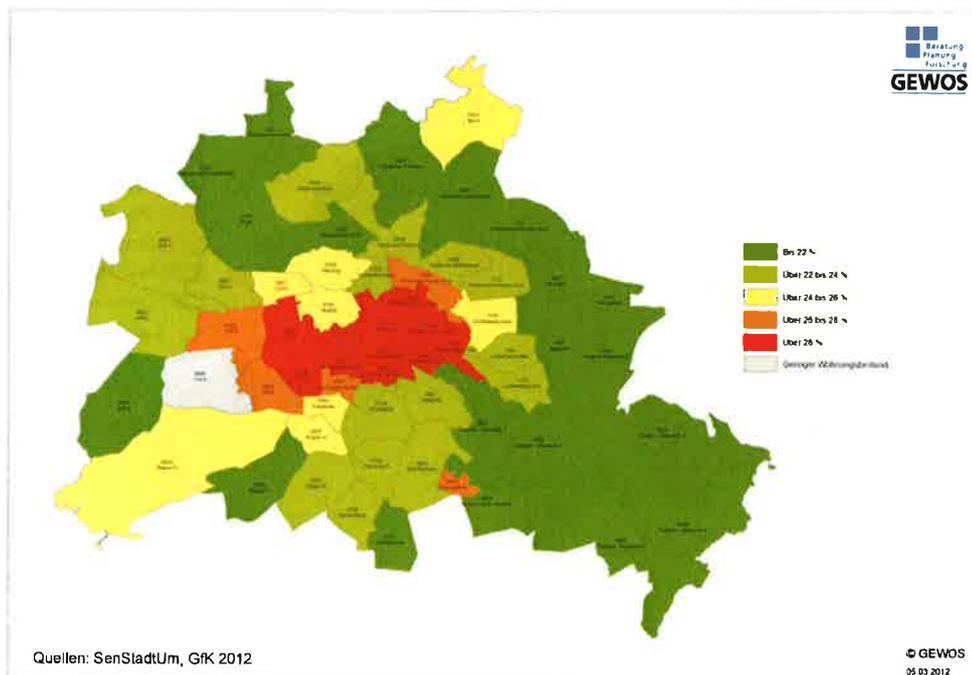
Um dem Effekt der allgemeinen Berliner Mietpreissteigerung Rechnung zu tragen, wurden die Indikatoren Preisniveau 2010/2011 und die Entwicklung der Angebotsmieten (Preisdynamik) zu einem gemeinsamen Indikator kombiniert. Hierzu wurden die Werte indexiert und der jeweilige Mittelwert herangezogen. Dadurch wurden Effekte, wie geringe Mieten und hohe Steigerungen bzw. hohe Mieten und geringe Steigerungen, entsprechend gewertet. Im Ergebnis wurden die Bereiche als besonderes angespannt eingestuft, die entweder bereits ein hohes Mietniveau aufweisen und/oder in denen deutliche Mietsteigerungen zu verzeichnen sind.

2.1.6 Indikator Neuanmietungskosten

Anteil der Mietkosten an den Haushaltseinkommen

Die durchschnittlichen Neuanmietungskosten der Haushalte bilden das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ ab. GEWOS hat dazu für die Prognoseraume den jeweiligen Anteil der durchschnittlichen Wohnkosten an den mittleren Haushaltseinkommen berechnet.

Abb. 10 Neuanmietungskosten



GfK-Daten 2011

Datengrundlage sind die von Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) 2012 berechneten Haushaltseinkommen des Jahres 2011 auf Ebene der Berliner Postleitzahlgebiete, die auf Prognoseraumebene aggregiert wurden.

Angebotsmieten und Betriebskosten

Die Neuanmietungskosten wurden aus den Angebotsmieten (netto/kalt) des Jahres 2011 zuzüglich der durchschnittlichen Betriebskosten (inkl. Heizung) errechnet. Die durchschnittlichen Betriebskosten basieren auf den Erhebungen des Verbandes der Berlin/Brandenburg-

ischen Wohnungsunternehmen (BBU)⁴. Sie betragen in den westlichen Stadtgebieten im Mittel 2,64 €/m² und in den östlichen 2,05 €/m².

Indikator für Neuvermietung Da die Neuanmietungskosten auf Angebotsmieten basieren, indizieren sie die zu erwartende Belastung bei einem Wohnungswechsel bzw. einer Neuanmietung.

Höchste Belastungen im Stadtzentrum Die höchsten Belastungen bei einem Wohnungswechsel sind demnach im historischen Zentrum sowie in Charlottenburg, Wilmersdorf, Kreuzberg, Prenzlauer Berg und Friedrichshain zu erwarten. Eine Ausnahme im Randbereich bildet die Gropiusstadt. Hier sind vermutlich Bestandsmodernisierungen ursächlich für eine größere Preisdynamik.

2.1.7 Indikator Anteil der Ferienwohnungen

**Externer Nachfrage-
druck** Der Anteil von Ferienwohnungen am Wohnungsbestand eignet sich als Indikator für eine besondere Anspannung des Wohnungsmarktes, weil dadurch eine externe Nachfrage von Nicht-Berliner Haushalten angezeigt wird, die sich auf die Wohnungsversorgung der residenten Bevölkerung auswirkt. Dieser Indikator entspricht dem Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung der Bevölkerung“.

**Ferienwohnungen -
möblierte Wohnun-
gen für Gäste** Nicht zu Wohnzwecken genutzte Wohnungen, wie Ferienwohnungen, werden statistisch nicht erfasst. Unter dem Begriff Ferienwohnung versteht man im Allgemeinen eine möblierte Wohnung, die Gäste gegen Bezahlung für einen bestimmten Zeitraum nutzen können. Bei der Erfassung der Ferienwohnungen in der vorliegenden Untersuchung wurden hotelartige Betriebe mit Serviceangeboten wie Boardinghäuser nicht berücksichtigt.

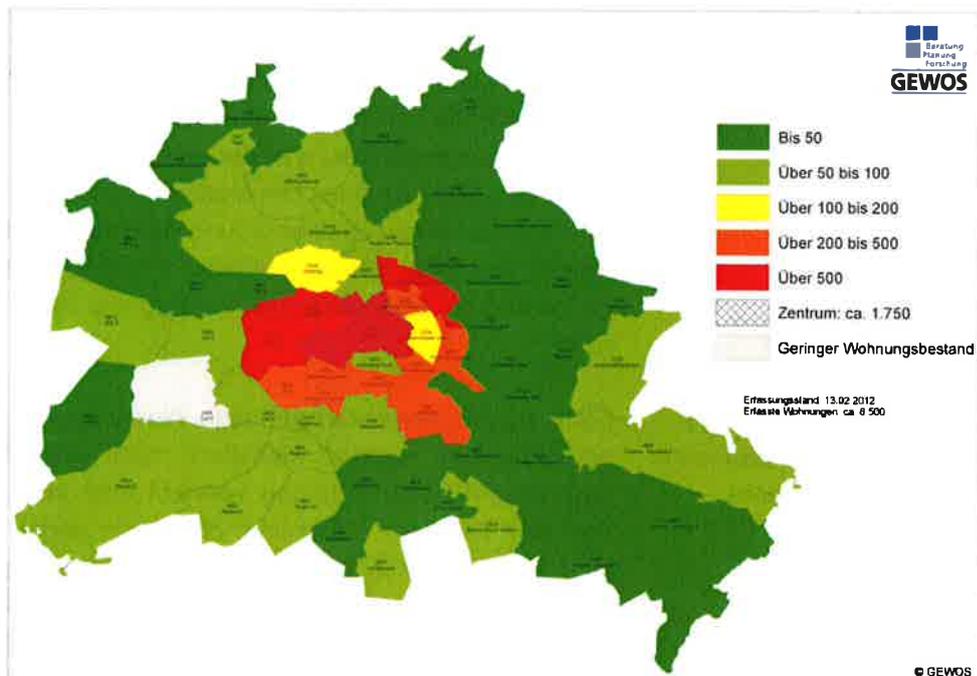
**Auswertung
des Internet-
angebots** Um das Angebotsvolumen und die Verteilung der Ferienwohnungen im Stadtgebiet zu ermitteln, wurden von Oktober 2011 bis Februar 2012 rund 40 Internetplattformen kontinuierlich ausgewertet.

⁴ BBU Wohnungsmarktmonitor 2011

**Bereinigung um
Mehrfachangebote**

Die Bereinigung um mehrfach angebotene Ferienwohnungen erfolgte mit Hilfe der zur Verfügung stehenden Zusatzangaben. Hierbei wiesen gleiche Angaben zu Adresse, Fläche, Zimmeranzahl, Etagenanzahl sowie Preis darauf hin, dass es sich um dieselbe Wohnung handelte. Wenn lediglich einzelne Indikatoren an einem Standort gleich oder ähnlich waren, wurde eine manuelle Prüfung vorgenommen. In diesem Fall wurden der frei eingetragene Beschreibungstext und/oder die auf den Angebotsseiten eingestellten Fotos verglichen. Damit wurden auch die Fälle identifiziert, in denen mehrere gleichartige Wohnungen im gleichen Objekt angeboten werden.

Abb. 11 Ferienwohnungen absolut



**Ca. 8.900 Ferien-
wohnungen ermittelt**

Bis zum 13. 02. 2012 wurden mit dem beschriebenen Verfahren 8.918 Ferienwohnungen im Berliner Stadtgebiet ermittelt, deren Verteilung in Karte 11 dargestellt ist. Eine Mitgliederbefragung der Berliner Mietergemein-

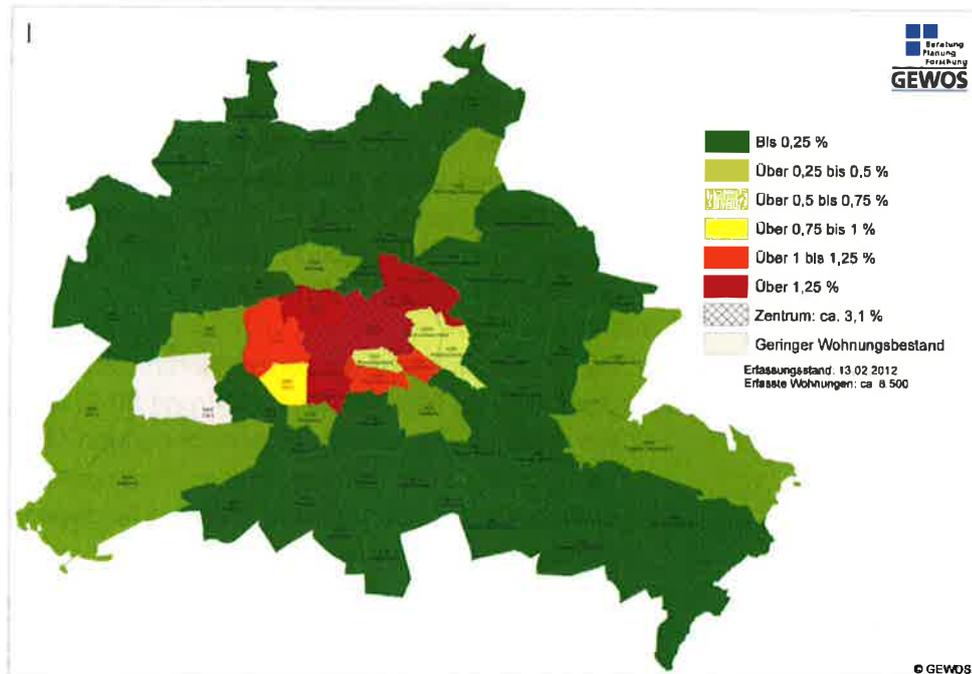
schaft⁵ im Jahr 2011 führte zu dem Ergebnis, dass rund ein weiteres Drittel Ferienwohnungen existieren, die nicht im Internet angeboten und quasi unter der Hand vermietet werden. Auf dieser Grundlage dieser Befragung kann man davon ausgehen, dass in Berlin derzeit rund 12.000 Ferienwohnungen vorhanden sind. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand macht dies einen Anteil von 0,7 % aus. Grundlage der vorliegenden Betrachtung sind jedoch allein die konkret durch GEWOS ermittelten Ferienwohnungen.

Konzentration in den zentralen Stadtteilen Die Ferienwohnungen konzentrieren sich im inneren Stadtbereich. Hier befinden sich rund 80 % der ermittelten Objekte. Die meisten Ferienwohnungen liegen in der historischen Mitte Berlins und in Prenzlauer Berg. Im direkt angrenzenden Ortsteil Wedding hingegen sind nur wenige Ferienwohnungen zu ermitteln.

Anteil an Ferienwohnungen im Stadtzentrum über 3 % Betrachtet man die Anzahl der Ferienwohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand, zeigt sich ein ähnliches Verteilungsbild (vgl. Abb. 12). Der größte Anteil an Ferienwohnungen ist mit knapp über 3 % im Prognose-raum Zentrum zu finden. Den zweiten Schwerpunkt bilden die Prognoseräume Nördlicher und Südlicher Prenzlauer Berg, Schöneberg und Moabit.

⁵ Mieterecho 350, Oktober 2011

Abb. 12 Anteil der Ferienwohnungen am Wohnungsbestand

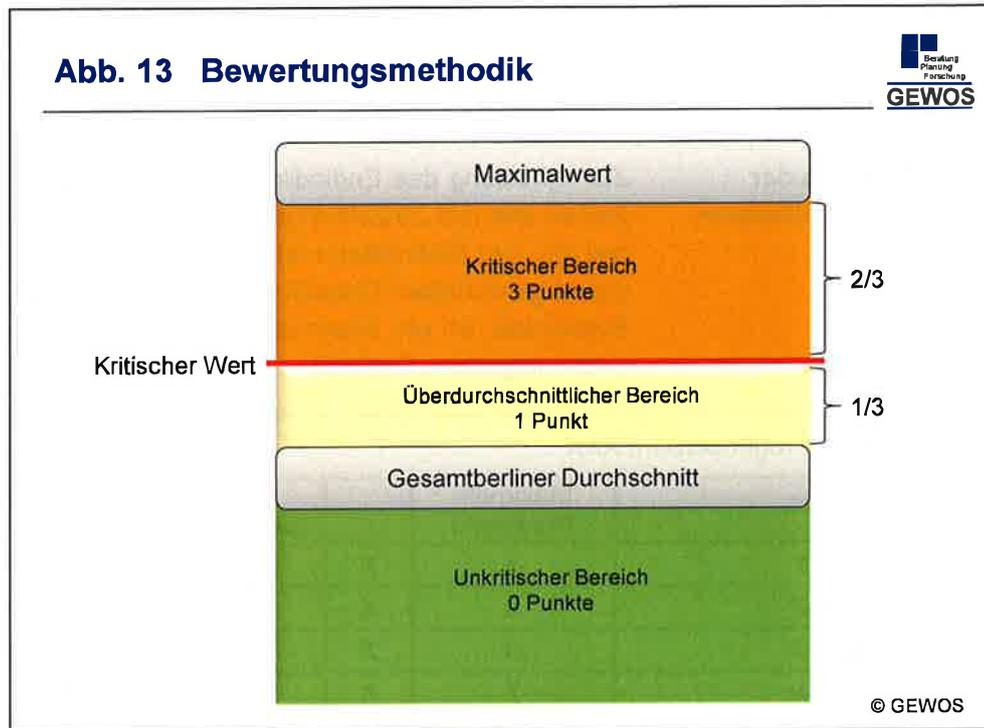


3 Indikatorenset

3.1 Bewertungsmethodik

Für die abschließende Bewertung der kleinräumigen Wohnungsmarktsituation erwiesen sich folgende Indikatoren als aussagekräftig und bilden die Datengrundlage des Bewertungssystems:

- Wohnungsmarktbilanz
- Anteil der Ferienwohnungen
- Mietniveau/Mietentwicklung
- Neuanmietungskosten
- Wohndauer (Fluktuation)



**Feste Bewertungs-
methodik**

Die Bewertung der einzelnen Indikatoren orientiert sich an der Systematik am Verfahren der Berliner Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 16.08.2011. Die Bewertungsmaßstäbe sind für alle Indikatoren gleich. Damit sind auch die Zwischenbewertungen vergleichbar.

**Punktebewertung
anhand des Berliner
Durchschnitts**

Zur Bewertung wird für jeden einzelnen Indikator in Abhängigkeit vom jeweiligen Gesamtberliner Durchschnittswert ein kritischer Schwellenwert ermittelt. Dazu wird $\frac{1}{3}$ der Differenz zwischen dem höchsten Wert und dem Durchschnittswert zugeschlagen. Der Bereich zwischen dem Durchschnittswert und dem kritischen Schwellenwert liegt über dem Gesamtberliner Durchschnitt und wird mit einem Punkt bewertet (in der Grafik gelb gekennzeichnet).

**Überdurchschnittliche und kritische
Werte**

Werte, die dem kritischen Wert entsprechen oder darüber liegen, werden mit drei Punkten bewertet (in der Grafik orange gekennzeichnet). Werte, die dem Berliner Durchschnitt entsprechen oder darunter liegen sind unkritisch und erhalten keinen Punkt (in der Grafik grün

gekennzeichnet). Je höher die Gesamtpunktzahl im jeweiligen Prognoseraum ist, desto stärker ist die Anspannung des Wohnungsmarktes.

Synthese der Einzelindikatoren

Zur Ermittlung des Endindikators eines Prognoseraums fließen alle fünf Einzelindikatoren zu je 20 % in das Modell ein. Der Endindikator ist die Summe der mit je 20 % gleich gewichteten Einzelindikatoren. Entsprechend der Systematik ist ein Maximalwert von 3,0 zu erreichen (siehe folgendes Beispiel):

Beispiel: Prognoseraum XXX				
	Maximale Punktzahl		Anteil an der Gesamtbewertung	Ergebnis
Indikator 1	3	X	20 %	0,6
Indikator 2	3	X	20 %	0,6
Indikator 3	3	X	20 %	0,6
Indikator 4	3	X	20 %	0,6
Indikator 5	3	X	20 %	0,6
Gesamtbewertung			100 %	3,0

© GEWOS

Die Schwellenwerte für die Bewertung betragen:

- bis 0,5 entspannt
- über 0,5 bis 1,0 leichte Anspannung
- über 1,0 bis 1,25 mittlere Anspannung
- über 1,25 bis 1,5 deutliche Anspannung
- über 1,5 starke Anspannung

Der Berliner Durchschnittswert beträgt 0,82. Dieser Wert wurde gebildet, in dem der Ergebniswert jedes Prognoseraums mit dem jeweiligen Anteil am Gesamtberliner Wohnungsbestand multipliziert wurde. Die so errechneten Werte für alle Prognoserräume wurden addiert. Es handelt sich somit um einen an Hand des Wohnungsbestandes gewichteten Mittelwert.

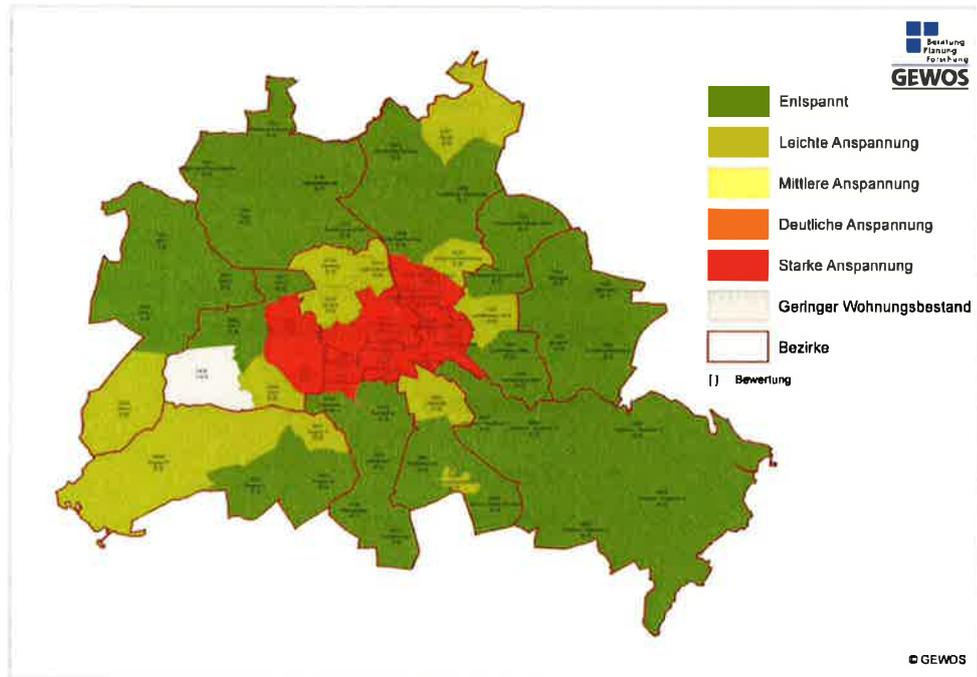
3.2 Ergebnisse

Anspannung im Inneren Stadtbereich Im Ergebnis wird eine deutliche Anspannung des Wohnungsmarktes im inneren Stadtbereich angezeigt (vgl. Abb. 14). Hier weisen die Indikatoren darauf hin, dass nach den Eingriffskriterien „keine ausreichende Versorgung“ und „keine angemessenen Bedingungen“ gegeben sind.

Prognoseraumebene Für folgende Prognoserräume wird auf eine starke Anspannung des Wohnungsmarktes hingewiesen:

Prognoseraum	Wert
▪ Zentrum	3,00
▪ Kreuzberg Nord	1,80
▪ Kreuzberg Süd	2,20
▪ Kreuzberg Ost	1,80
▪ Friedrichshain West	2,20
▪ Friedrichshain Ost	1,80
▪ Schöneberg Süd	1,80
▪ Schöneberg Nord	2,20
▪ Charlottenburg/Wilmersdorf 3	2,20
▪ Charlottenburg/Wilmersdorf 5	1,60
▪ Südlicher Prenzlauer Berg	3,00
▪ Nördlicher Prenzlauer Berg	2,20

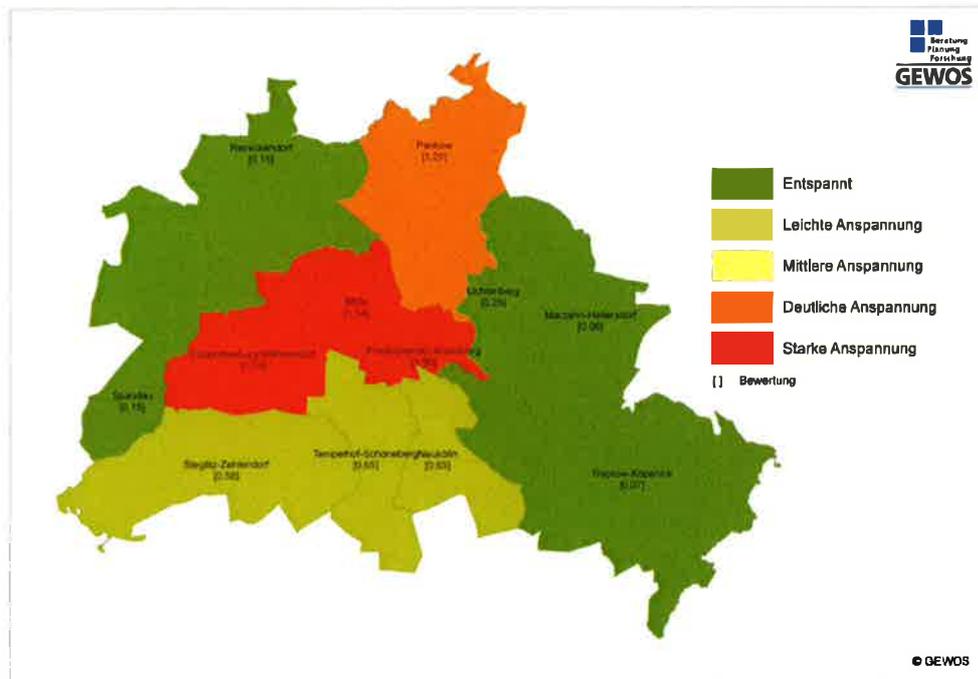
Abb. 14 Wohnungsmarktanspannung auf Prognoseraumebene



Bezirksebene

Die Ergebnisse der kleinräumigen Untersuchung wurden auch auf Bezirksebene aggregiert. Dabei ist der Anteil des Wohnungsbestandes in den Prognoseräumen eines Bezirks Grundlage der Gewichtung der Prognoseräumindikatoren. So weisen beispielsweise innerhalb des Bezirks Pankow die Prognoseräume im Ortsteil Prenzlauer Berg eine starke Anspannung auf. Die meisten Wohnungen im Bezirk liegen jedoch in Prognoseräumen, die lediglich entspannt oder leicht angespannt sind. Daher ist für den Bezirk Pankow in der Gesamtbewertung eine deutliche Anspannung des Wohnungsmarktes indiziert.

Abb. 15 Wohnungsmarktsanspannung auf Bezirksebene



Auf dieser Grundlage weisen die Bezirke

- Mitte (1,54),
- Friedrichshain/Kreuzberg (1,96) und
- Charlottenburg/Wilmersdorf (1,55)

eine starke Anspannung des Wohnungsmarktes auf, so dass dort die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum als gefährdet angesehen werden kann.

Anhang

		Einzelwerte							Bewertung					
Prognoseraum	Bilanz (Wohnungen - Haushalte in %)	Neuvermietungskosten (% der Kaufkraft)	Wohndauer über 5 Jahre (%)	Miethöhe 2011 (€/m²)	Mietentwicklung (%) 2009 - 2011	Index Miethöhe Mietentwicklung	Ferienwohnungsanteil (%)	Bilanz (Wohnungen - Haushalte in %)	Neuvermietungskosten (% der Kaufkraft)	Wohndauer über 5 Jahre (%)	Index Miethöhe Mietentwicklung	Ferienwohnungsanteil (%)	Gesamt	
0101	Zentrum	0,03	35,9	51,16	30,7	207,9	3,1	0,6	0,6	0,0	0,6	0,0	3,0	
0102	Masch	2,87	24,8	51,40	5,35	84,3	1,3	0,0	0,2	0,6	0,0	0,2	1,0	
0103	Gesundbrunn	3,65	24,0	50,33	5,06	8,3	76,3	0,0	0,2	0,6	0,0	0,0	0,6	
0104	Wedding	3,92	24,8	48,73	5,41	12,0	85,4	0,0	0,2	0,6	0,0	0,0	0,6	
0201	Kreuzberg-Nord	0,93	30,7	54,98	6,50	11,9	103,4	0,6	0,6	0,6	0,6	0,0	0,6	
0202	Kreuzberg Süd	1,09	31,5	53,20	7,68	20,8	152,2	0,6	0,6	0,6	0,6	0,2	1,8	
0203	Kreuzberg Ost	0,49	30,5	53,84	7,05	14,7	120,0	0,6	0,6	0,6	0,6	0,2	2,2	
0204	Friedrichshain West	0,91	30,3	52,89	7,61	15,4	127,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,2	1,8	
0205	Friedrichshain Ost	1,85	29,4	38,53	7,78	17,5	138,4	0,2	0,6	0,6	0,6	0,0	2,2	
0301	Buch	4,06	24,6	59,78	6,93	43,0	245,9	0,0	0,2	0,6	0,6	0,0	0,6	
0302	Nördliches Pankow	3,01	21,1	56,79	6,27	5,8	74,3	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	
0303	Nördliches Weißensee	1,71	19,1	66,42	5,81	10,7	93,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	
0304	Südliches Pankow	2,27	22,0	57,76	6,47	11,1	99,7	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	
0305	Südliches Weißensee	2,80	22,5	52,52	6,16	12,5	103,6	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,6	
0306	Nördlicher Prenzlauer Berg	0,60	27,9	49,63	7,64	15,2	127,2	0,6	0,2	0,6	0,6	0,2	2,2	
0307	Südlicher Prenzlauer Berg	1,07	31,9	47,46	8,79	19,9	156,8	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	3,0	
0401	Charlottenburg-Nord	1,67	24,1	62,84	6,16	8,2	84,2	0,2	0,2	0,0	0,6	0,0	0,4	
0402	Westend	2,90	26,4	62,94	7,58	16,8	133,5	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,4	
0403	Charlottenburg	0,99	39,3	58,76	8,12	25,1	174,7	1,2	0,6	0,6	0,2	0,2	2,2	
0404	Schmargendorf	1,41	27,2	63,51	8,23	17,7	142,8	0,2	0,6	0,2	0,6	0,0	1,0	
0405	Wilmerdorf	0,77	28,2	60,59	7,89	18,2	142,2	1,0	0,6	0,6	0,0	0,2	1,6	
0501	SPA 1	3,41	23,0	58,87	5,32	1,5	47,9	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	
0502	SPA 2	2,76	22,1	61,04	6,09	1,2	46,4	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,6	
0503	SPA 3	3,74	23,3	56,96	5,71	8,0	80,0	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	
0504	SPA 4	1,08	19,6	70,57	6,78	9,7	95,9	0,3	0,6	0,0	0,0	0,0	0,6	
0601	Region A	1,31	25,5	60,54	6,89	14,0	116,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,6	
0602	Region B	2,30	22,1	64,16	6,35	9,0	89,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	1,0	
0603	Region C	1,49	22,0	64,03	7,20	10,5	102,6	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0,4	
0604	Region D	1,37	24,7	62,96	8,22	18,4	123,5	0,6	0,2	0,0	0,2	0,0	1,0	
0701	Schöneberg-Nord	0,55	29,8	59,04	7,27	17,6	134,8	1,3	0,6	0,6	0,6	0,2	2,2	
0702	Schöneberg Süd	0,56	26,2	57,69	7,04	17,3	133,3	1,3	0,6	0,2	0,2	0,6	1,8	
0703	Friedenau	1,48	25,9	61,24	7,03	8,3	91,3	0,3	0,2	0,0	0,0	0,0	0,4	
0704	Tempelhof	3,03	22,7	60,09	6,19	10,6	95,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	
0705	Mariendorf	2,57	22,5	63,51	6,05	11,1	96,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	
0706	Marienfelde	2,48	23,1	64,84	5,65	7,1	75,6	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	
0707	Lichtenrade	2,70	21,6	61,13	6,13	6,9	78,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	
0801	Neukölln	4,16	23,9	47,31	6,07	18,9	131,4	0,0	0,2	0,6	0,2	0,0	1,0	
0802	Britz/Buckow	2,14	22,6	63,13	5,79	9,9	89,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	
0803	Gropiusstadt	1,72	26,2	68,20	5,27	16,5	114,6	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,6	
0904	Buckow Nord/Rudow	1,51	29,6	69,63	6,11	7,5	80,6	0,3	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	
0901	Treptow-Köpenick 1	2,34	19,9	60,25	6,14	10,5	94,5	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	
0902	Treptow-Köpenick 2	3,74	19,9	53,73	5,70	6,9	75,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	
0903	Treptow-Köpenick 3	2,62	18,5	66,95	6,81	9,3	90,4	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	
0904	Treptow-Köpenick 4	1,93	21,5	64,74	6,04	5,7	72,1	0,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	
0905	Treptow-Köpenick 5	2,76	19,9	65,01	6,43	8,0	85,6	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	
1001	Marzahn	3,66	20,9	61,64	4,73	-1,1	31,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
1002	Hellersdorf	4,23	18,8	55,41	4,93	-0,1	34,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	
1003	Biesdorf	2,48	19,2	65,86	5,70	-4,7	23,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
1004	Kaisdorff/Mahlsdorf	2,39	16,7	72,47	6,84	0,0	99,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
1101	Hohenschönhausen Nord	1,76	21,1	62,75	5,17	7,5	73,3	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	
1102	Hohenschönhausen Süd	2,51	23,6	61,53	6,20	9,6	90,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	
1103	Lichtenberg Nord	1,98	24,5	57,42	5,92	5,7	71,0	0,1	0,2	0,2	0,0	0,0	0,6	
1104	Lichtenberg Mitte	2,38	22,5	57,21	5,92	8,9	85,6	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	
1105	Lichtenberg Süd	2,77	23,5	54,59	6,73	4,1	70,3	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,6	
1210	Reinickendorf-Ost	2,93	21,9	56,12	5,51	11,0	81,5	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	
1221	Fespi	3,03	21,1	58,61	5,82	8,4	87,0	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,6	
1222	Heiligensee-Königsplatz	1,26	20,8	73,32	7,21	3,8	72,4	0,1	0,6	0,0	0,0	0,0	0,6	
1223	Frohnau-Hermisdorf	1,49	20,5	71,93	7,20	4,9	77,4	0,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	
1230	Waldmannslust	2,82	22,4	61,15	5,38	6,2	69,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	
00	Berlin	2,21	24,5	58,1	6,5	11,8	100,0	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,8	

Prognoseraum	Bewertung Prognoseebene	Anteil Wohnungen je Bezirk	Teilbewertung gewichtet (Wohnungsanteil * Prognoseraumbewertung)	Bezirk	Bewertung Bezirksebene	
0101	Zentrum	3,0	31,4	0,94	Mitte	1,54
0102	Moabit	1,0	23,8	0,24		
0103	Gesundbrunnen	0,8	18,0	0,14		
0104	Wedding	0,8	26,7	0,21		
0201	Kreuzberg-Nord	1,8	12,4	0,22	Friedrichshain-Kreuzberg	1,96
0202	Kreuzberg Süd	2,2	23,4	0,51		
0203	Kreuzberg Ost	1,8	16,2	0,29		
0204	Friedrichshain West	2,2	18,1	0,40		
0205	Friedrichshain Ost	1,8	29,9	0,54	Pankow	1,29
0301	Buch	0,8	3,6	0,03		
0302	Nördliches Pankow	0,2	10,0	0,02		
0303	Nördliches Weißensee	0,2	7,5	0,02		
0304	Südliches Pankow	0,2	22,1	0,04		
0305	Südliches Weißensee	0,8	13,4	0,11		
0306	Nördlicher Prenzlauer Berg	2,2	28,2	0,62		
0307	Südlicher Prenzlauer Berg	3,0	15,2	0,46		
0401	Charlottenburg-Nord	0,4	5,2	0,02	Charlottenburg-Wilmersdorf	1,55
0402	Westend	0,4	11,9	0,05		
0403	Charlottenburg	2,2	42,3	0,93		
0404	Schmargendorf	1,0	15,7	0,16		
0405	Wilmersdorf	1,6	24,9	0,40	Spandau	0,15
0501	SPA 1	0,2	42,8	0,09		
0502	SPA 2	0,0	38,5	0,00		
0503	SPA 3	0,2	11,6	0,02		
0504	SPA 4	0,6	7,1	0,04	Steglitz-Zehlendorf	0,58
0601	Region A	1,0	27,0	0,27		
0602	Region B	0,0	26,0	0,00		
0603	Region C	0,4	26,4	0,11		
0604	Region D	1,0	20,6	0,21	Tempelhof-Schöneberg	0,65
0701	Schöneberg-Nord	2,2	14,6	0,32		
0702	Schöneberg Süd	1,8	15,2	0,27		
0703	Friedenau	0,4	13,5	0,05		
0704	Tempelhof	0,0	18,9	0,00		
0705	Mariendorf	0,0	15,2	0,00		
0706	Marienfelde	0,0	8,5	0,00		
0707	Lichtenrade	0,0	14,0	0,00	Neukölln	0,65
0801	Neukölln	1,0	51,3	0,51		
0802	Britz/Buckow	0,2	21,9	0,04		
0803	Gropiusstadt	0,6	11,6	0,07		
0804	Buckow Nord/Rudow	0,2	15,2	0,03	Treptow-Köpenick	0,07
0901	Treptow-Köpenick 1	0,0	24,6	0,00		
0902	Treptow-Köpenick 2	0,2	23,8	0,05		
0903	Treptow-Köpenick 3	0,0	17,0	0,00		
0904	Treptow-Köpenick 4	0,2	14,5	0,03		
0905	Treptow-Köpenick 5	0,0	20,2	0,00	Marzahn-Hellersdorf	0,06
1001	Marzahn	0,0	43,4	0,00		
1002	Hellersdorf	0,2	31,2	0,06		
1003	Biesdorf	0,0	9,1	0,00		
1004	Kaustdorf/Mahlsdorf	0,0	16,4	0,00	Lichtenberg	0,26
1101	Hohenschönhausen Nord	0,2	22,0	0,04		
1102	Hohenschönhausen Süd	0,0	16,2	0,00		
1103	Lichtenberg Nord	0,6	25,2	0,15		
1104	Lichtenberg Mitte	0,2	27,7	0,06		
1105	Lichtenberg Süd	0,2	8,9	0,02	Reinickendorf	0,16
1210	Reinickendorf-Ost	0,2	22,1	0,04		
1221	Tegel	0,2	21,1	0,04		
1222	Heiligensee-Konradshöhe	0,6	8,7	0,05		
1223	Frohnau-Hermsdorf	0,2	12,5	0,03		
1230	Waidmannslust	0,0	35,5	0,00		

Abb. 2: Wohnungsmarktbilanz

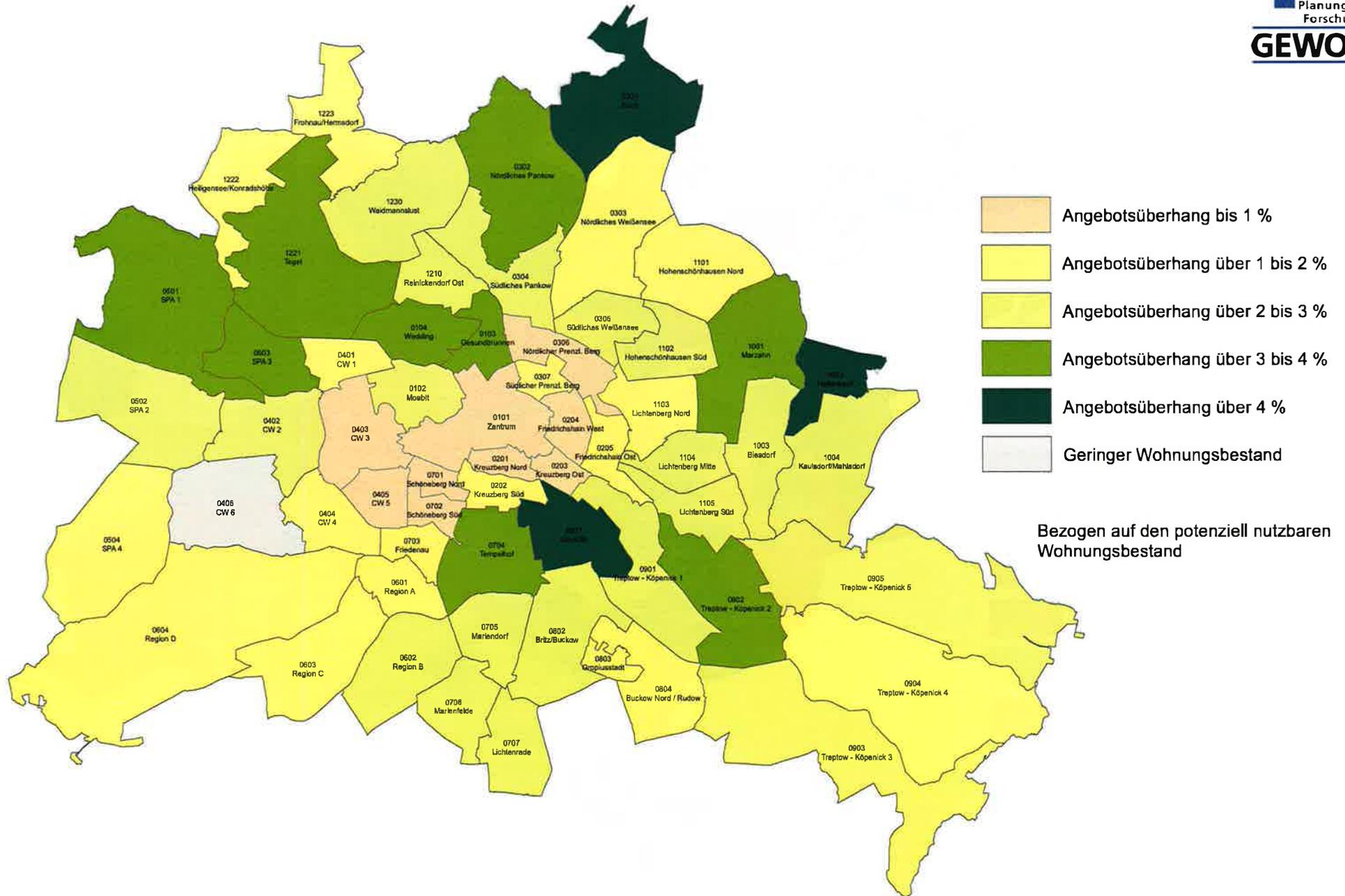
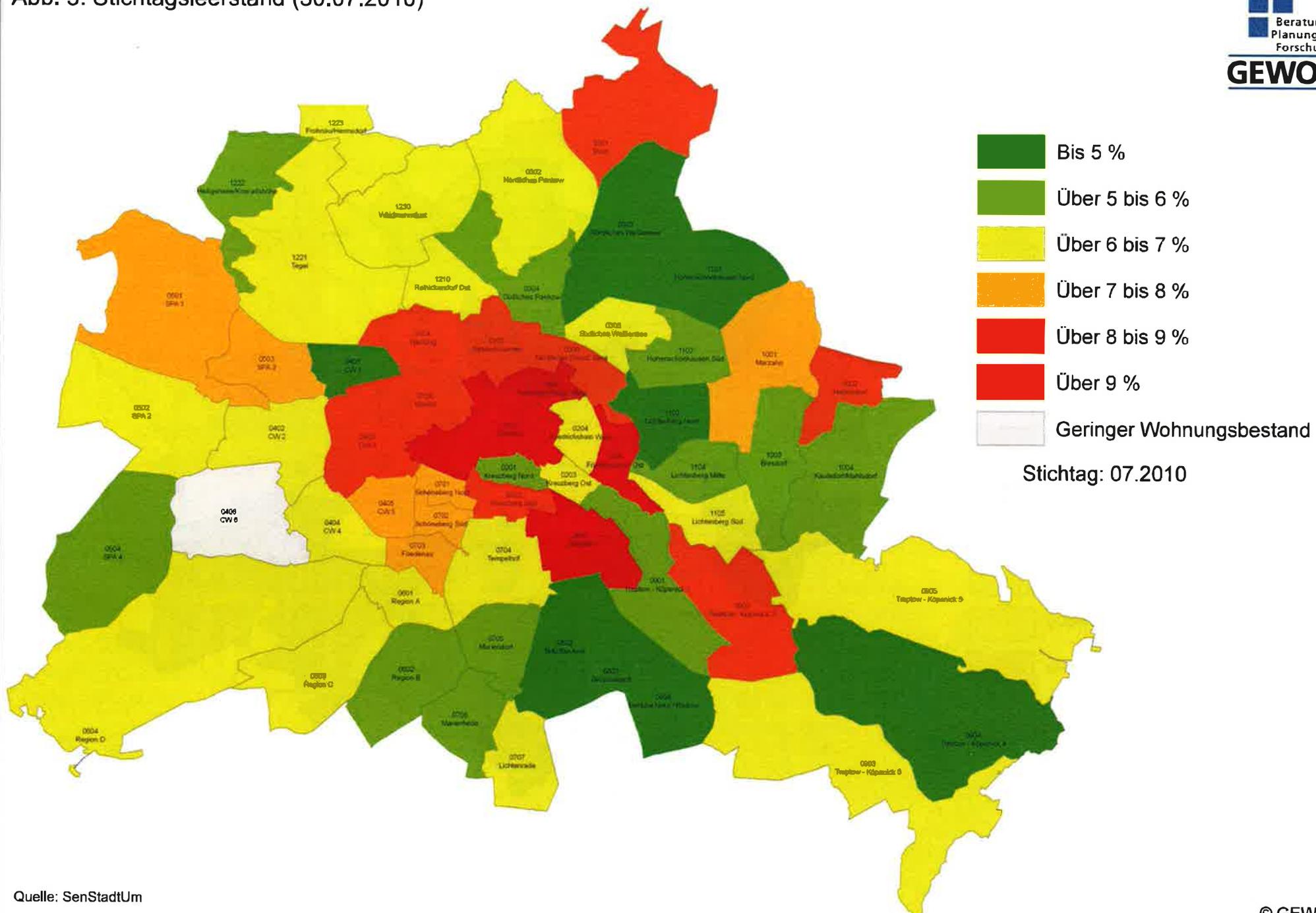


Abb. 3: Stichtagsleerstand (30.07.2010)



Quelle: SenStadtUm

Abb. 6: Fluktuation

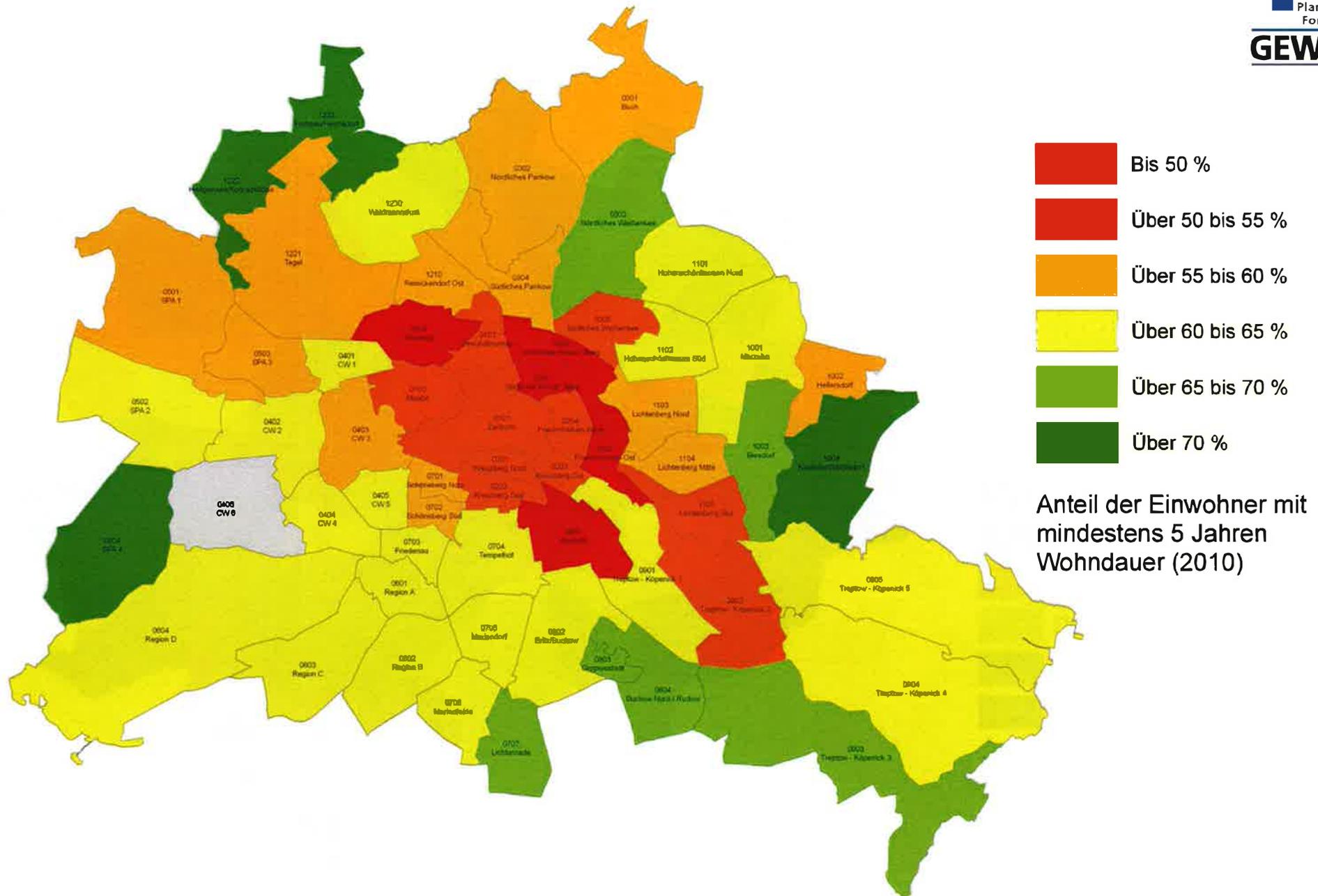
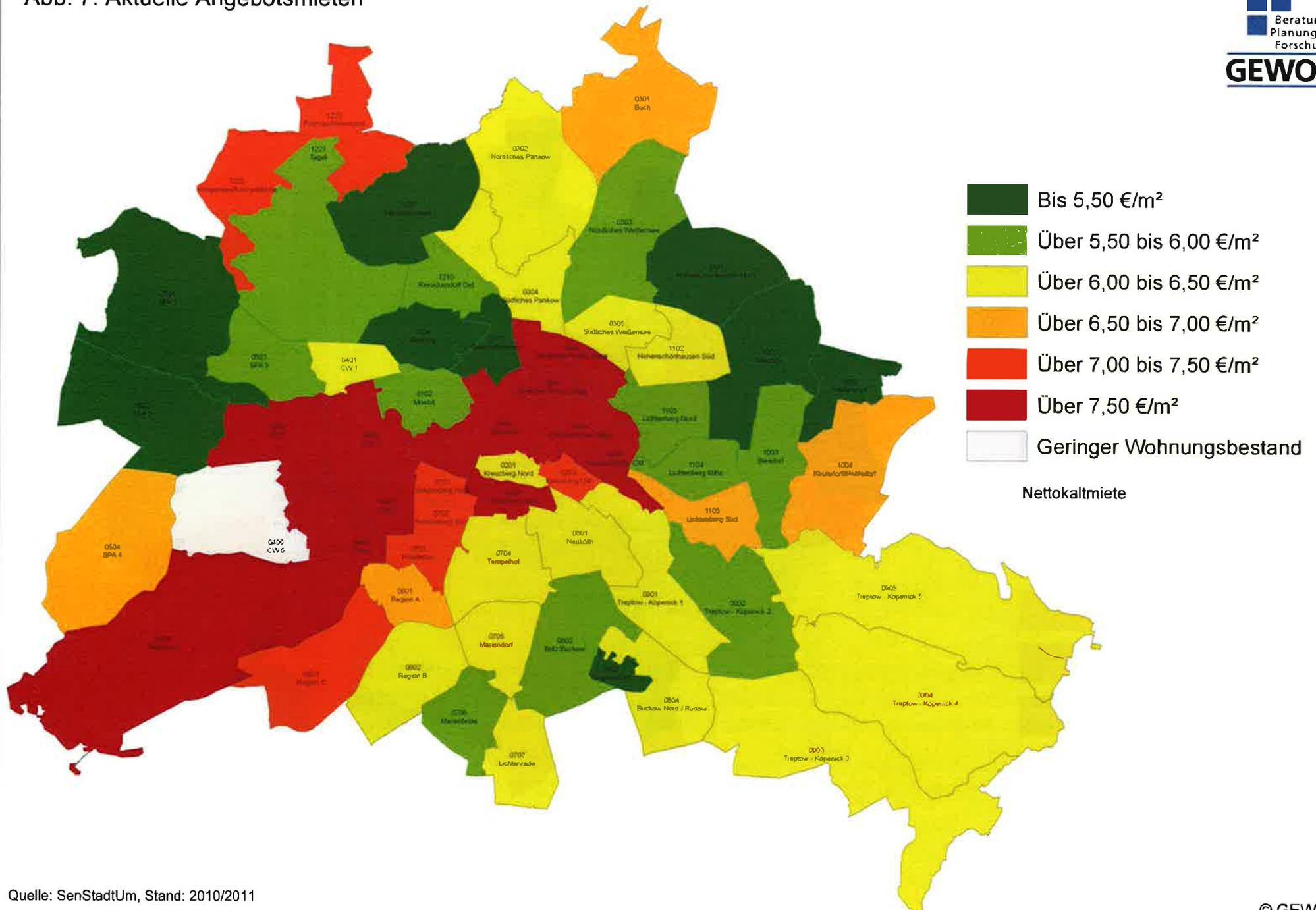
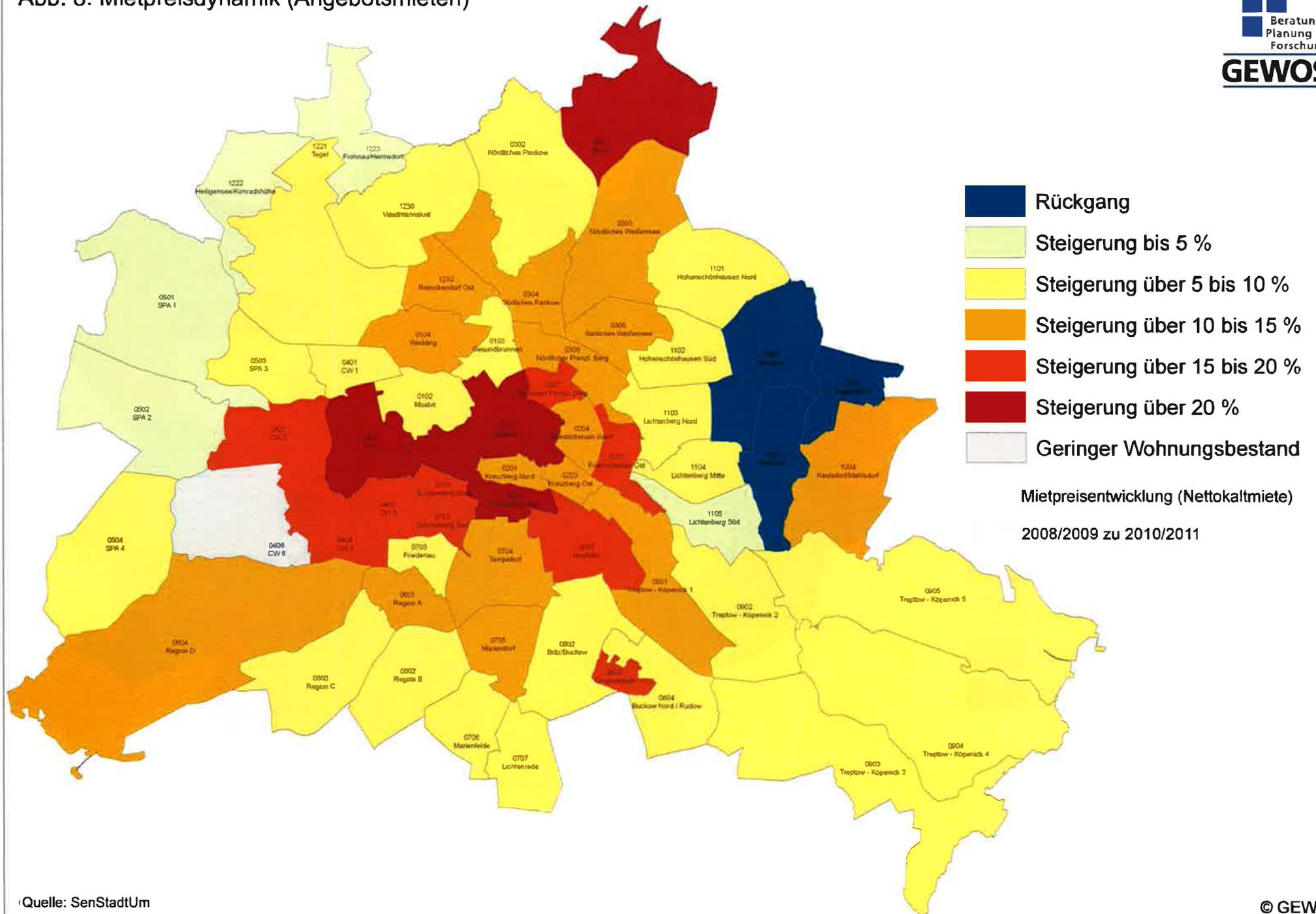


Abb. 7: Aktuelle Angebotsmieten



Quelle: SenStadtUm, Stand: 2010/2011

Abb. 8: Mietpreisdynamik (Angebotsmieten)



Quelle: SenStadtUm

Abb. 9: Indikator Preisniveau und -dynamik (Angebotsmieten)

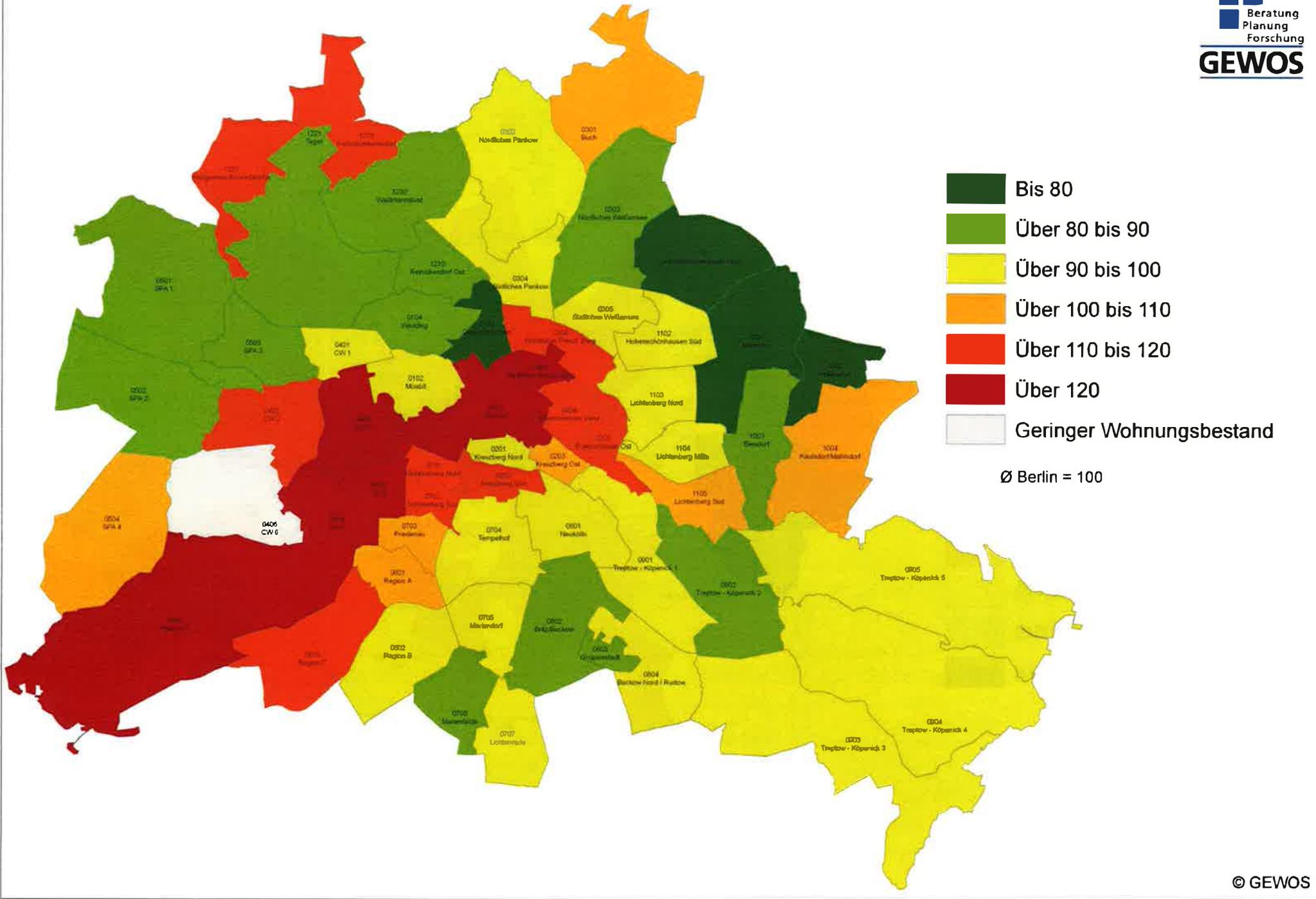


Abb. 10: Neuanmietungskosten

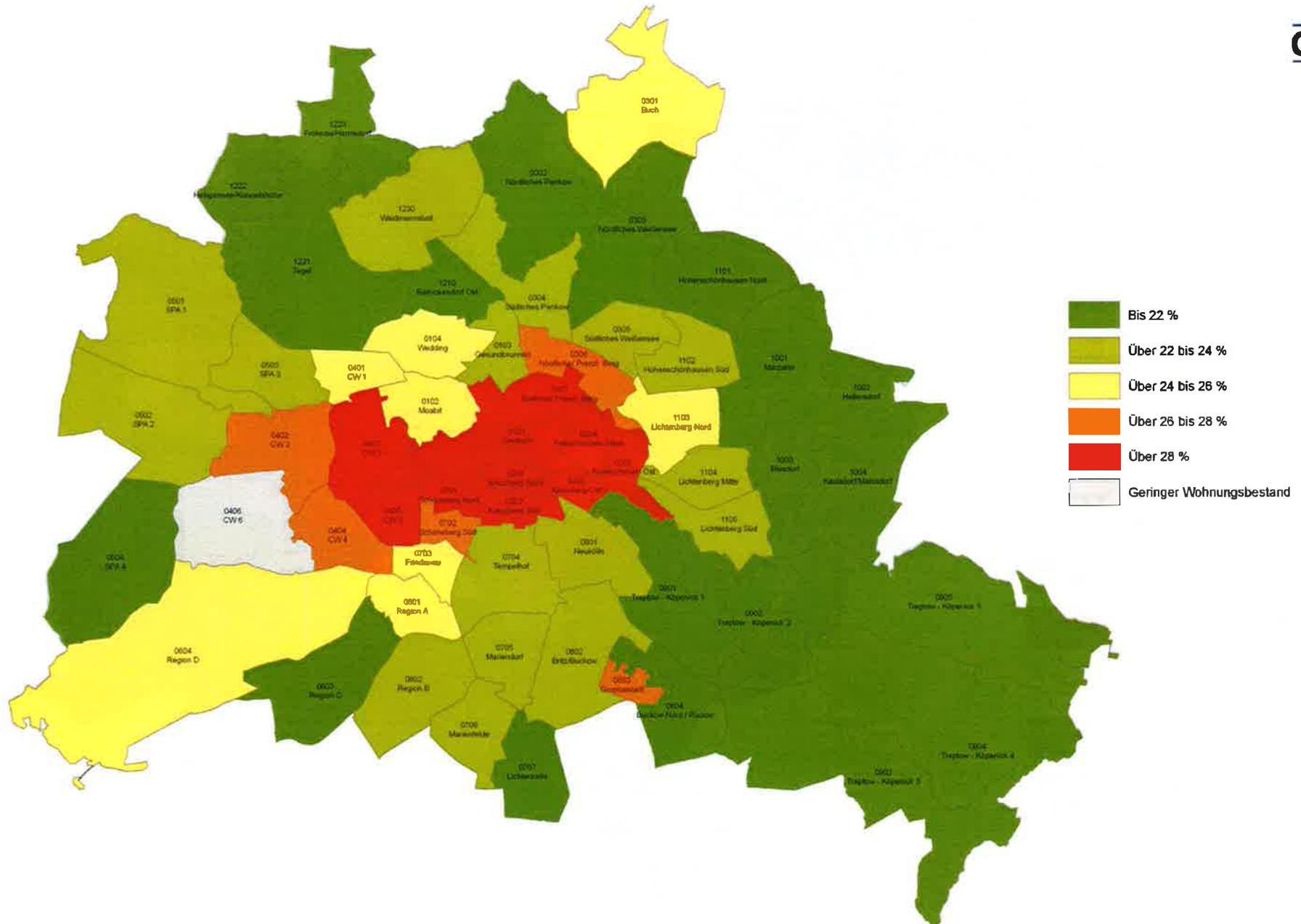
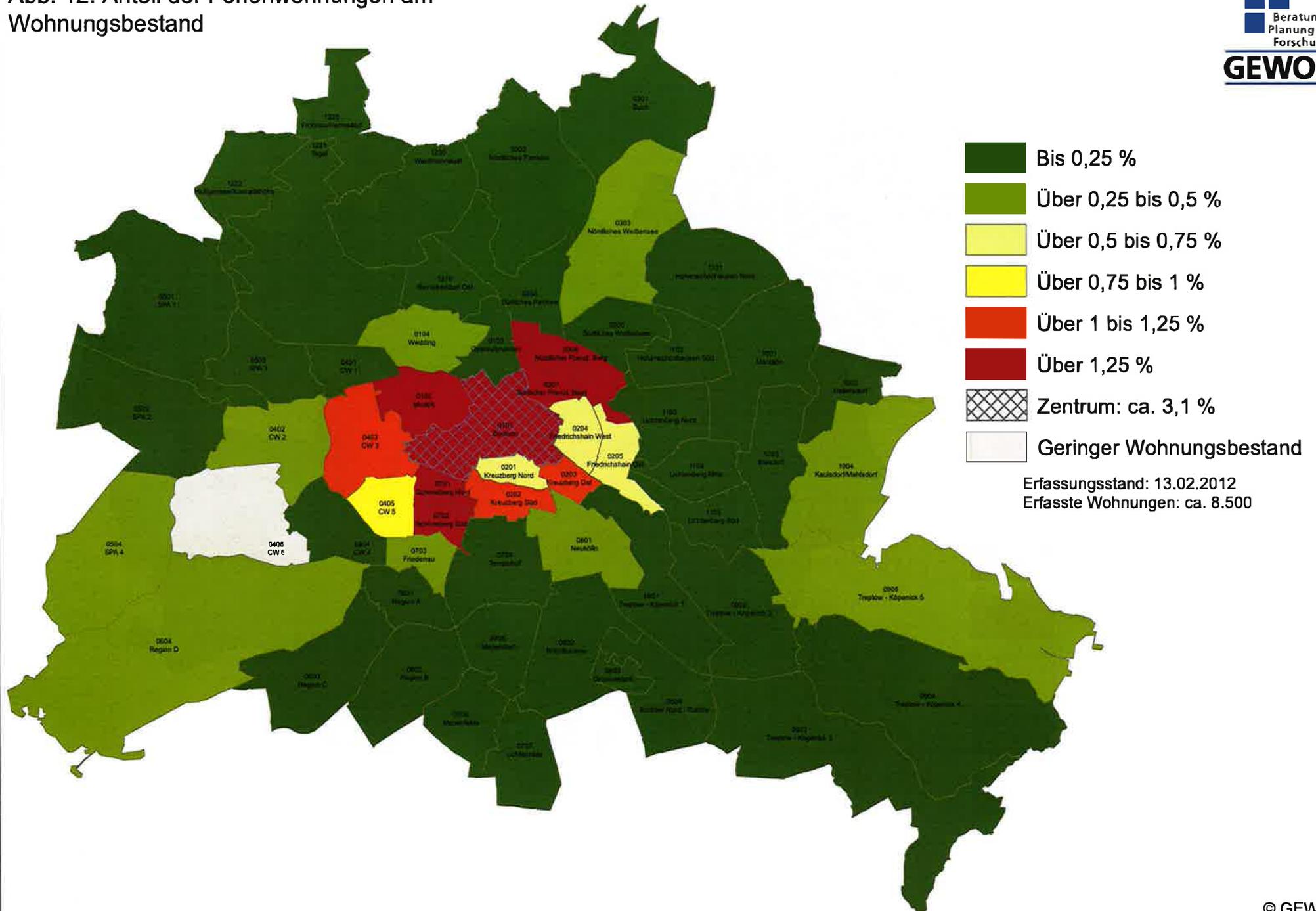
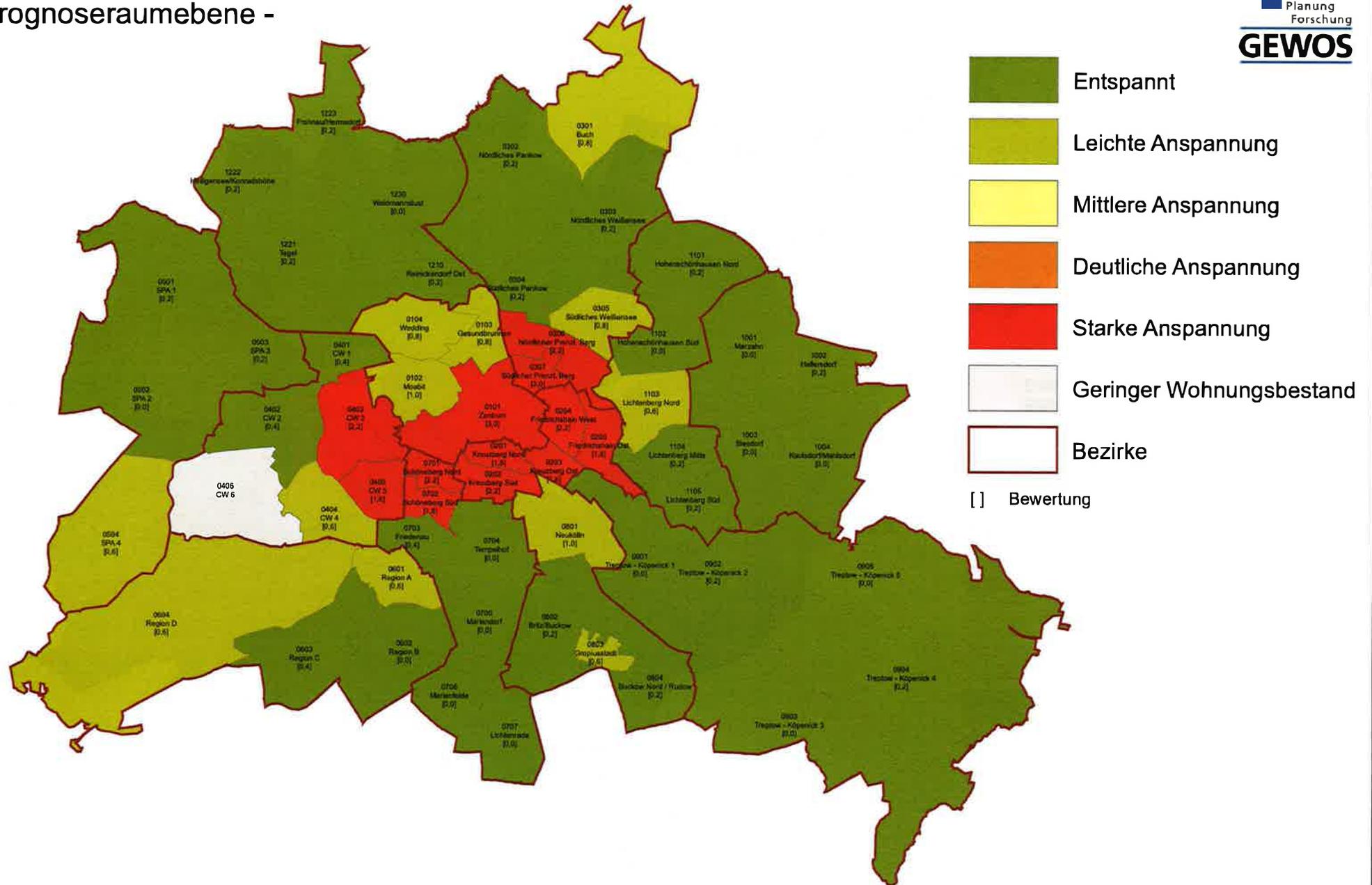


Abb. 12: Anteil der Ferienwohnungen am Wohnungsbestand



Wohnungsmarkttanspannung

- Prognoseraumebene -



Wohnungsmarktanspannung

- Bezirksebene -

