

Michael Kopske

Chancen für den Wohnungsneubau

Eine quantitative Analyse der Region Berlin-Adlershof

Vorbemerkung

Im Jahr 2001 wurden im Zuge der Berliner Bezirksreform die vorhandenen 23 Bezirke zu zwölf neuen zusammengefasst. Seit diesem Zeitpunkt bilden u. a. die ehemals eigenständigen Bezirke Treptow und Köpenick einen gemeinsamen Bezirk.

Für diesen Beitrag wurden die Bezirke im Zuschnitt vor der Gebietsreform betrachtet, da ein Teil des freundlicherweise vom Statistischen Landesamt Berlin zur Verfügung gestellten Datenmaterials aus dem Jahr 2000 stammt und außerdem die Entwicklung in den ehemaligen Bezirken Treptow und Köpenick zu unterschiedlich verlief.

Wenn im Folgenden von *Bezirken* die Rede ist, bezieht sich das *immer* auf die Bezirke vor der Gebietsreform, es sei denn, es wird explizit darauf hingewiesen.

Einleitung

Der Fall der Berliner Mauer und die Wiedervereinigung weckten Anfang der 1990er Jahre innerhalb der Berliner Politik die Erwartung eines Wirtschafts- und Bevölkerungsaufschwunges. Damit sollte auch ein rasanter Anstieg der Nachfrage nach Wohnungen in Berlin einhergehen. Verstärkt wurden diese Annahmen noch durch den Beschluss des Bundestages zum Regierungsumzug nach Berlin. Schätzungen sprachen von bis zu 300 000 neuen Einwohnern bis 2015 allein in der Kernstadt und von rund 400 000 zusätzlich notwendigen Wohneinheiten.

Inwieweit diese Prognosen und Hoffnungen Realität wurden und welche Ergebnisse sich aus den Schätzungen entwickelten, soll Gegenstand dieses Beitrags sein.

Dazu wird nach einer Betrachtung der aktuellen Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein prognostischer Ansatz vorgestellt, der es ermöglicht, kleinteilig Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln und für die Zukunft fortzuschreiben. Dieser wird dann auf die Region Berlin-Adlershof angewendet, um in einem ersten Schritt zu überprüfen, ob die Planungen für diesen Stadtteil – in den nächsten Jahren sollen dort Wohnungen für bis zu 10 000 Einwohner entstehen – prinzipiell sinnvoll sind oder eventuell einer Überarbeitung bedürfen.

Die Ausführungen beruhen auf der Ende 2002 fertiggestellten Diplomarbeit des Autors, die den Titel „Eine Untersuchung des Marktes für Wohnungsneubauten – Das Beispiel Berlin-Adlershof“ trug.

Der aktuelle Berliner Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt seit 1990

Die in der Einleitung erwähnten Annahmen sorgten im Verbund mit umfangreichen Fördermaßnahmen und Abschreibungsmöglichkeiten für einen Boom bei der Fertigstellung neuer Wohnungen. In den 1990er Jahren entstanden in Berlin insgesamt etwa 145 000 neue Wohnungen, vielfach im hoch verdichteten Geschosswohnungsbau, entsprechend den Bedürfnissen der Kapitalanleger. Der größte Teil wurde dabei mit rund 110 000 Wohnungen zwischen 1995 und 2000 errichtet.

Obwohl ein Teil des bestehenden Wohnraums aufgrund von Abbruch, Zusammenlegung oder Nutzungsänderung vom Wohnungsmarkt abging, stieg die Zahl der Wohnungen in Berlin in dieser Zeit von 1,77 Millionen auf 1,86 Millionen an.

Wie sich später zeigte, konnte die Realität den einleitend genannten Erwartungen aus verschiedenen Gründen nicht entsprechen. Die Bevölkerungszahl entwickelte sich nicht wie angenommen und die gebauten Wohnungen stimmten vielfach nicht mit den Ansprüchen der Wohnungsnachfrager überein.

Bei den Bevölkerungsprognosen unterschätzten die Forscher den massiv einsetzenden Suburbanisierungsprozess ab 1990. Aufgrund der besonderen Situation Berlins konnten die Stadt-Umland-Wanderungen bis dato ausschließlich in Berlin-Ost erfolgen und dort nur in einem sehr geringen Ausmaß. Die meisten Einwohner lebten im Gegensatz zur Entwicklung in Westdeutschland in Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau, sowohl in Berlin-Ost als auch in Berlin-West.¹ Mit dem Fall der Mauer eröffneten sich für die Berliner neue Möglichkeiten, ihren Traum vom eigenen Haus im Grünen zu verwirklichen. Zwischen 1991 und 2000 verlor Berlin mehr als 150 000 Einwohner an das Berliner Umland. Das entspricht in etwa der kompletten Einwohnerzahl der Bezirke Kreuzberg oder Schöneberg.

Das Land Berlin versuchte, mit der „Berliner Eigenheiminitiative“ einen Teil der Nachfrage nach Eigenheimen in innerstädtische Einfamilienhausprojekte umzulenken, z. B. nach Biesdorf-Süd oder in die „Gartenstadt Rudow“, ohne jedoch den Prozess stoppen zu können. Die angebotenen Eigenheime waren vielfach zu teuer und entsprachen in ihrer kompakten Bauweise nicht den Interessen der Umzugswilligen. Zudem boten die ausgewiesenen Standorte nicht genügend Fläche für alle Interessenten. Die Nachfrage wurde dann größtenteils durch Siedlungen im engeren Verflechtungsraum von Berlin befriedigt.

Zuzüge nach Berlin, hauptsächlich aus dem Ausland, zum Teil auch aus den alten Bundesländern, konnten diese Verluste nicht ausgleichen.

Tab. 1 Wohnungsbestand

	Berlin	Treptow	Köpenick
1995	1 770 346	54 584	55 826
1996	1 792 443	56 327	57 645
1997	1 824 774	58 010	59 822
1998	1 842 017	59 473	61 917
1999	1 854 254	60 272	62 561
2000	1 862 766	60 923	63 077
Veränderung	92 420	6 339	7 251
Prozentual	5,2 %	11,6 %	13,0 %

1 Die Wohneigentumsquote betrug auch 1998, acht Jahre nach der Wiedervereinigung, lediglich 10 % in Berlin. Die Werte anderer westdeutscher Großstädte liegen zum Teil deutlich darüber (Hamburg 20 %,

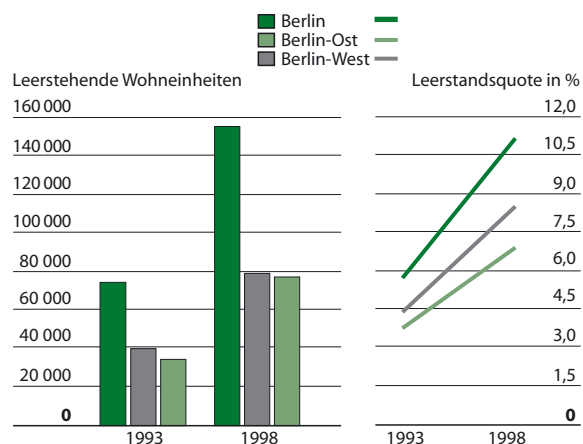
München 23 %, Stuttgart 26 %, Bremen 38 %). In Berlin-West sind 12 % aller Wohnungen vom Eigentümer selbst bewohnt, in Berlin-Ost liegt die Quote bei 6,5 %.

Aufgrund der Wanderungsverluste in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre und des Sterbeüberschusses sank die Einwohnerzahl Berlins zwischen 1991 und 2000 von 3,42 auf 3,38 Millionen. Durch die fortschreitende Singularisierung stieg die Zahl der Berliner Haushalte zwar von 1,76 auf 1,82 Millionen, doch blieb die Nachfrage nach 60 000 neuen Wohnungen immer noch weit hinter den ursprünglich angenommenen 400 000 neuen Wohnungen zurück.²

Den 1,82 Millionen Haushalten stehen rund 1,86 Millionen Wohnungen in Berlin gegenüber. Rein rechnerisch ergibt sich ein sehr geringer Überhang von rund 40 000 Wohnungen. Dieser niedrige Überschuss erhöht sich aber noch durch die Zahl der Haushalte, die aus den verschiedensten Gründen keine eigene Wohnung besitzen, z. B. Personen in Wohngemeinschaften oder Personen, die zur Untermiete wohnen. Schätzungen, beispielsweise des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmer (BBU) bzw. von Forschungsinstituten (z. B. Empirica) gehen von rund 6 % bis 8 % Leerstand aus, mithin etwa 110 000 bis 150 000 leerstehenden Wohnungen.

Die aussagefähigste Quelle hierzu, der Mikrozensus, hat in seiner Zusatzerhebung 1998 155 000 leerstehende Wohneinheiten ermittelt, das entspricht 8,5 % aller Wohneinheiten in Wohngebäuden. Die Quote liegt mit 11,2 % im Ostteil der Stadt deutlich über der des Westteils mit 6,9 %. Zwischen 1993 und 1998 ist ein deutlicher Anstieg der Leerstandszahlen zu verzeichnen, wie Abbildung 1 zeigt:

Abb. 1 **Entwicklung der Leerstandszahlen in Berlin 1993 und 1998**



Der Zuwachs von gut 80 000 leerstehenden Wohneinheiten bedeutet, dass bei rund 100 000 neu errichteten Wohnungen zwischen 1993 und 1998 mehr als 80 % aller neuen Wohneinheiten am Markt vorbei produziert wurden bzw. schon vorhandene Wohnungen in den Leerstandsbereich verdrängten.

Überproportionale Quoten wiesen 1998 die Bezirke Friedrichshain (23,9 %), Weißensee (14,8 %), Köpenick (13,7 %) und Pankow (13,2 %) auf. Bis auf Friedrichshain

relativieren sich die Zahlen, da die anderen drei Bezirke in den Folgejahren deutliche Haushaltszuwächse verzeichneten. Diese drückten bei zurückgehenden Wohnungsfertigstellungen die Leerstandsquoten nach unten. Der BBU ging Ende 2001 beispielsweise für den Bezirk Köpenick von 7,7 % Leerstand aus, mithin ein Rückgang von ca. 6 Prozentpunkten im Vergleich zu 1998.

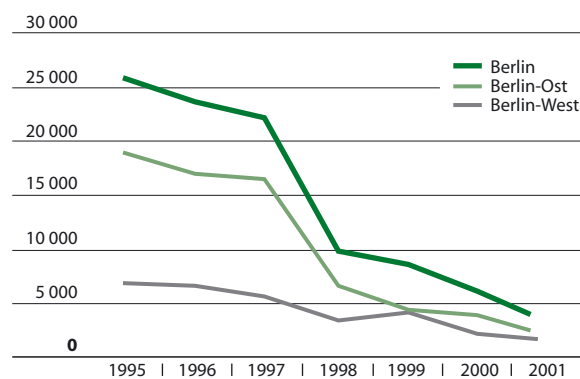
Bezirk	Privathaushalte (in 1 000)		Veränderung (in %)
	Mai 1998	Mai 2000	
Friedrichshain	63,4	63,6	+ 0,3
Weißensee	36,4	45,5	+ 25,0
Köpenick	55,6	62,9	+ 13,1
Pankow	59,6	66,1	+ 10,9
Berlin	1 795,2	1 822,8	+ 1,5

Bei den Wohnungstypen sind Plattenbau- bzw. Sanierungsgebiete und peripher gelegene Neubaugebiete stark betroffen, wobei der Leerstand in den Sanierungsgebieten meist temporär ist, da unabhängig vom Wohnungsüberschuss weiterhin eine Nachfrage nach sanierten Altbauwohnungen besteht.

Trotz der hohen Leerstandszahlen ging die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenSUT) im Rahmen ihrer Stadtentwicklungsplanung 1999 noch immer von rund 120 000 Wohnungen aus, die bis zum Jahr 2010 neu gebaut werden müssten. Pro Jahr wären das gut 10 000 Wohnungen. In den Jahren 2000 und 2001 wurden jedoch mit 7 300 und 6 000 Wohnungen nur 13 300 statt der angedachten 20 000 neuen Wohneinheiten errichtet, womit schon jetzt ein Minus im Vergleich zur Planung von SenSUT besteht. Wie die Titelgrafik und Abbildung 3 zeigen, sind Baufertigstellungen und Baugenehmigungen, die der tatsächlichen Entwicklung aufgrund des timelags immer um ca. zwei Jahre voraus sind, weiter rückläufig.

Die Zahl der Baufertigstellungen ging zwischen 1995 und 2001 auf rund 20 % des Höchstwertes von 1997 zurück. Die Baugenehmigungen sanken noch stärker auf 15,5 % des Maximalwertes von 1995. Momentan ist der Wohnungsmarkt durch einen deutlichen Überschuss an vorhandenen Wohnungen gekennzeichnet. Eine derartige Entwicklung hat es in Berlin mindestens seit der Nachkriegszeit nicht mehr gegeben.³

Abb. 2 **Genehmigungen für die Errichtung neuer Wohnungen in Berlin 1995 bis 2001**



2 Obwohl noch 15 Jahre bis 2015 verbleiben, ist es nicht wahrscheinlich, dass bis dahin mehr als 300 000 neue Wohnungen in Berlin benötigt werden. Eine der tragenden Säulen der ursprünglichen Prognose, der Umzug der Regierung nach Berlin, hat mittlerweile stattgefunden, ohne dass die erwarteten

großen Impulse für den Wohnungsmarkt eingetreten sind. Auch die aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen, auf die später im Text noch eingegangen wird, gehen nicht von einem Zuwachs in der genannten Höhe bis 2015 aus.

3 Ein mögliches Ergebnis könnte beispielsweise ein Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik (weg von einer angebotsorientierten hin zu einer nachfrageorientierten Wohnungspolitik) sein, die sich an den Bedürfnissen der nachfragenden Haushalte orientiert.

Bestätigt wird diese Tendenz durch die Zahlen geplanter bzw. schon begonnener Wohnprojekte. Von den Entwicklungsgebieten „Wasserstadt Oberhavel“ und „Rummelsburger Bucht“ abgesehen, die schon in den 1990er Jahren begonnen wurden, gibt es zur Zeit – mit Ausnahme von Berlin-Adlershof – lediglich zwei Gebiete mit jeweils rund 600 geplanten Wohneinheiten, zum einen die ehemaligen McNair Barracks in Lichterfelde, zum anderen die Landstadt Gatow, deren Realisierung aber noch sehr unsicher ist. Allgemein ist ein Trend zu kleinteiligeren Planungen in einer Größenordnung von bis zu 200 Wohneinheiten pro Projekt zu konstatieren.

Entwicklung innerhalb Berlins

Der Rückgang der Bevölkerungszahl seit 1991 und der leichte Zuwachs an Privathaushalten verteilten sich ungleichmäßig in der Stadt. Verlierer der Bevölkerungsentwicklung waren vor allem die Innenstadtbezirke, während die Außenbezirke noch am ehesten Zuwächse zu verzeichnen hatten. Der Bezirk Weißensee weist zwischen 1991 und 2000 eine Bevölkerungszunahme von mehr als 40 % auf, bedingt durch das Neubaugebiet Karow-Nord. Weitere Gewinner sind u. a. die Bezirke Pankow, hervorgerufen durch die Neubauten im Ortsteil Französisch-Buchholz, sowie Treptow aufgrund des starken Neubaus im Ortsteil Altglienicke. Auffällig bei allen Gewinner-Bezirken ist die gleichzeitige Ausweisung und Entwicklung neuer, großflächiger Wohngebiete.

Aus diesem Grund beschäftigt sich die zugrunde liegende Untersuchung mit den Chancen des Wohnungsneubaus in Berlin-Adlershof, da auch hier ein neues Wohngebiet geplant ist, das vom Umfang her dem Gebiet der „Rummelsburger Bucht“ entspricht.

Erwartungen an Berlin-Adlershof

Adlershof gehört neben der „Wasserstadt Oberhavel“, der „Rummelsburger Bucht“ oder dem ehemaligen Schlachthofgelände an der Eldenaer Straße zu den großen städtebaulichen Entwicklungsgebieten, die durch den Berliner Senat in den 1990er Jahren ausgewiesen wurden.

In Adlershof wird auf 420 ha ein neuer Stadtteil errichtet, der das Gelände des DDR-Fernsehens, der ehemaligen Akademie der Wissenschaften, des Flugplatzes Johannisthal und verschiedene größere Industrieflächen umfasst. Geplant sind 5 000 Wohneinheiten in verschiedenen Wohnquartieren für ca. 10 000 Bewohner. Damit ist es momentan das einzige große Wohnungsvorhaben in Berlin, welches in der nächsten Zeit realisiert werden soll.

Hinzu kommen die Ansiedlungen der mathematisch-naturwissenschaftlichen Fakultät der Humboldt-Universität Berlin, verschiedener Forschungsinstitute sowie von Firmen aus dem Medienbereich. Im Gebiet sollen laut Planungen des Berliner Senats einmal 30 000 Arbeitsplätze entstehen.

Diese hohe Zahl an Arbeitsplätzen und die Bereitstellung von Ausbildungsplätzen für Studenten der Humboldt-Universität bieten schon für sich ein gutes Potenzial an Nachfragern für neu entstehenden Wohnraum in Berlin-Adlershof. Hinzu kommen die günstige Verkehrserschließung (Neubau der A 113, Tram- und Busverbindungen, S-Bhf. Adlershof mit direktem Anschluss an den Berliner S-Bahnring) und die Ausstattung mit Grün- und Erholungsflächen (ein 75 ha großer Landschaftspark im Zentrum des Gebietes, ein neues Thermalbad, die Nähe zu den Erholungsgebieten im Bezirk Köpenick und im Berliner Umland), die Binnenwanderer nach Adlershof führen könnten.⁴

Inwieweit ein Bedarf an 5 000 neuen Wohneinheiten im Berliner Südostraum vorhanden ist, wird die Analyse des Wohnungsmarktes bis 2010 zeigen.

Quantitative Analyse des Berliner Wohnungsmarktes Aufbau der Analyse

Prinzipiell sind verschiedene Ansätze zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs denkbar, z. B. Simulationen, qualitative Analysen, investitionstheoretische Modelle und Ähnliches. Vielfach sind diese aber zu aufwändig oder erfordern detaillierte Daten, die nicht im erforderlichen Umfang vorhanden sind. Aus diesem Grund wurde eine Bedarfsanalyse verwendet. Ihre Vorteile – wie moderate Datenanforderungen, übersichtliche Strukturierung und gute Interpretierbarkeit – ermöglichen es, zu aussagefähigen Ergebnissen zu kommen. Die Bedarfsanalyse unterscheidet zwei Teilbereiche, einerseits die Untersuchung des Ist-Zustandes bis 2000⁵, andererseits die prognostische Betrachtung bis 2010. Beide Bereiche sind eng miteinander verzahnt.

Bei der regionalen Betrachtung wurden die Entwicklungen in den Bezirken Treptow und Köpenick untersucht, da Adlershof in Treptow liegt und durch das angrenzende Köpenick beeinflusst wird. Beide Bezirke bilden zusammen den Südostraum, einen der wenigen Räume mit einem Bevölkerungswachstum in den 1990er Jahren. In der eingangs erwähnten Diplomarbeit erfolgte eine Trennung der beiden Bezirke, weil die Entwicklung unterschiedlich verlief. Diese Trennung wurde auch in der Prognose beibehalten.

Vorgehensweise und Annahmen

Die Analyse unterteilt sich in die Ermittlung der Wohnungsnachfrage, des Wohnungsbestandes und die Berechnung des Wohnungsbedarfs als Ergebnis aus der Zahl der Nachfrager und dem vorhandenen Bestand.

Problematisch bleibt bei derlei Schätzungen immer die Annahme bestimmter Werte, die nicht direkt durch statistische Daten zu untermauern sind. In der diesem Beitrag zugrunde liegenden Arbeit wurde beispielsweise die Zahl der Untermieter, die ebenso wie die Mobilitätsreserve eine wichtige Rolle bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfs spielt, einer Studie der LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG entnommen. In dieser Studie wird angenommen, dass in Berlin-Ost 2,5 % aller Privathaushalte zur Untermiete wohnen, während es in Berlin 4,4 % aller Privathaushalte sind.

Neben den Untermietern ist die Mobilitätsreserve von Bedeutung. Ein funktionierender Wohnungsmarkt benötigt eine gewisse Anzahl frei stehender Wohnungen, damit Umzüge möglich sind und Umzugsketten vermieden werden. Diese bilden sich dann, wenn ein Haushalt bei seiner Wohnungswahl von der Entscheidung eines anderen abhängig ist, da sonst keine freien Wohnungen am Markt sind. Je niedriger die Mobilitätsreserve ist, desto größer ist die Immobilität der Haushalte. Für die Arbeit wurde in Anlehnung an eine Studie des Pestel-Instituts eine notwendige Reserve von 2,5 % angenommen.

⁴ Eine Umfrage des Forschungsinstituts Empirica unter Bewohnern neuer Wohngebiete im Umland ergab, dass lediglich 20 % gezielt nach einem Standort im Umland gesucht haben. Die restlichen 80 % wären, passende Objekte in Berlin vorausgesetzt, innerhalb der Stadt umgezogen.

⁵ Zum Zeitpunkt der Fertigstellung der dieser Abhandlung zugrunde liegenden Arbeit waren für bestimmte Teilbereiche nur Daten bis zum Jahr 2000 vorhanden.

Bei der Prognose bis 2010 wurde auf die vom Berliner Senat herausgegebene „Bevölkerungsprognose 1998 – 2015“ und auf die „Wohnungsprognose 2015“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung zurückgegriffen. Diese wurden – wenn notwendig – durch eigene Berechnungen ergänzt.

Ergebnisse der Entwicklung bis 2000

Wie schon erwähnt, verzeichnen Treptow und Köpenick im Unterschied zu Berlin insgesamt zwischen 1995 und 2000 einen Bevölkerungszuwachs. Dieser Zuwachs speist sich ausschließlich aus Wanderungsgewinnen, wobei diese zum größten Teil aus anderen Berliner Bezirken stammen. Im Gegensatz dazu betrug der Wanderungsverlust in Berlin über 50 000 Einwohner.

Tab.2 **Wanderungsbilanz zwischen 1995 und 2000**

Herkunft	Ausland	Alte Bundesländer	Neue Bundesländer	Andere Bezirke	Saldo
Treptow	793	- 379	- 3 690	12 430	9 154
Köpenick	2 947	1 526	- 1 700	7 880	10 653
Berlin	63 094	11 315	11 015	- 136 003	- 50 579

Welch hohe Fluktuation in Treptow und Köpenick herrschte, wird deutlich, wenn die Zuzüge innerhalb der Jahre 1995 bis 2000 auf die jeweilige Bevölkerungszahl Ende 2000 bezogen werden. Rechnerisch sind in Treptow von 100 Einwohnern 90 Personen in dieser Zeitspanne zugezogen, in Köpenick waren es 93 Personen. Theoretisch hat sich damit die Bevölkerung in beiden Bezirken beinahe komplett ausgetauscht.⁶

Tab.3 **Wanderungsbilanz zwischen 1995 und 2000**

	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
Treptow	102 964	93 810	9 154
Köpenick ..	109 080	98 427	10 653
Berlin	717 221	767 800	- 50 579

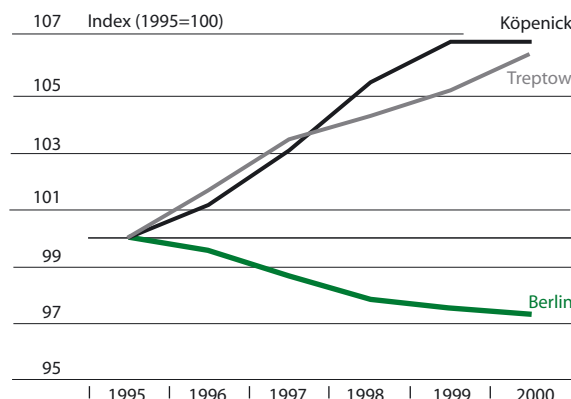
Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung weisen beide Bezirke die gleiche Entwicklung wie Berlin insgesamt auf. Wie in Berlin (39 228 Personen) gab es auch in Treptow mit 1 656 Personen und in Köpenick mit 3 149 Personen einen Sterbeüberschuss. In Köpenick liegt der Wert prozentual über dem von Berlin insgesamt, was auf einen erhöhten Altersschnitt im Bezirk zurückzuführen sein könnte.

Im Ergebnis der Wanderungsbewegungen und der natürlichen Bevölkerungsentwicklung stieg die Treptower Bevölkerungszahl von ursprünglich 107 100 auf 114 500 und in Köpenick von 108 900 auf 116 400, während sie in Berlin von 3,47 auf 3,38 Millionen sank (Abbildung 3).

Die bisher ermittelten Bevölkerungszahlen lassen für sich noch nicht auf eine Wohnungsnachfrage schließen, da Wohnungen von Haushalten nachgefragt werden und nicht von Bewohnern. Angaben zur Zahl der Privathaushalte können dem jährlich durchgeführten Mikrozensus entnommen werden.

Abbildung 4 deckt einige Unterschiede zwischen den beiden Bezirken auf. Während die Zahl der Haushalte in

Abb.3 **Bevölkerungsentwicklung 1995 bis 2000**



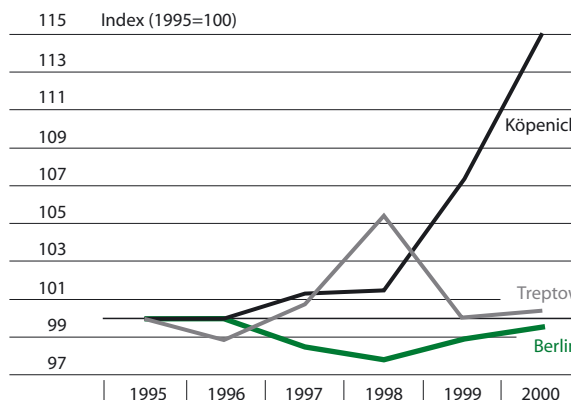
Treptow im Jahr 2000 etwa der Zahl von 1995 entspricht, wächst die Zahl in Köpenick stetig. Bei konstantem Bevölkerungswachstum bedeutet diese Tendenz, dass sich Treptow von dem in Köpenick und in Berlin festzustellenden Trend zur Singularisierung abkoppelt. In Berlin sank die Zahl der Bewohner pro Haushalt zwischen 1995 und 2000 von 1,89 auf 1,86 und in Köpenick sogar von 1,99 auf 1,85, wohingegen sie in Treptow von 1,88 auf 2,00 anstieg.

Dieser Anstieg lässt sich auf die im Bezirk Treptow, genauer im Ortsteil Altglienicke, errichteten neuen Wohngebäude des sozialen Wohnungsbaus zurückführen. Da häufig Familien zu den Begünstigten dieser Förderung zählen, dürften diese die Chance genutzt haben, am Stadtrand eine Wohnung in neuen, modernen Gebäuden zu beziehen. Dieser Anstieg wird sich abflachen. Da aufgrund der finanziellen Situation Berlins kaum noch Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus entstehen, wird in der Zukunft die Zahl der Bewohner pro Haushalt sehr wahrscheinlich gleichbleiben oder wieder zurückgehen.

Wie schon erwähnt, wuchs der Wohnungsbestand in Berlin insgesamt zwischen 1995 und 2000 um 5,2 %, während er sich in den Bezirken Köpenick (um 13 %) und in Treptow (um 11,6 %) wesentlich stärker erhöhte.

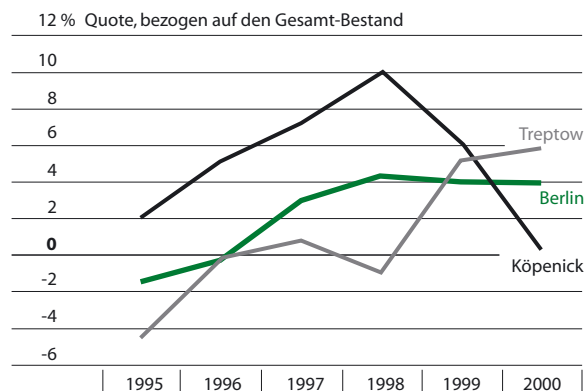
Dieser starke Zuwachs schlägt sich auch im anteilmäßigen Vergleich von Wohnungsbestand und -neubau nieder. Während beide Bezirke beim Bestand zusammen einen Anteil von knapp 7 % am Berliner Gesamtbestand haben, liegt der Anteil der Neubauten bei über 13 %. Dieser überdurchschnittliche Zuwachs ist hauptsächlich auf die Entstehung von Gebäuden mit ein oder zwei Wohnungen zurückzuführen. So waren 2000 in Treptow mehr

Abb.4 **Entwicklung der Privathaushalte von 1995 bis 2000**



⁶ Diese Berechnung ist freilich nur fiktiv, denn in den Zuzugszahlen sind Mehrfachfälle enthalten, also Personen, die in der Zeitspanne aus einem der Bezirke fort- und später wieder zugezogen sind.

Abb. 5 Bestandsüberhang von 1995 bis 2000



als 90 % aller Neubauten Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen. In Köpenick lag die Quote bei 71 %.

Nachdem bisher die Entwicklungen auf dem Nachfrage- und Bestandssektor getrennt betrachtet wurden, interessiert jetzt die Zusammenführung der Ergebnisse im Wohnungsbedarf. Hierbei spielen neben der Anzahl der Privathaushalte auch die Zahl der Untermieter und die Mobilitätsreserve, die weiter oben erläutert wurden, eine wichtige Rolle. Bei der notwendigen Berechnung werden von der Zahl der Privathaushalte (PH) die ermittelten Untermieter (U) abgezogen und vom Wohnungsbestand (WB) die Mobilitätsreserve (MR). Anschließend wird vom aktualisierten Bestand die Zahl der übrig gebliebenen Privathaushalte subtrahiert. Das Ergebnis (E) stellt, wenn die Zahl positiv ist, einen Bestandsüberschuss dar bzw. bei einer negativen Zahl den Wohnungsbedarf.

Sowohl für Berlin als auch für den Bezirk Treptow zeigt sich von 1995 bis 2000 ein deutlicher Bestandsüberhang (Abbildung 5). Insgesamt beträgt der Leerstand in Berlin nach der Berechnung 73 600 Wohnungen, in Treptow liegt er bei 3 500 Wohnungen. Der Überschuss im Bezirk Köpenick baut sich seit 1998 stark ab und beläuft sich 2000 nur noch auf rund 170 Wohneinheiten.⁷

Inwieweit die Angebotsüberhänge abgebaut werden können, wird die Prognose für den Zeitraum 2000 bis 2010 zeigen.

Prognose bis 2010

Für Berlin nehmen die Autoren der „Bevölkerungsprognose 1998 – 2015“ an, dass die Entwicklung bis 2010 bei den Bevölkerungszahlen ähnlich wie für die Jahre 1995 bis 2000 verläuft. Sie gehen von folgenden Annahmen aus:

- Die Zahl der Zuzüge übersteigt die der Fortzüge, ohne jedoch den Verlust aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung komplett ausgleichen zu können.
- Mit dem engeren Verflechtungsraum bleibt die Berliner Wanderungsbilanz weiterhin negativ.

Die Bevölkerung nimmt bis 2005 leicht ab, um dann ebenfalls wieder leicht anzusteigen. Insgesamt verliert Berlin rund 12 000 Einwohner und liegt dann bei 3,37 Millionen. Treptow und Köpenick gehören hingegen neben Weißensee und Pankow aufgrund von Wanderungsgewinnen zu den wenigen Wachstumsbezirken in Berlin. Die Zahl der Bewohner in Treptow steigt um knapp 7 000 auf 121 400, in Köpenick nimmt sie um 7 500 auf 124 000 zu.

Bei den Haushalten ist der Zuwachs im Bezirk Treptow mit fast 8 000 deutlich stärker als in Köpenick mit 3 500. Der Grund dafür beruht auf der Annahme, dass sich die Singularisierung auch in Treptow durchsetzt und die Anzahl der Personen pro Haushalt auf das Berliner Niveau von 1,86 sinkt. Die Anzahl der Berliner Haushalte geht um einen knappen Prozentpunkt auf 1,81 Millionen zurück. Diese Entwicklung macht deutlich, dass auf längere Sicht in Berlin keine guten Perspektiven für die Nachfrage nach neuen Wohnungen herrschen.

Schwieriger gestaltet sich die Ermittlung von Prognosedaten für den Wohnungsbestand. Die Werte der unterschiedlichen Quellen divergieren stark und lassen de facto keine belastbare Prognose zur Zahl der jährlich neu fertig gestellten Wohnungen zu. Im Gegensatz dazu gibt es verlässliche Aussagen zur Zahl der jährlichen Wohnungsabgänge. Aus den in der Literatur vorhandenen Angaben für Ost- und Westdeutschland lässt sich ein Wert für Berlin insgesamt ermitteln, nämlich 0,4 % des jährlichen Wohnungsbestandes. Mit diesem Wert kann nun der theoretische Bestand, ohne neu errichtete Wohnungen zu berücksichtigen, ausgerechnet werden. Im indexierten Vergleich zwischen der Wohnungsnachfrage und dem theoretischen Wohnungsbestand lässt sich nachvollziehen, ob der Bestandsüberhang abgebaut wird und wenn ja, ab wann.

Wie in Abbildung 5 zu sehen ist, bleibt der Saldo zwischen Angebot und Nachfrage für Berlin bis 2010 positiv. Selbst nach zehn Jahren ist also der Bestandsüberhang, der sich in den 1990er Jahren gebildet hat, noch nicht abgeschmolzen, obwohl in der Berechnung keine neu gebauten Wohnungen berücksichtigt werden.

Die Entwicklung im Südostraum verläuft freundlicher. Zu Beginn existieren zwar noch Angebotsüberhänge, die aber Jahr für Jahr zurückgehen. Am Ende des Prognosezeitraums gibt es in beiden Bezirken Nachfrageüberschüsse! In Treptow beträgt der Überschuss 11 %, in Köpenick sind es 9,5 %. Diese kommen durch den schon erwähnten Zuwachs an Haushalten zustande sowie durch die Abgänge von Wohnungen aufgrund von Abbruch, Umnutzung oder Zusammenlegung, wie auch in der folgenden Tabelle zu sehen ist. Diese schlüsselt die verschiedenen Determinanten des Wohnungsbedarfs noch einmal für alle drei Teilbereiche auf.

Im Endergebnis müssten pro Jahr im Bezirk Treptow rund 640 und in Köpenick rund 570 neue Wohnungen gebaut werden. Tatsächlich betrug 2001 die Zahl der Fertigstellungen lediglich 230 in Treptow, mithin über 400 weniger als benötigt, und 300 in Köpenick, also 270 zu wenig.

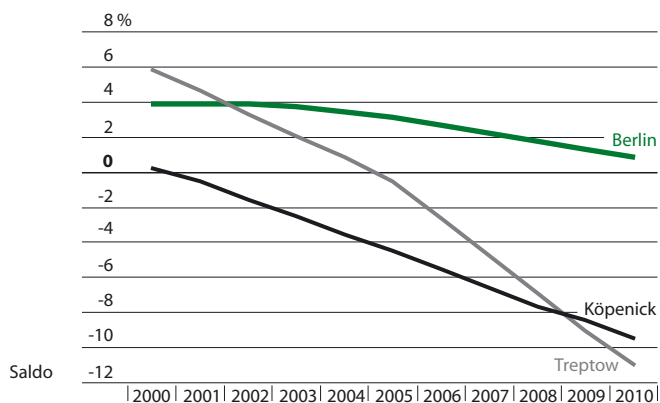
Damit wurde nachgewiesen, dass unter den gemachten Annahmen der Wohnungsmarkt in beiden Bezirken eine Unterdeckung aufweist, die durch den aktuellen Neubaumarkt nicht ausgeglichen wird. Wenn man dazu noch den Nachfrageüberschuss von 6 000 in Treptow mit den Planungen für Adlershof vergleicht, wo 5 000 neue

⁷ Auch wenn die ermittelten Zahlen tendenziell als zu niedrig erscheinen – siehe dazu auch die weiter oben angegebenen Werte, die zwischen 110 000 und 155 000 Wohnein-

heiten liegen – wird mit ihnen weiter gerechnet, da es um das prinzipielle Vorgehen bei einer Bedarfsanalyse geht.

	Treptow	Köpenick	Berlin
Saldo bis 2000	- 3 532	- 173	- 73 600
Zusätzliche Haushalte ...	7 850	3 606	- 14 855
Wohnungsabgänge	2 394	2 478	73 184
Veränderungen			
Mobilitätsreserve	- 60	- 62	- 1 830
Veränderungen			
Zahl der Untermieter ..	- 196	- 90	654
Saldo	6 455	5 760	- 16 447

Abb. 6 Bestandsüberhang von 2000 bis 2010



Wohneinheiten entstehen sollen, so bleibt festzuhalten, dass die Nachfrage prinzipiell vorhanden und die Projektierung grundsätzlich sinnvoll ist.

Resümee

Der Berliner Wohnungsmarkt war in den letzten Jahren enormen Schwankungen unterworfen. Anfang der 1990er Jahre rechneten Politik und Wirtschaft mit einem starken Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren und forcierten deshalb den Neubau von Wohnraum, vielfach an den Interessen der Bewohner Berlins vorbei. Ihren Höhepunkt erreichte die Entwicklung 1997, als in Berlin mehr als 30 000 Wohneinheiten fertig gestellt wurden. Spätestens zu diesem Zeitpunkt war klar, dass die Planungen und Projekte auf zu optimistischen Annahmen beruhten. In der Folgezeit brach der Markt für Wohnungsneubauten massiv ein. 2001 wurden gerade einmal noch 6 000 Wohnungen errichtet, lediglich 20 % des Wertes von 1997. Innerhalb Berlins gibt es jedoch Wachstumsbezirke, die sich, was die Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Privathaushalte betrifft, von der allgemeinen Berliner Entwicklung abgekoppelt haben. Dazu zählen die östlichen Bezirke Pankow, Weißensee, Treptow und Köpenick. Bis auf Köpenick ist allen die Tatsache gemein, dass der Zuwachs auf der Ausweisung neuer, großflächiger Wohngebiete beruht.

Da sich in den genannten Bezirken augenblicklich nur ein größeres Projekt – das städtebauliche Entwicklungsgebiet Berlin-Adlershof – in der Umsetzungsphase befindet, war es naheliegend, sich mit den Erfolgsaussichten dieser Planung auseinanderzusetzen.

Dazu wurde auf eine quantitative Bedarfsanalyse zurückgegriffen, deren Vorteile, wie leichte Handhabbarkeit und gute Interpretierbarkeit, mögliche Schwächen wie beispielsweise Datenprobleme aufwiegen.

Wie in der Prognose für die Jahre 2001 bis 2010 nachgewiesen wurde, entsteht mit der Zeit im Bezirk Treptow ein Nachfrageüberschuss, der die Planungen für Adlershof übertrifft. Dabei sind die Überhänge aus dem Bezirk Köpenick, die prinzipiell ebenfalls in das Gebiet umgerenkt werden könnten, und die Nachfrage nach Wohnraum durch in Adlershof arbeitende Personen bzw. Studenten noch nicht eingerechnet! Alles in allem sind die Voraussetzungen für Adlershof positiv einzuschätzen.

In Berlin insgesamt ist der in den 1990er Jahren entstandene Wohnungsüberhang auch bis 2010 noch nicht vollständig abgebaut. Neue Wohnvorhaben können entweder in Marktnischen erfolgreich sein oder in einen Konkurrenzkampf mit schon bestehenden Wohnungen treten. Verlierer dieses Wettbewerbes werden unsanierte und / oder peripher gelegene Plattenbaugebiete sowie unsanierte Altbaugebiete sein. Es besteht die Gefahr, dass die schon vorhandenen Segregationstendenzen weiter zunehmen und verschiedene Wohnviertel, in die nicht mehr investiert wird, „abrutschen“.

Trotz des positiven Grundtenors für Adlershof muss darauf hingewiesen werden, dass es sich um ein Modell handelt. Die Diskrepanzen zwischen den ermittelten Leerstandszahlen auf der einen Seite und den Zahlen des Mikrozensus, den Schätzungen von BBU und verschiedenen Forschungsinstituten auf der anderen Seite, wurden schon erwähnt. Insofern kann eine derartige Prognose nur ein erster Schritt, eine Grundlage für die Projektentwicklung in Adlershof sein. Weitere Untersuchungsgegenstände können beispielsweise das Geschehen auf einzelnen Teilmärkten des Wohnungsmarktes sein oder eine qualitative Analyse, die mittels einer Umfrage Nutzungswünsche und -ansprüche potenzieller Nachfrager ermittelt.

Dipl.-Ing. Michael Kopske studierte an der Technischen Universität Berlin Stadt- und Regionalplanung.

Eine ausführliche Literaturliste ist über den Verfasser zu beziehen.
Kontakt: mkopske@gmx.de