

Wohnungsmarktbericht Tempelhof-Schöneberg

Auftraggeber:

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin,

Abt. Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt

Ansprechpartner:

Annamaria Deiters-Schwedt, Dr. Benjamin Otto, Markus Schmidt

Unter Mitarbeit von Paul Gallep

Projektnummer: 2017091
Datum: Juni 2018
Büro: Berlin

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Abstract.....	1
2.	Aufgabenstellung und Methodik	2
2.1	Aufgabenstellung und Hintergrund.....	2
2.2	Methodik und Aufbau	2
3.	Rahmenbedingungen des bezirklichen Wohnungsmarkts	6
3.1	Nachfrageindikatoren.....	6
3.2	Angebotsindikatoren	12
3.3	Mieten und Kaufpreise	15
3.4	Extrakt: Rahmenbedingungen des bezirklichen Wohnungsmarkts	20
4.	Bevölkerungsstruktur und Wohnungsnachfrage innerhalb des Bezirks.....	21
4.1	Siedlungsstruktur	21
4.2	Bevölkerungszusammensetzung und -entwicklung	23
4.3	Bevölkerungsprognose.....	26
4.4	Sozialstruktur und Beschäftigung	28
4.5	Haushalte und Haushaltsgrößen	31
4.6	Extrakt: Bevölkerungsstruktur und Wohnungsnachfrage innerhalb des Bezirks	33
5.	Wohnungsbestand und Entwicklung des Wohnungsangebots innerhalb des Bezirks.....	34
5.1	Wohnungsbestand	34
5.2	Ausstattung und Zustand der Objekte.....	38
5.3	Eigentumsstruktur und Umwandlungen	41
5.4	Wohnumfeld	46
5.5	Extrakt: Wohnungsbestand und Entwicklung des Wohnungsangebots innerhalb des Bezirks	49
6.	Marktentwicklung innerhalb des Bezirks.....	50
6.1	Entwicklung der Angebotspreise	50
6.2	Beispielhafte Neubauprojekte	53
6.3	Angebote für niedrige Einkommen	55
6.4	Leerstände	56
6.5	Extrakt: Marktentwicklung innerhalb des Bezirks	58

7.	Wohnbauflächenpotenziale	59
7.1	Flächenpotenziale im Bezirk und in den Bezirksregionen.....	59
7.2	Flächenpotenziale im Zeitverlauf	62
7.3	Abgleich Flächenpotenziale und Neubauvolumen.....	64
7.4	Extrakt: Wohnbauflächenpotenziale.....	68
8.	Zentrale Ergebnisse und Empfehlungen	69
8.1	Zentrale Ergebnisse	69
8.2	Empfehlungen und weitere Schritte	71
9.	Anhang	75
9.1	Fragebogen der Haushaltsbefragung	75
9.2	Wohnlagenkarte Tempelhof-Schöneberg.....	79

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	BEZIRKSREGIONEN (LOR) IN TEMPELHOF-SCHÖNEBERG	3
ABBILDUNG 2:	WOHNBEVÖLKERUNG BERLIN UND TEMPELHOF-SCHÖNEBERG	6
ABBILDUNG 3:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG SEIT 2014: VORAUSBERECHNUNG UND REALENTWICKLUNG IN TEMPELHOF-SCHÖNEBERG	7
ABBILDUNG 4:	ALTERSSTRUKTUR IN TEMPELHOF-SCHÖNEBERG	8
ABBILDUNG 5:	WANDERUNGEN TEMPELHOF-SCHÖNEBERG: ZU- UND FORTZÜGE	8
ABBILDUNG 6:	HAUSHALTSGRÖÖE BERLIN UND TEMPELHOF-SCHÖNEBERG 2014	9
ABBILDUNG 7:	BESCHÄFTIGUNGSQUOTE IN DEN BERLINER BEZIRKEN 2016	10
ABBILDUNG 8:	ARBEITSLOSENQUOTE IN DEN BERLINER BEZIRKEN 2016	10
ABBILDUNG 9:	TRANSFERBEZUG IN DEN BERLINER BEZIRKEN 2016	11
ABBILDUNG 10:	MONATLICHES (MITTLERES) HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN IN DEN BERLINER BEZIRKEN	12
ABBILDUNG 11:	WOHNUNGEN NACH GEBÄUDE-TYP IN BERLIN UND IM BEZIRK	12
ABBILDUNG 12:	WOHNUNGEN NACH ZAHL DER RÄUME IN BERLIN UND IM BEZIRK	13
ABBILDUNG 13:	WOHNFLÄCHE PRO KOPF IN BERLIN UND IM BEZIRK	13
ABBILDUNG 14:	BAUGENEHMIGUNGEN (OBEN) UND BAUFERTIGSTELLUNGEN (UNTEN) IN TEMPELHOF-SCHÖNEBERG	14
ABBILDUNG 15:	MARKTAKTIVER LEERSTAND 2001-2015 IN BERLIN UND IM BEZIRK	15
ABBILDUNG 16:	ANGEBOTSMIETEN NETTOKALT, MEDIAN 2012-2017	16
ABBILDUNG 17:	ANGEBOTSMIETEN NETTOKALT FÜR MIETWOHNUNGEN (ALLE BAUJAHRE) IN DEN BERLINER BEZIRKEN 2017	17
ABBILDUNG 18:	MIETEN DER KOMMUNALEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN STADT UND LAND, GEWOBA UND DEGEWO IN EURO/M ²	17
ABBILDUNG 19:	ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN (ALLE BAUJAHRE) IN DEN BERLINER BEZIRKEN 2017	18
ABBILDUNG 20:	ANGEBOTSKAUFPREISE (ALLE BAUJAHRE), MEDIAN 2012-2017	19
ABBILDUNG 21:	PERSONEN IN DEN BEZIRKSREGIONEN JE KM ²	22
ABBILDUNG 22:	BEVÖLKERUNG IN DEN BEZIRKSREGIONEN 2016	23
ABBILDUNG 23:	BEVÖLKERUNG IN DEN BEZIRKSREGIONEN NACH HERKUNFT 2016	24
ABBILDUNG 24:	BEVÖLKERUNG IN DEN BEZIRKSREGIONEN NACH ALTERSGRUPPEN 2016	24
ABBILDUNG 25:	ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNGSZAHL IN DEN BEZIRKSREGIONEN 2010-2016	25
ABBILDUNG 26:	ZU- UND FORTZÜGE IN DEN BEZIRKSREGIONEN 2016	26

ABBILDUNG 27:	PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNGSZAHL IN DEN BEZIRKSREGIONEN 2016 BIS 2030	27
ABBILDUNG 28:	PERSONEN IN DEN BEZIRKSREGIONEN NACH ALTERSGRUPPEN 2030 (PROGNOSE)	27
ABBILDUNG 29:	DURCHSCHNITTSALTER IN DEN BEZIRKSREGIONEN 2016 UND 2030 (PROGNOSE) IN JAHREN	28
ABBILDUNG 30:	ARBEITSMARKTBETEILIGUNG IN DEN BEZIRKSREGIONEN 2016	29
ABBILDUNG 31:	HAUSHALTSBEFRAGUNG: BERUFSGRUPPE NACH BEZIRKSREGION	30
ABBILDUNG 32:	HAUSHALTSBEFRAGUNG: MONATLICHES HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN NACH BEZIRKSREGION	31
ABBILDUNG 33:	HAUSHALTSBEFRAGUNG: HAUSHALTSGRÖßEN NACH BEZIRKSREGION	32
ABBILDUNG 34:	HAUSHALTSBEFRAGUNG: BAUJAHRE	34
ABBILDUNG 35:	HAUSHALTSBEFRAGUNG: BAUJAHRE NACH BEZIRKSREGIONEN	35
ABBILDUNG 36:	WOHNEINHEITEN NACH RAUMZAHL IN DEN BEZIRKSREGIONEN	36
ABBILDUNG 37:	WOHNLAGENKARTE TEMPELHOF-SCHÖNEBERG	37
ABBILDUNG 38:	HAUSHALTSBEFRAGUNG: WOHNUNGEN NACH AUSSTATTUNGSMERKMALEN IN %	39
ABBILDUNG 39:	HAUSHALTSBEFRAGUNG: LETZTE UMFASSENDE RENOVIERUNG NACH BEZIRKSREGION (MIETER UND MIETERINNEN)	40
ABBILDUNG 40:	HAUSHALTSBEFRAGUNG: ZUFRIEDENHEIT MIT INSTANDHALTUNG NACH BEZIRK (MIETER UND MIETERINNEN)	41
ABBILDUNG 41:	UMWANDLUNGSQUOTE IN PROZENT DES MIETWOHNUNGSBESTANDES IN TEMPELHOF-SCHÖNEBERG UND BERLIN 2010-2015	41
ABBILDUNG 42:	SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNGSGEBIETE NACH § 172 BAUGB	43
ABBILDUNG 43:	HAUSHALTSBEFRAGUNG EIGENTUMSVERHÄLTNISSE DER BEFRAGTEN IN DEN BEZIRKSREGIONEN	45
ABBILDUNG 44:	HAUSHALTSBEFRAGUNG: DURCHSCHNITTLICHER ANTEIL DER MIETE AM MONATLICHEN HAUSHALTSEINKOMMEN	46
ABBILDUNG 45:	HAUSHALTSBEFRAGUNG: ZUFRIEDENHEIT MIT DEM WOHNUMFELD IM BEZIRK	47
ABBILDUNG 46:	HAUSHALTSBEFRAGUNG: ZUFRIEDENHEIT MIT DEM WOHNUMFELD IN DEN BEZIRKSREGIONEN	48
ABBILDUNG 47:	ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN IN DEN BEZIRKSREGIONEN	50
ABBILDUNG 48:	ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DEN BEZIRKSREGIONEN	51
ABBILDUNG 49:	ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN DEN BEZIRKSREGIONEN	52

ABBILDUNG 50:	DURCHSCHNITTLICHE BESTANDSMIETE NACH BEZIRKSREGIONEN	52
ABBILDUNG 51:	ANTEIL DER ANGEBOTENEN WOHNUNGEN FÜR WENIGER ALS 6,5 €/M ² WOHNFLÄCHE NETTOKALT AN ALLEN WOHNUNGSANGEBOTEN (2017)	55
ABBILDUNG 52:	WOHNUNGEN KOMMUNALER WOHNUNGSUNTERNEHMEN	56
ABBILDUNG 53:	LEERSTAND NACH BEZIRKSREGIONEN	57
ABBILDUNG 54:	WOHNBAUPOTENZIALE BIS 2029 IM BEZIRK (WOHNEINHEITEN)	60
ABBILDUNG 55:	WOHNBAUPOTENZIALE IN DEN BEZIRKSREGIONEN (WOHNEINHEITEN)	61
ABBILDUNG 56:	WOHNLAGENKARTE TEMPELHOF-SCHÖNEBERG	79

TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1:	RÜCKLAUFQUOTE NACH BEZIRKSREGIONEN	4
TABELLE 2:	BODENRICHTWERTE IN EUR/M ² UND ENTWICKLUNG	19
TABELLE 3:	SIEDLUNGSSTRUKTURELLE TYPEN DER BEZIRKSREGIONEN	21
TABELLE 4:	AUSWAHL GRÖßERER NEUBAUPROJEKTE MIT MIETWOHNUNGEN	53
TABELLE 5:	AUSWAHL GRÖßERER NEUBAUPROJEKTE MIT EIGENTUMSWOHNUNGEN	54
TABELLE 6:	WOHNBAUPOTENZIALE IN ABHÄNGIGKEIT DER REALISIERUNGSAUSWAHL	62
TABELLE 7:	FERTIGSTELLUNGEN UND POTENZIALE BEI EINER REALISIERUNGSAUSWAHL VON ZWEI DRITTELN IM VERGLEICH	63
TABELLE 8:	WOHNBAUPOTENZIALE BEI EINER REALISIERUNGSAUSWAHL VON ZWEI DRITTELN IN DEN BEZIRKSREGIONEN	64
TABELLE 9:	POTENZIALÜBERSCHUSS-/DEFIZIT BEI REALISIERUNGSAUSWAHL VON ZWEI DRITTELN VS. NEUBAUVOLUMEN BERLIN	65
TABELLE 10:	POTENZIALÜBERSCHUSS-/DEFIZIT BEI REALISIERUNGSAUSWAHL VON ZWEI DRITTELN VS. PROJEKTION BERLIN*	67

1. Abstract

Der Wohnungsmarkt in Tempelhof-Schöneberg ähnelt in seiner Struktur in hohem Maße dem Gesamtberliner Wohnungsmarkt. Der Bezirk spiegelt mit seiner Lage ausgehend von der zentralen Innenstadt im Norden bis hin zum Stadtrand im Süden zahlreiche gesamtstädtische Aspekte wieder. Sowohl der Wohnungsbestand im Bezirk als auch die Bevölkerungszusammensetzung entspricht in weiten Teilen dem Berliner Durchschnitt.

Entsprechend zeigt sich die gesamtstädtische Dynamik auf dem Wohnungsmarkt auch im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Die Marktsituation hat sich gegenüber dem letzten Berichtsstand (2012) deutlich angespannt. Die Nachfrage nach Wohnungen ist stark gestiegen und wird dies voraussichtlich, vor allem in den beliebten zentralen Lagen, auch zukünftig noch tun. Die Wohnungsfertigstellungen steigen mittlerweile an, liegen aber immer noch auf zu niedrigem Niveau. In der Folge ist Wohnraum knapp und die Mieten und Kaufpreise steigen seit Jahren. Eine der größten Herausforderungen liegt daher darin, preisdämpfend zu wirken und das Angebot durch Wohnungsneubau auszudehnen. Hierfür gilt es zum einen, vorhandene Flächenpotenziale zu aktivieren und zum anderen weitere Flächenpotenziale zu schaffen, da die vorhandenen nicht ausreichen, um den erforderlichen Neubaubedarf zu decken.

2. Aufgabenstellung und Methodik

2.1 Aufgabenstellung und Hintergrund

Seit dem letzten Wohnungsmarktbericht für Tempelhof-Schöneberg aus Juni 2012 hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt grundlegend verändert. Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Tempelhof-Schöneberg hat daher am 15. März 2017 die Fortschreibung des Wohnungsmarktberichtes beschlossen (Beschluss BVV - Drs.-Nr. 0141/XX). Ziel ist es, die analytischen Grundlagen für das politische Vorgehen zu aktualisieren, um den Herausforderungen möglichst gut begegnen zu können. Der vorliegende Bericht stellt die Ergebnisse dieser Fortschreibung dar.

Der bisherige Bevölkerungszuwachs im Bezirk fiel zwar moderater als in gesamt Berlin aus, dennoch sind auch in Tempelhof-Schöneberg die Auswirkungen einer merklich höheren Wohnungsnachfrage spürbar. Dazu zählen unter anderem erhebliche Knappheiten auf dem Wohnungsmarkt mit allen bekannten Folgewirkungen wie stark steigenden Angebotsmieten und Kaufpreisen. Schon heute steht der Bezirk vor der wachsenden Herausforderung, eine ausreichende Wohnungsversorgung zu sichern, das gilt insbesondere für Nachfragegruppen mit geringeren Einkommen.

2.2 Methodik und Aufbau

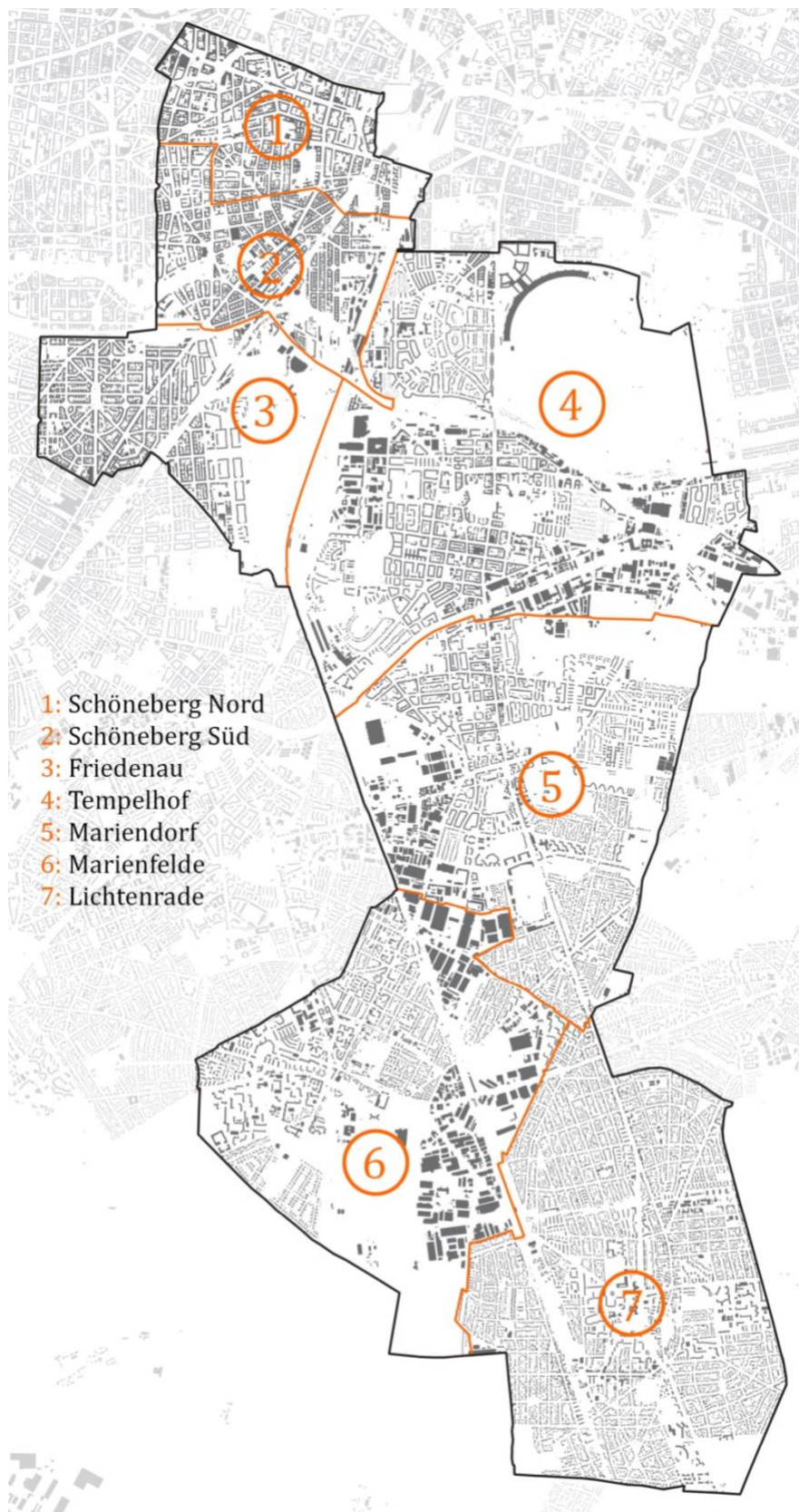
Ausgehend von den Darstellungen des Wohnungsmarktberichts 2012 erfolgt im vorliegenden Bericht eine Fortschreibung und Aktualisierung der erhobenen Daten. Es werden zunächst die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes von Tempelhof-Schöneberg im Vergleich mit dem Berliner Wohnungsmarkt dargestellt (Kapitel 3). Es folgen auf Ebene der Bezirksregionen (s.u.) Informationen zur Bevölkerungsstruktur und Wohnungsnachfrage (Kapitel 4), zum Wohnungsangebot (Kapitel 5) und zur Marktentwicklung (Kapitel 6). Daran anschließend werden die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale im Bezirk dargestellt (Kapitel 7). Abschließend werden in Kapitel 8 zentrale Ergebnisse und Handlungsempfehlungen auf Basis der vorherigen Analysen formuliert.

Die Analysen werden, wo möglich, räumlich für den Gesamtbezirk und für die sieben Bezirksregionen gemäß der lebensweltlich orientierten Raumgliederung differenziert: Schöneberg-Nord, Schöneberg-Süd, Friedenau, Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade (vgl. Abbildung 1).

Grundlage der Analysen sind amtliche Statistiken des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sowie weiterer öffentlicher Stellen wie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Diese liegen i.d.R. auf Ebene der Bezirksregionen vor. Es wurden jeweils die aktuellsten Daten verwendet, die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Berichts verfügbar waren. Bei der Bevölkerungsfortschreibung bestehen aufgrund grundlegender Neuerungen (die zu Verzögerungen bei der Bereitstellung der Daten führten) für die Jahre 2015 und 2016 teils noch Lücken auf Seiten der amtlichen Statistik.

**Seit letztem
Berichtsstand starke
Veränderung auf
dem
Wohnungsmarkt**

**Grundlagen:
Amtliche Statistiken,
Haushaltsbefragung,
weitere verfügbare
Daten**

Abbildung 1: Bezirksregionen (LOR) in Tempelhof-Schöneberg

Quelle: eigene Darstellung, Basiskarte OpenStreetMap Mitwirkende

empirica

Weitergehende Informationen zu Themen wie der Haushaltsstruktur, der Wohnsituation und der Wohnzufriedenheit im Bezirk hat empirica in Zusammenarbeit mit dem bezirklichen Stadtentwicklungsamt im Rahmen einer standardisierten, schriftlichen Haushaltsbefragung erhoben (vgl. Fragebogen Anhang Kap. 9.1). Dazu wurde eine Zufallsstichprobe mit 7.000 Haushalten aus dem Einwohnermelderegister gezogen, wobei die Zahl der angeschriebenen Haushalte je Bezirksregion mit der Zahl der Haushalte in den Bezirksregionen gewichtet wurde. Die Fragebögen wurden Anfang Dezember 2017 verschickt. Um eine möglichst hohe Teilnahme zu erreichen, wurde zudem eine Pressemitteilung zur Haushaltsbefragung veröffentlicht und in verschiedenen Dienststellen des Bezirks durch einen Aushang auf die Befragung hingewiesen. Die entsprechenden Interessenten wurden ebenfalls in die Befragung einbezogen. Bis Mitte Januar nutzten die Teilnehmenden die Möglichkeit, die ausgefüllten Fragebögen empirica zurückzusenden.

368 Fragebögen konnten nicht zugestellt werden, da die Haushalte nicht mehr an der im Einwohnerregister vermerkten Adresse wohnten. Ausgehend von den 6.632 zugestellten Fragebögen lag die Rücklaufquote bei rd. 25 % im Gesamtbezirk, was im oberen Durchschnitt derartiger Befragungen liegt. In den einzelnen Bezirksregionen lag die Rücklaufquote zwischen knapp 23 % in Schöneberg* und fast 31 % in Lichtenrade (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Rücklaufquote nach Bezirksregionen

Bezirksregion	Rücklauf
Schöneberg*	22,8%
Friedenau	26,9%
Tempelhof	23,2%
Mariendorf	24,9%
Marienfelde	25,8%
Lichtenrade	30,5%
<i>Tempelhof-Schöneberg</i>	<i>25,0%</i>

* Die Bezirksregionen Schöneberg Nord und Schöneberg Süd wurden bei der Ziehung der Zufallsstichprobe im Einwohnermelderegister zusammengefasst. Der Fragebogen enthielt auch eine Frage zur Bezirksregion, in der der Haushalt wohnt, so dass dennoch eine Auswertung der Befragung nach Schöneberg Nord und Schöneberg Süd möglich war. Die Berechnung des Rücklaufs ist allerdings nur für die beiden zusammengefassten Bezirksregionen möglich.

Quelle: empirica-Haushaltsbefragung

empirica

Da die Haushaltsbefragung nur im Bezirk Tempelhof-Schöneberg durchgeführt wurde, liegen bei den betreffenden Auswertungen keine Vergleichswerte für die Gesamtstadt vor.

Beim Leerstand, den Angebotspreisen für Wohnungen und Häuser sowie den aktuellen Neubauprojekten im Bezirk wurde auf empirica-eigene Datenbanken zurückgegriffen:

- Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 bündeln empirica zusammen mit empirica-systeme.de Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand. Die Preisdatenbank stützt sich auf einen ausgewogenen Mix an Datenquellen verschiedenster Vertriebskanäle. Neben den großen Immobilienmarktplätzen fließen kontinuierlich und flächendeckend auch spezialisierte Internetquellen und Printmedien ein (zurzeit gut 2 Mio. Objekte je Quartal). Die Daten werden im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) um Doppler bereinigt sowie um weitere amtliche und nicht-amtliche Statistiken ergänzt. Die Datenbank wurde nach Bezirksregionen differenziert ausgewertet.
- Der CBRE-empirica-Leerstandsindex ist die einzige Datenquelle mit Angaben zum marktaktiven Leerstand in Geschosswohnungen in Deutschland. Grundlage der aktuellen Zahlen bilden Bewirtschaftungsdaten des Immobilienberatungsunternehmens CBRE (über 800.000 Wohneinheiten) sowie umfangreiche Analysen und Schätzungen auf Basis der empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes. Der Leerstandsindex liegt auf Ebene der Bezirke vor.
- Die empirica-Neubaudatenbank erfasst seit 2007 neue Wohnungsbauprojekte in Berlin. Sie enthält neben Neubauprojekten auch größere Umwandlungsprojekte mit „Neubaustandard“. Für jedes Projekt sind wichtige Kenngrößen wie (geplante) Fertigstellung, Projektgröße, Kauf- bzw. Mietpreise, Bandbreite der Wohnungsgrößen, Wohnungsanbietende und Adresse vorhanden.

Ergänzend wurden einzelne Fachgespräche mit Fachkundigen ausgewählter Immobilienunternehmen im Bezirk sowie dem Stadtentwicklungsamt durchgeführt. Auswahlkriterien für die Gespräche waren, dass die Unternehmen mindestens 1.000 Wohnungen im Bezirk im Bestand halten und in möglichst vielen Bezirksregionen vertreten sind.

3. Rahmenbedingungen des bezirklichen Wohnungsmarkts

Im Folgenden erfolgt eine kurze Darstellung wesentlicher Angebots- und Nachfrageindikatoren des Wohnungsmarktes in Tempelhof-Schöneberg und Berlin im Vergleich sowie ihrer Entwicklung in den vergangenen Jahren. Dies dient der Einordnung des bezirklichen Wohnungsmarktes in den Berliner Gesamtmarkt.

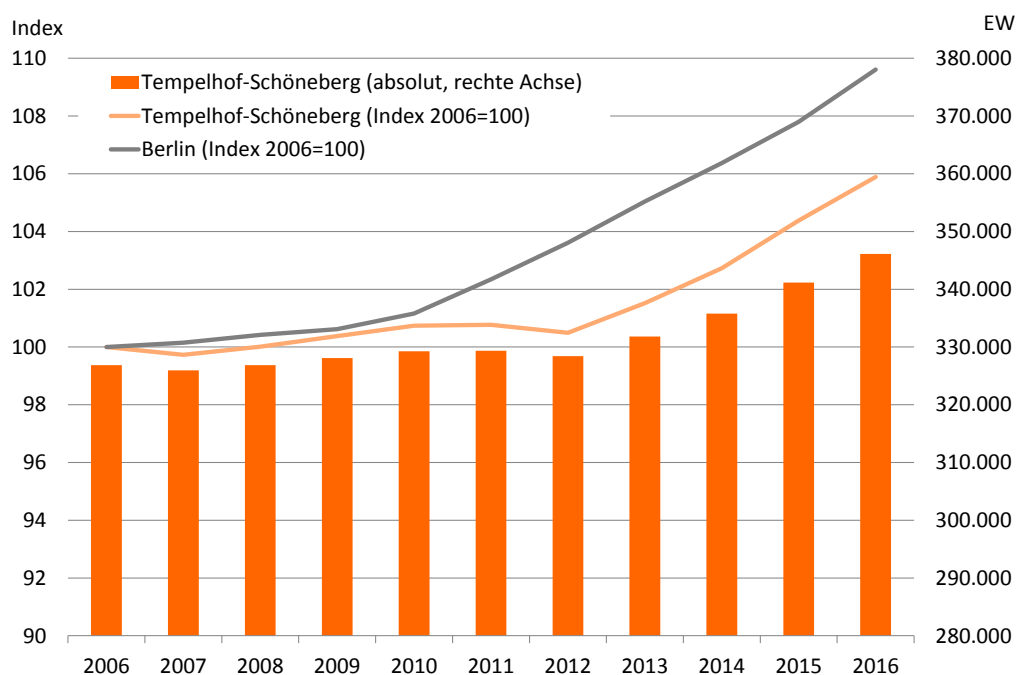
3.1 Nachfrageindikatoren

Demografie

Seit der Talsohle 2006 stieg die Bevölkerungszahl in Berlin zunächst leicht und zuletzt sprunghafter auf 3,67 Millionen Ende 2016 an. Die Zahl der Bevölkerung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg lag Ende 2016 ebenfalls über dem Stand von Ende 2006, nahm allerdings erst seit 2012 merklich zu. Der relative Zuwachs in Tempelhof-Schöneberg im Zeitraum 2006 bis 2016 fiel daher mit rd. 5,9 % im Vergleich zur Gesamtstadt (+9,6 %) moderater aus. Ende 2016 lebten 346.000 Personen im Bezirk (vgl. Abbildung 2).

Bevölkerungsanstieg geringer als in Gesamtstadt, aber ebenfalls sehr dynamisch

Abbildung 2: Wohnbevölkerung Berlin und Tempelhof-Schöneberg



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Einwohnerregister

empirica

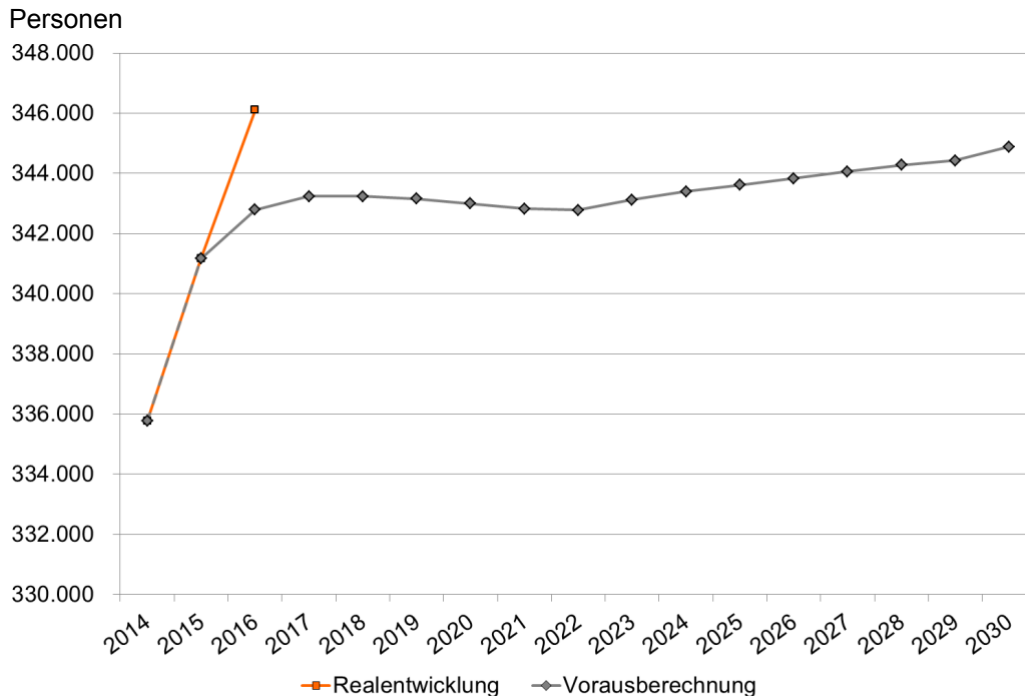
Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Senats erwartet bis 2030 in der mittleren Variante im Vergleich zum Prognosebasisjahr 2014 einen Bevölkerungsanstieg von rd. 9.000 Personen im Bezirk (+2,7 %). Damit wird für den Bezirk das zweitgeringste Wachstum nach Steglitz-Zehlendorf vorausberechnet. Für die Stadt insgesamt wird ein Wachstum von 7,5 % im Zeitraum 2014 bis 2030 erwartet.

Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums durch unerwartet hohe Zuzüge in den Jahren 2015 und 2016 lebten allerdings bereits Ende 2016 in Tempelhof-Schöneberg

Bevölkerungsprognose schon jetzt übertroffen

rd. 3.300 mehr Menschen als in der Prognose vorausberechnet. Damit lag die Bevölkerungszahl bereits 2016 höher als für Ende 2030 erwartet (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung seit 2014: Vorausberechnung und Realentwicklung in Tempelhof-Schöneberg



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen | Einwohnerstatistik, Bevölkerungsprognose **empirica**

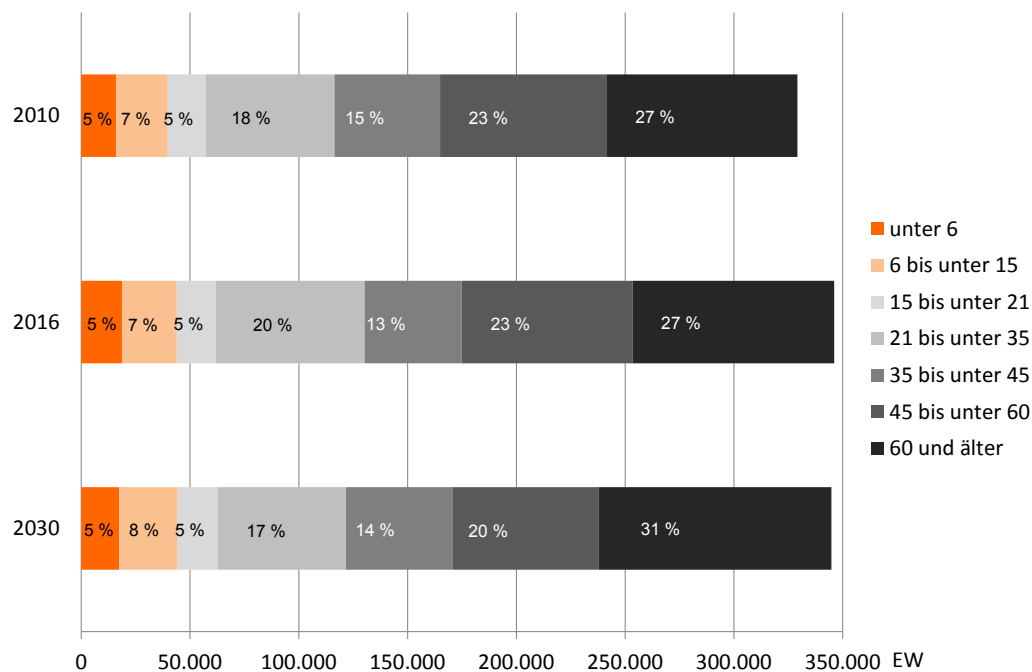
In Berlin ist die Bevölkerungszahl seit 2010 in allen Altersgruppen gestiegen, am stärksten jedoch bei den Kindern und Jugendlichen. Auch die Gruppe der 21- bis unter 35-Jährigen wuchs überproportional. Ausgehend von der mittleren Variante der aktuellen Bevölkerungsprognose des Senats wird die Bevölkerung in Berlin bis 2030 insgesamt weiter wachsen. Die Alterung der Bevölkerung wird jedoch nicht durch eine Zunahme bei jüngeren Bevölkerungsgruppen ausgeglichen.

Anstieg zukünftig vor allem bei Älteren

Auch in Tempelhof-Schöneberg altert die Bevölkerung, bei im Vergleich zum Jahresende 2016 insgesamt geringfügig schrumpfender Bevölkerungszahl.¹ Die Zahl der Bevölkerung im Alter von 60 Jahren und älter wird sowohl absolut als auch relativ stark steigen. Aber auch die Zahl der schulpflichtigen Kinder erhöht sich nochmals. Wie im Berliner Trend, sinkt die Zahl der Bevölkerung im Alter von 21 bis unter 35 Jahren sowie zwischen 45 und 60 Jahren (vgl. Abbildung 4).

¹ Im Vergleich zum Basisjahr der Prognose (2014) wird in der mittleren Variante der Prognose ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahl vorausberechnet.

Abbildung 4: Altersstruktur in Tempelhof-Schöneberg

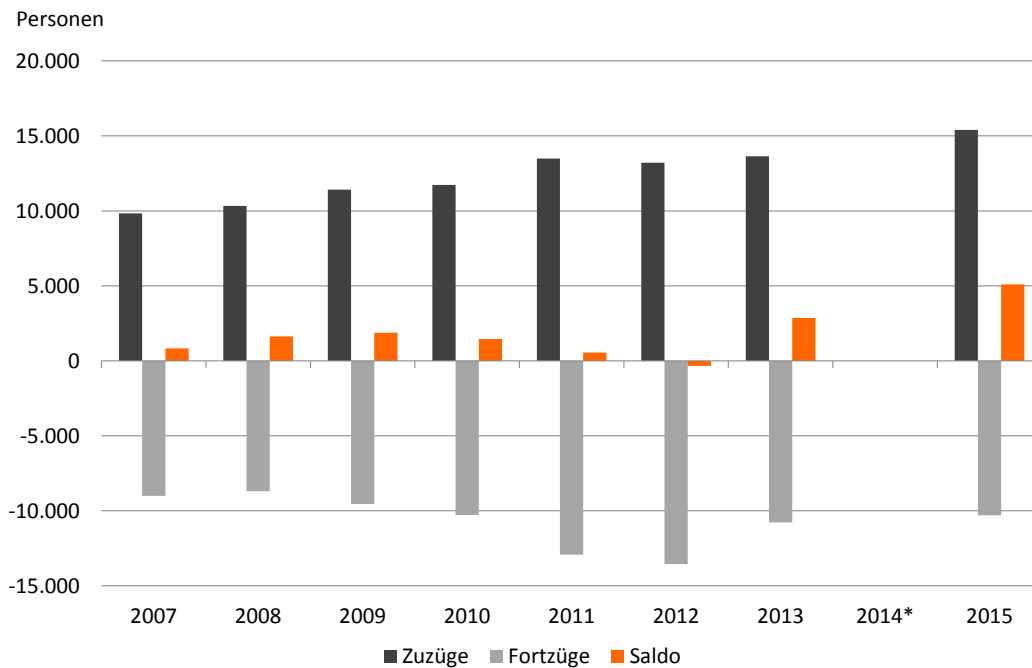


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen | Einwohnerregister, Bevölkerungsprognose **empirica**

Der Bezirk wächst vor allem durch Wanderungsgewinne. In den letzten Jahren zogen in der Regel mehr Menschen zu als fort. 2015 waren es im Saldo rd. 5.100 Personen (vgl. Abbildung 5).

**Positiver
Wanderungssaldo**

Abbildung 5: Wanderungen Tempelhof-Schöneberg: Zu- und Fortzüge



*Anmerkung: Nach dem Inkrafttreten des neuen Bevölkerungsstatistikgesetzes am 1. Januar 2014 ist wegen der nicht zugelassenen Erhebung von Anschriften eine Bezirkszuordnung in Berlin nicht mehr möglich. Die Werte für 2015 sind Schätzungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

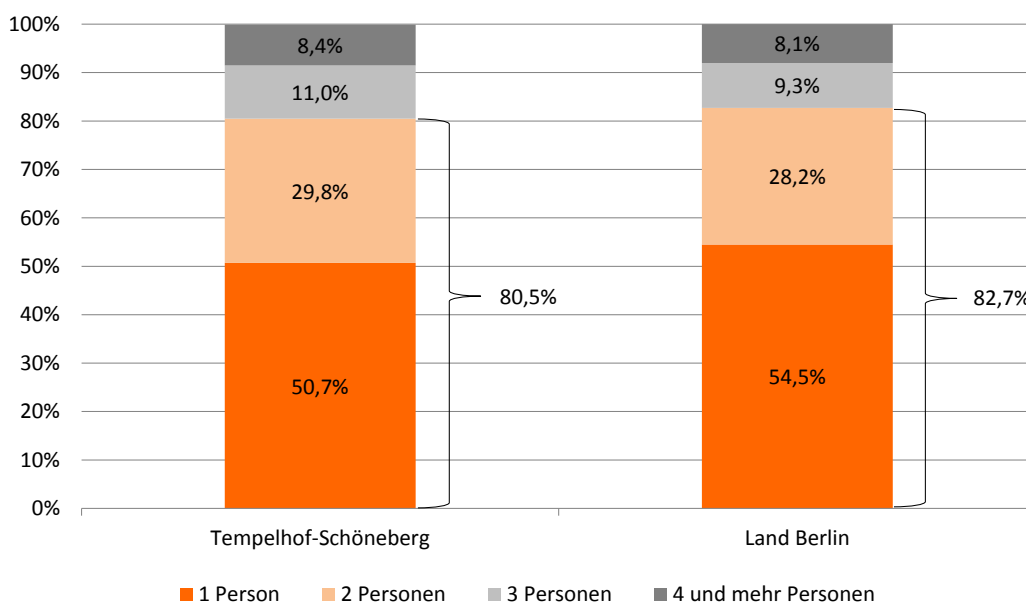
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Wanderungsstatistik **empirica**

Auch in der Gesamtstadt sind die Zuzüge seit 2007 kontinuierlich angestiegen. Die Abwanderung ist seit 2011 signifikant geringer als die Zuwanderung, so dass der Saldo positiv ist. Im Saldo zogen 2015 mehr als 41.000 Personen nach Berlin. Für 2016 und 2017 sind (mindestens) ähnlich hohe Zahlen zu erwarten.

Gut die Hälfte aller Haushalte in Tempelhof-Schöneberg sind Einpersonenhaushalte. Im Berliner Vergleich wohnen hier jedoch etwas weniger Single-Haushalte. Knapp 30% sind 2-Personen-Haushalte. Doch abgesehen von kleinen Unterschieden unterscheidet sich die Haushaltsstruktur im Bezirk nur wenig vom Berliner Durchschnitt (vgl. Abbildung 6). Über 80% aller Haushalte sind damit 1- bis 2-Personen-Haushalte, sowohl in Tempelhof-Schöneberg als auch in Berlin. Diese Haushalte beeinflussen damit im Wesentlichen die Wohnungsnachfrage.

**Haushaltsgröße
ähnlich wie in
Berlin, aber etwas
weniger 1-Personen-
Haushalte**

Abbildung 6: Haushaltsgröße Berlin und Tempelhof-Schöneberg 2014



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Mikrozensus 2014

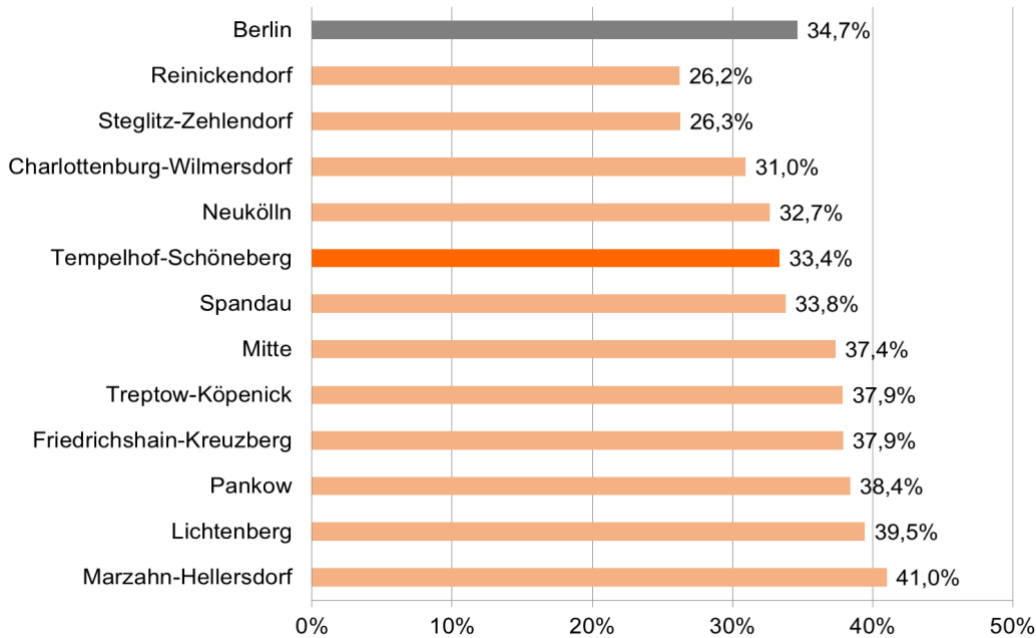
empirica

Beschäftigung

In Tempelhof-Schöneberg leben anteilig etwas weniger sozialversicherungspflichtig Beschäftigte als in gesamt Berlin (vgl. Abbildung 7). Bei den Arbeitslosen liegt der Bezirk mit 6,9 % im Berliner Durchschnitt.

Beschäftigung geringfügig unter Berliner Durchschnitt

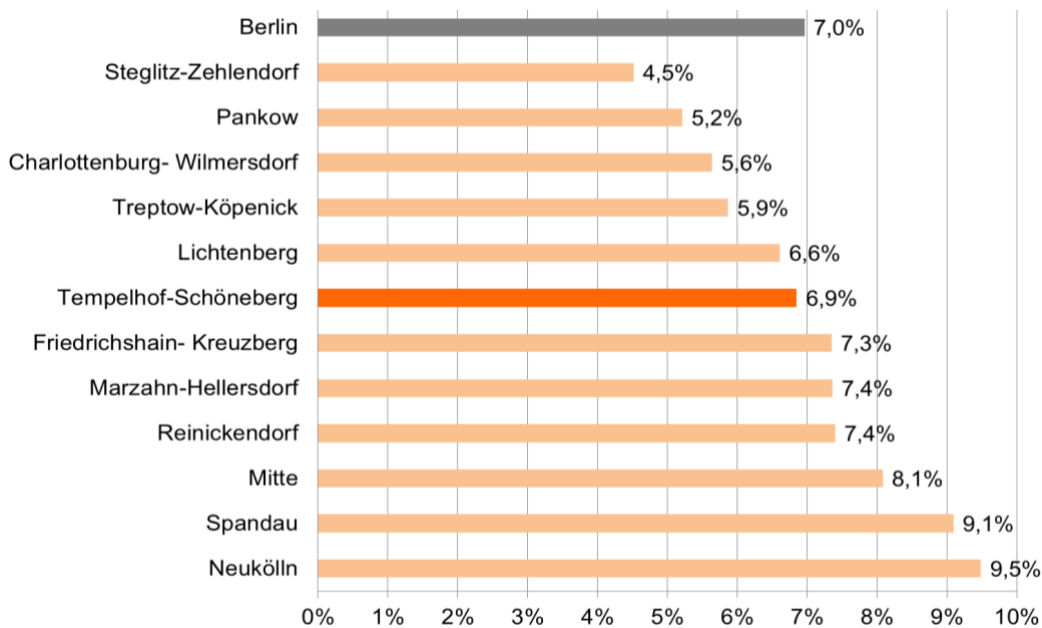
Abbildung 7: Beschäftigungsquote in den Berliner Bezirken 2016



Anteil der sozialversicherungspflichtig-Beschäftigten nach Wohnort an allen Bewohnern
 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Beschäftigungsstatistik, Einwohnerregister

empirica

Abbildung 8: Arbeitslosenquote in den Berliner Bezirken 2016



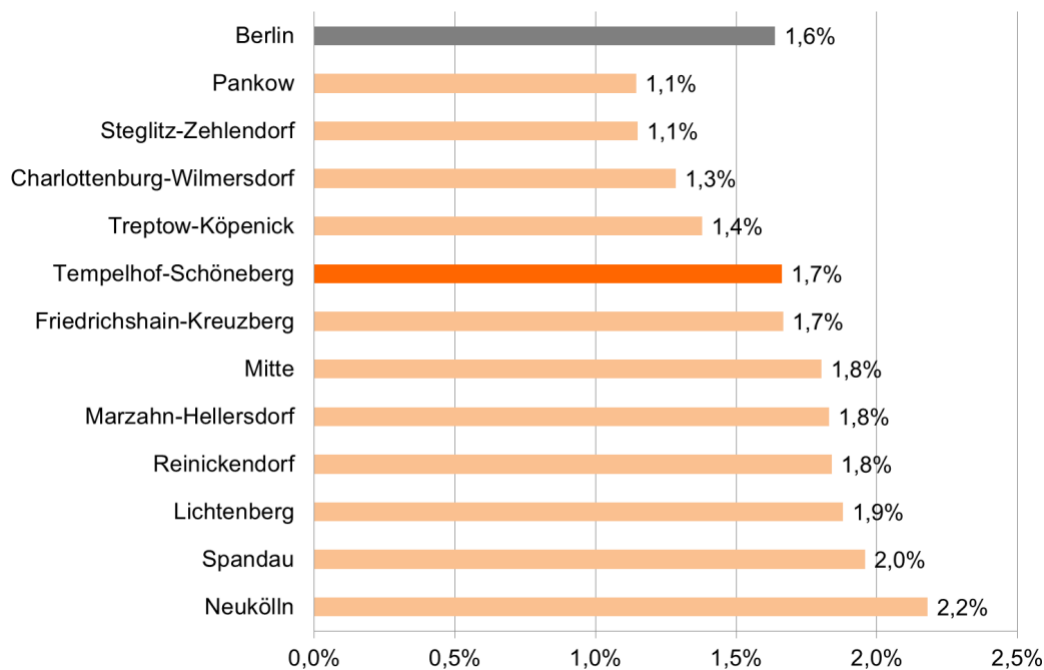
Anteil der Arbeitslosen nach SGB II und III an den 15- bis unter 65-Jährigen
 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Beschäftigungsstatistik, Einwohnerregister

Arbeitslosenquote und SGB XII-Beziehende entsprechen Berliner Durchschnitt

empirica

Auch beim Transferbezug nach SGB XII liegt der Bezirk mit 1,7 % in etwa auf gesamt Berliner Niveau (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9: Transferbezug in den Berliner Bezirken 2016



Anteil der Beziehenden von Transferleistungen nach SGB XII (3. + 4. Kapitel) an den 15- bis unter 65-Jährigen

Quelle: Gesundheits- und Sozialinformationssystem SenIAS, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Einwohnerregister **empirica**

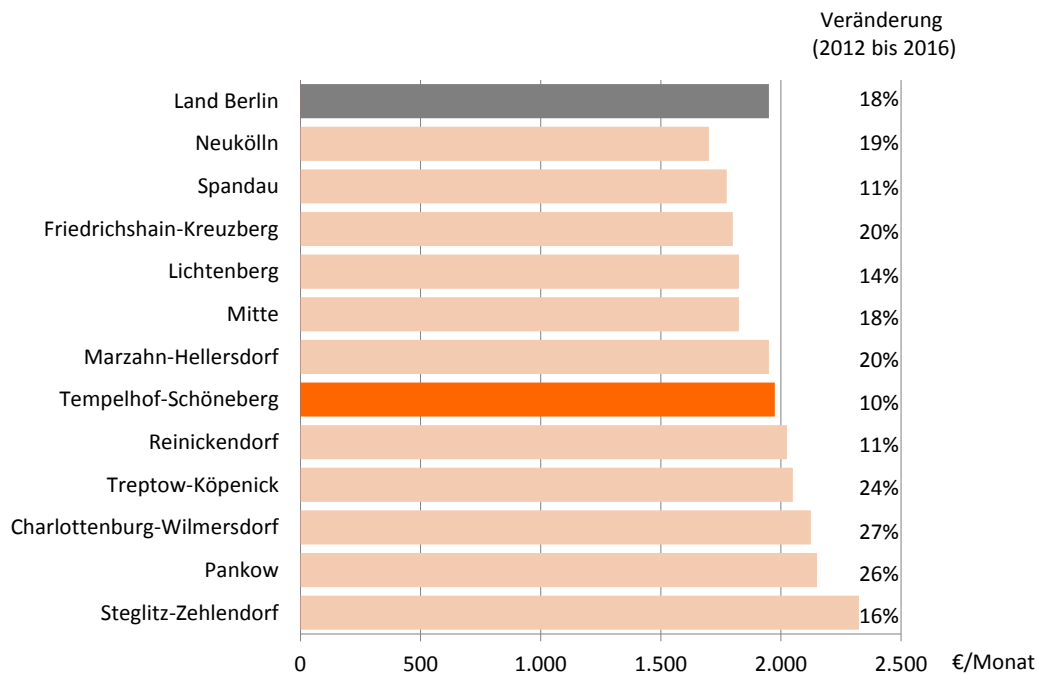
Haushaltsnettoeinkommen

Das monatliche Nettoeinkommen der Haushalte in Tempelhof-Schöneberg (mittleres Nettoeinkommen) betrug im Jahr 2017 rd. 1.975 €. Im Vergleich zu Berlin (1.950 €) ist das Haushaltsnettoeinkommen in Tempelhof-Schöneberg geringfügig überdurchschnittlich. Das trifft auch auf Steglitz-Zehlendorf (2.325 €) Pankow (2.150 €), Charlottenburg-Wilmersdorf (2.125 €), Treptow-Köpenick (2.050 €) und Reinickendorf (2.025 €) zu.

Haushaltsnettoeinkommen in etwa Berliner Durchschnitt

Zwischen 2012 und 2016 stiegen die mittleren Haushaltsnettoeinkommen in Berlin um 18 %, in Tempelhof-Schöneberg unterdurchschnittlich um 10 %. In Steglitz-Zehlendorf, dem einkommensstärksten Bezirk sind die mittleren Haushaltsnettoeinkommen ebenfalls unterdurchschnittlich um 16 % gestiegen und auch in Reinickendorf, einem Bezirk mit überdurchschnittlichem Haushaltsnettoeinkommen sind die Einkommen im Berliner Vergleich langsamer gestiegen (plus 11 %). Dementsprechend kann nicht abschließend beurteilt werden, ob es sich bei der Entwicklung in Tempelhof-Schöneberg um eine Trendwende oder um eine Annäherung an den Berliner Mittelwert handelt (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Monatliches (mittleres) Haushaltsnettoeinkommen in den Berliner Bezirken



Anmerkung: Für den Mikrozensus 2016 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage (neue Clusterung) auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 deutliche strukturelle Veränderungen ergeben. Ein Vergleich mit den Vorjahren auf kleinräumiger Ebene ist daher nur eingeschränkt möglich.

Quelle: Mikrozensus des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

empirica

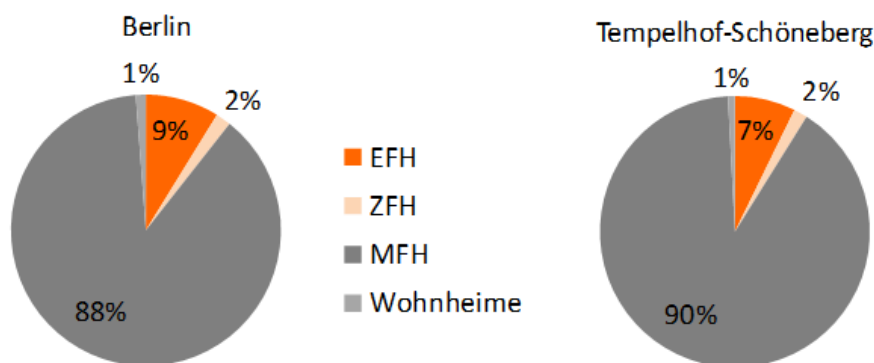
3.2 Angebotsindikatoren

Wohnungsbestand

Neun von zehn Wohnungen in Tempelhof-Schöneberg befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Die Zusammensetzung entspricht weitgehend dem Berliner Durchschnitt (vgl. Abbildung 11).

Wohnungsbestand
ähnlich Berliner
Durchschnitt

Abbildung 11: Wohnungen nach Gebäudetyp in Berlin und im Bezirk

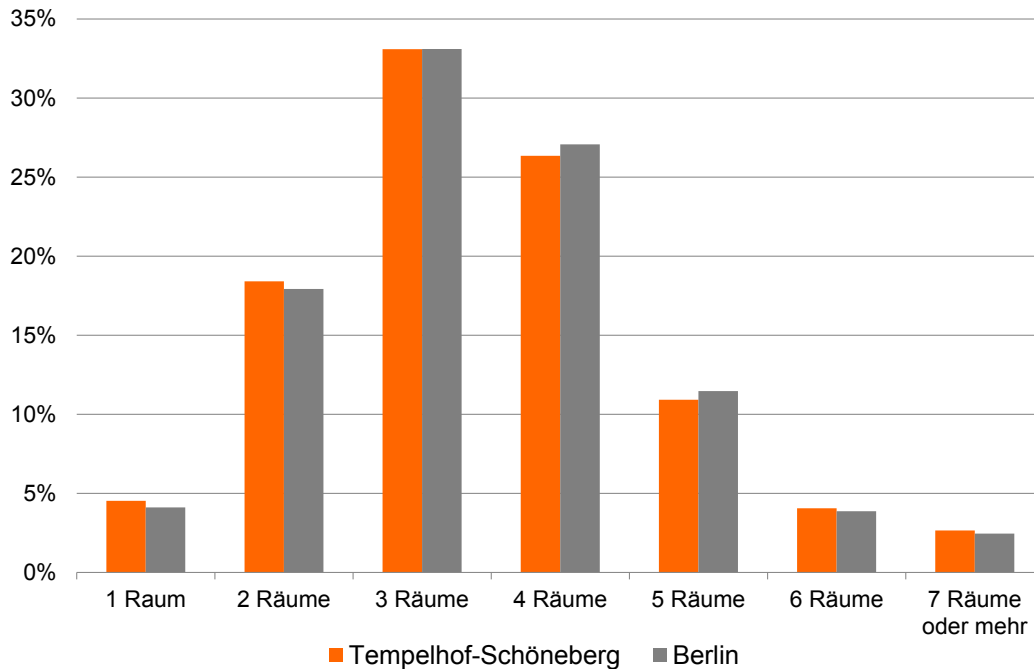


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes 2016

empirica

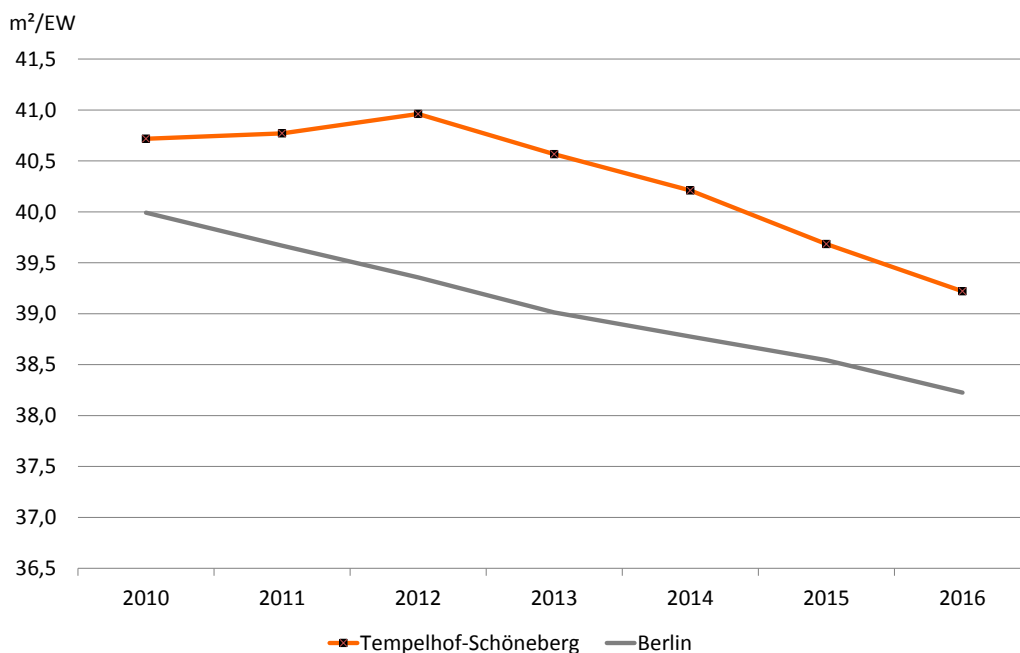
Auch die Zimmeranzahl im Bezirk entspricht etwa der Gesamtstadt (vgl. Abbildung 12). Bei der Wohnfläche pro Kopf liegt Tempelhof-Schöneberg mit 39,2 m² über Berlin.

Abbildung 12: Wohnungen nach Zahl der Räume in Berlin und im Bezirk



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes 2016 **empirica**

Abbildung 13: Wohnfläche pro Kopf in Berlin und im Bezirk



Etwas mehr Wohnfläche pro Kopf als in der Gesamtstadt

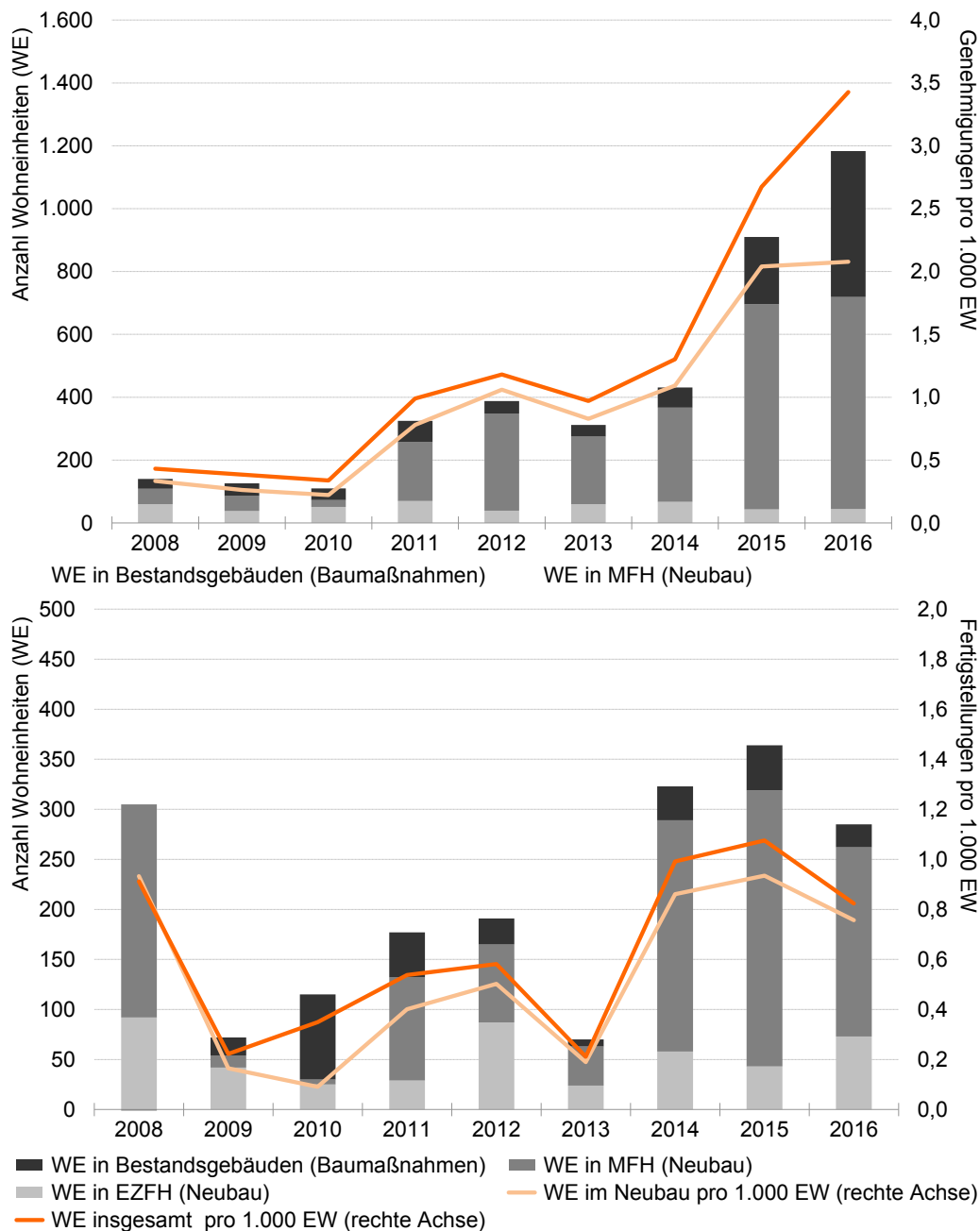
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes, Einwohnerregister **empirica**

Bautätigkeit

2016 erreichten die Baugenehmigungen im Bezirk einen neuen Höchststand (1.186 WE). Meist handelt es sich um Mehrfamilienhäuser, seit 2015 darunter vermehrt Baumaßnahmen im Bestand. Das entspricht für 2016 3,4 Wohnungen pro 1.000 Personen im Bezirk. In Berlin waren es 6,8. Bei den Fertigstellungen liegt der Bezirk noch weiter zurück. 2016 entstanden 285 neue Wohnungen und damit 0,8 Wohneinheiten je 1.000 Personen. In Berlin waren es 3,7 (vgl. Abbildung 14).

Trotz Zuwachs sehr geringe Bautätigkeit

Abbildung 14: Baugenehmigungen (oben) und Baufertigstellungen (unten) in Tempelhof-Schöneberg



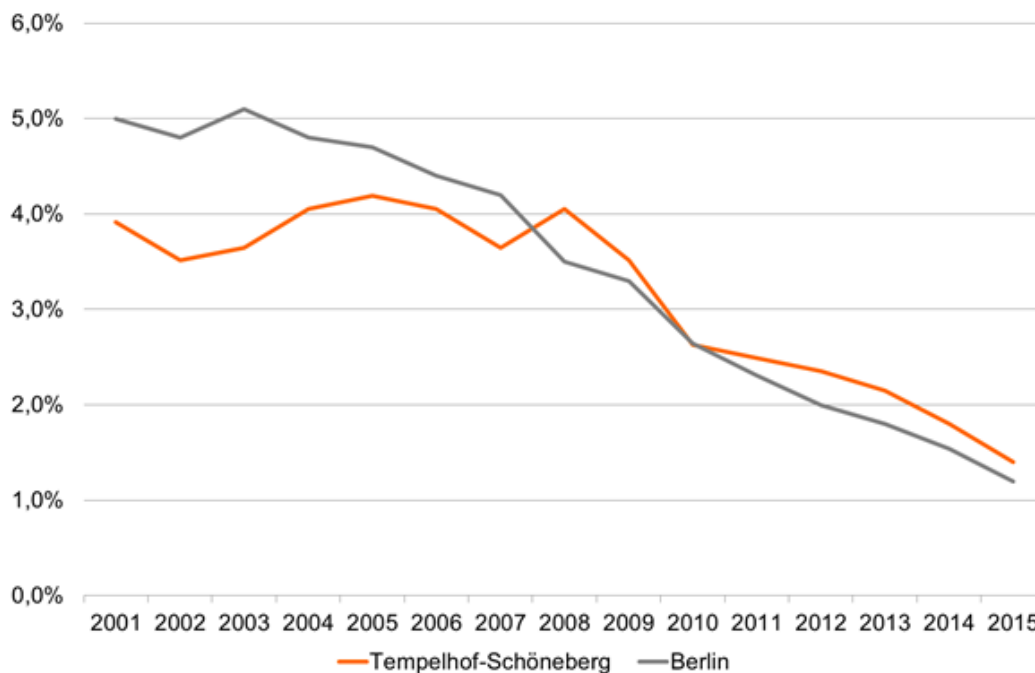
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Baugenehmigungen; Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang, Einwohnerregister

Leerstand

Entsprechend der steigenden Nachfrage bei nicht gleicher Neubautätigkeit sank seit 2003 der marktaktive² Wohnungsleerstand in Berlin kontinuierlich. Das gilt auch für Tempelhof-Schöneberg. Ende 2015 lag er mit 1,4 % nur knapp über dem Landesschnitt. Die Reserven liegen damit unterhalb einer üblichen Fluktuationsreserve in Höhe von 2 % bis 3 % (vgl. Abbildung 15).

Leerstand bietet keinen Puffer mehr

Abbildung 15: Marktaktiver Leerstand 2001-2015 in Berlin und im Bezirk



Quelle:

CBRE-empirica-Leerstandsindex
empirica

3.3 Mieten und Kaufpreise

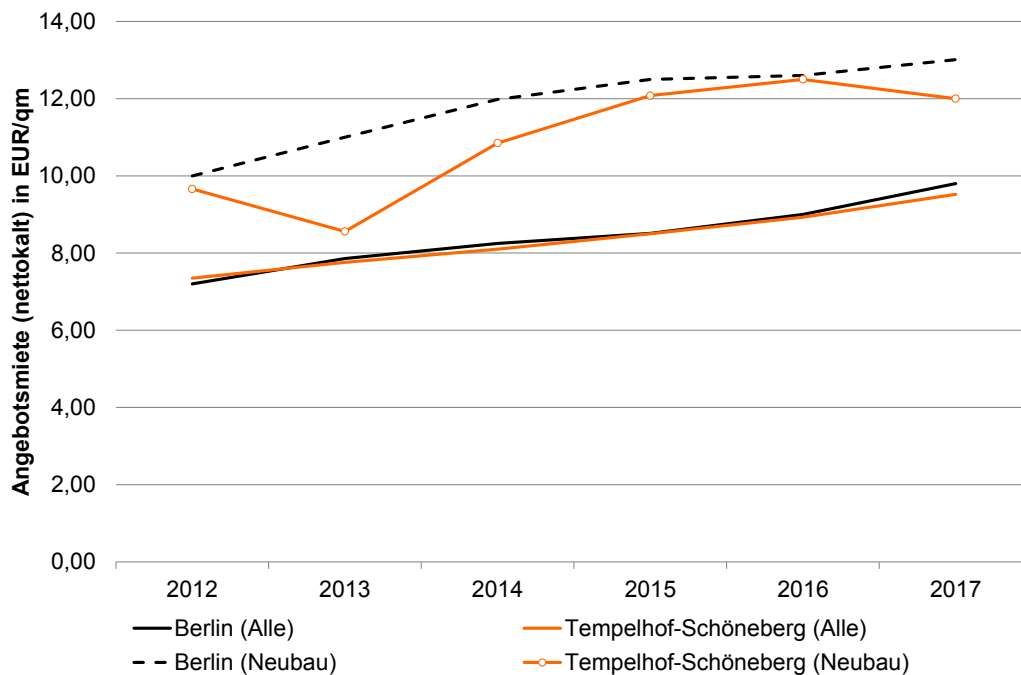
Analog zu dem Preisanstieg in der Gesamtstadt sind auch in Tempelhof-Schöneberg die Angebotsmieten in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Ausgehend von 7,34 €/m² Wohnfläche (Median) im Jahr 2012 betrug der Anstieg im Bezirk seit 2012 30 % auf rd. 9,50 €/m² Wohnfläche nettokalt. Der Anstieg war damit etwas weniger

Anstieg der Angebotsmieten analog Berlin

² Dargestellt wird der marktaktive Leerstand. Er wird nur ausgewiesen für Geschosswohnungen und umfasst leer stehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (<6 Monate). Im Unterschied dazu umfasst der totale Leerstand den gesamten Leerstand. Dazu zählt der gesamte marktaktive Leerstand, hinzukommen noch Ruinen und dysfunktionaler Leerstand (nicht kurzfristig aktivierbar; >6 Monate). Deswegen fallen die als marktaktiven Leerstand ermittelten Leerstandsquoten geringer aus als der totale Leerstand. Der marktaktive Leerstand kann insbesondere auch kleiner sein als eine angenommene Fluktuationsrate, weil er nur unvermietete Wohnungen berücksichtigt. Fluktuation findet aber auch in vermieteten Wohnungen statt: im Umzugsmonat bezahlen Mieter und Mieterinnen häufig zwei Wohnungen; eine davon steht zwar leer, es handelt sich aber um „unechten“ Leerstand, da für die Wohnung Miete bezahlt wird.

stark als in Berlin insgesamt, wo er um 36 % von 7,20 auf 9,80 €/m² anstiegen ist (vgl. Abbildung 16).

Abbildung 16: Angebotsmieten nettokalt, Median 2012-2017



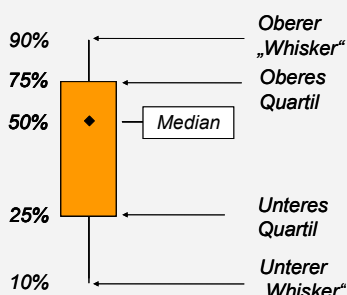
Quelle: empirica-Preisdatenbank | Basis: empirica-systeme.de

empirica

Die Angebotsmiete im Bezirk (Median, alle Baujahre) lag Ende 2017 mit 9,5 €/m² Wohnfläche nettokalt nur geringfügig unter dem Berliner Wert (9,8 €/m²). 80 % der Wohnungen wurden zwischen rd. 6,9 und 13,0 €/m² Wohnfläche nettokalt angeboten. Nur knapp 6 % der inserierten Angebote waren günstiger als 6,5 €/m² Wohnfläche nettokalt (entspricht Miete im geförderten Neubau) (vgl. Abbildung 17).

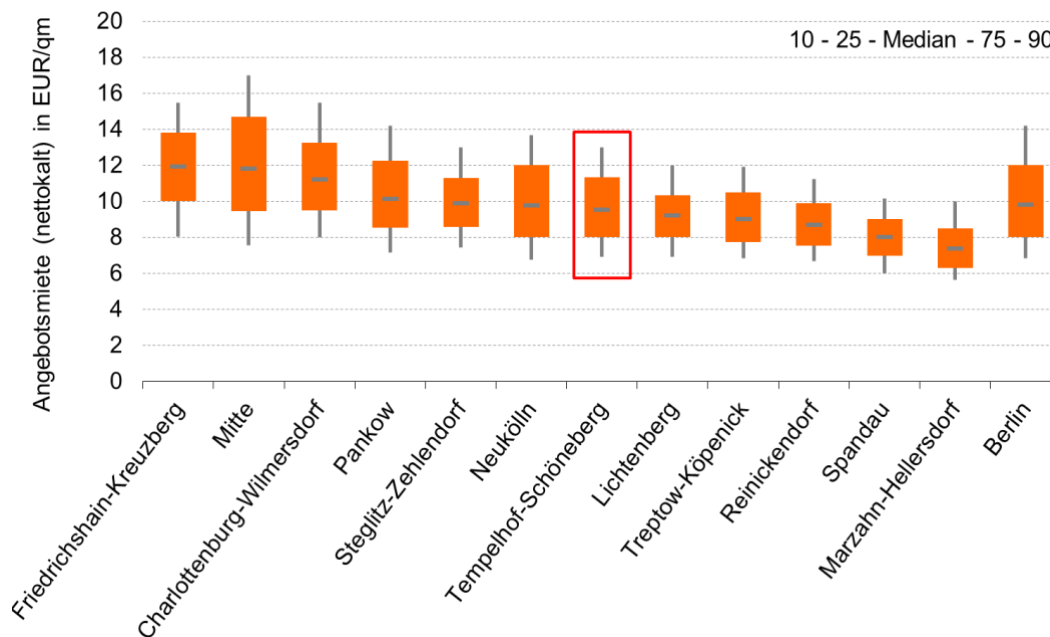
Angebotsmiete mit 9,50 €/m² Wohnfläche im Berliner Mittelfeld

Exkurs: Erläuterung des „Boxplot“-Schemas



Als „Box“ wird das durch die Quartile 25% bis 75% bestimmte Rechteck bezeichnet. Es umfasst 50% der angebotenen Objekte. Als weiteres Quartil ist der Mittelwert (Median*) in der Box eingezeichnet. Seine Lage innerhalb der Box vermittelt einen Eindruck der Streuung der Angebotspreise. Die Whiskerlänge – also die Länge der senkrechten Linie durch die Box – ist nach unten auf den Bereich oberhalb der 10%-Grenze und nach oben auf das Segment unterhalb der 90%-Grenze beschränkt. Innerhalb der Whiskergrenzen liegen somit 80% der beobachteten Angebotspreise. Besonders exponierte Objekte, besonders defizitäre Lagen sowie Ausreißer werden nicht dargestellt.

Abbildung 17: Angebotsmieten nettokalt für Mietwohnungen (alle Baujahre) in den Berliner Bezirken 2017

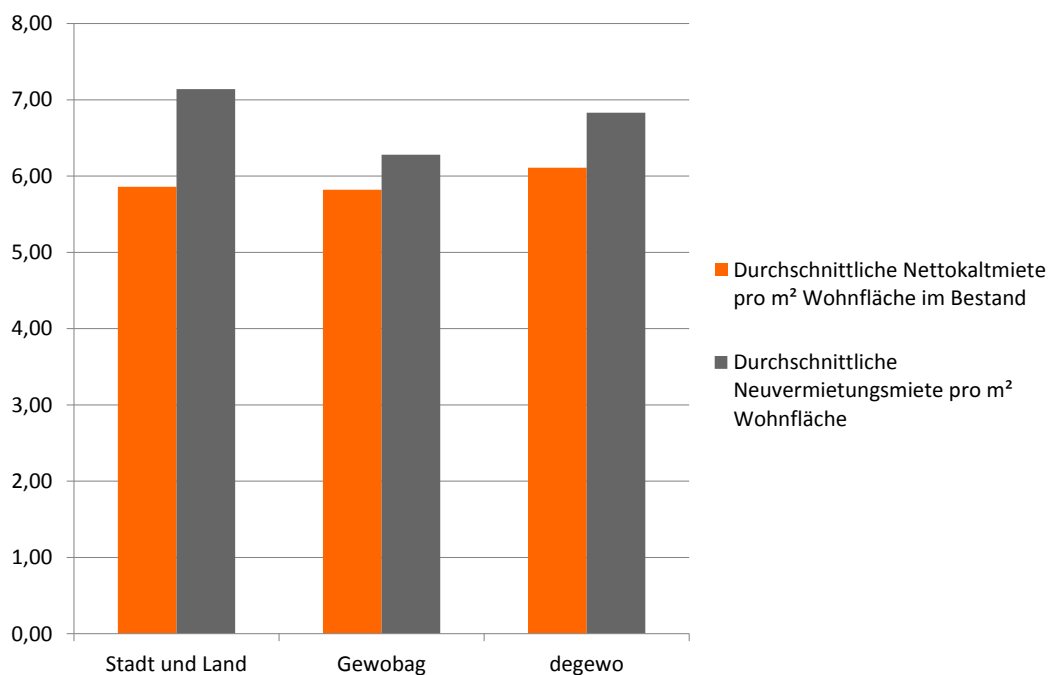


Quelle: empirica-Preisdatenbank | Basis: empirica-systeme.de

empirica

Die Nettokaltmieten der drei – im Bezirk aktivsten – landeseigenen Unternehmen Stadt und Land, Gewobag und degewo liegen mit 5,86 €/m², 5,82 €/m² bzw. 6,11 €/m² Wohnfläche weit unter den Angebotsmieten. Aber auch bei der Neuvermietung verbleiben sie weit unter dem Niveau auf dem freien Markt (vgl. Abbildung 18).

Abbildung 18: Mieten der kommunalen Wohnungsunternehmen Stadt und Land, Gewobag und degewo in Euro/m²



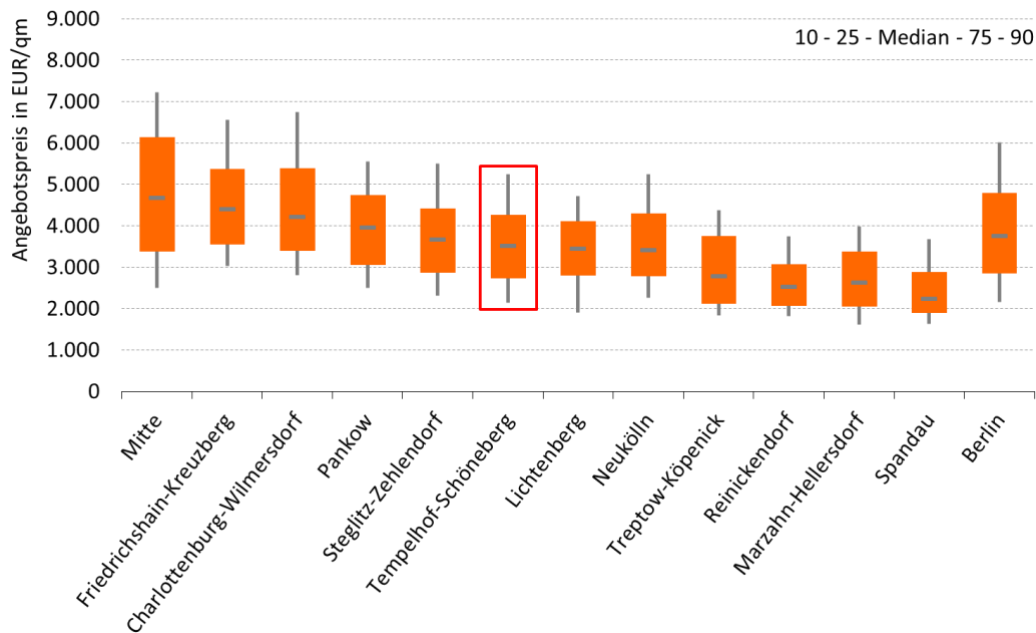
Quelle: Gewobag, Stadt und Land, degewo

empirica

Bei den Eigentumswohnungen lag der Median der Angebotspreise 2017 in Tempelhof-Schöneberg bei 3.500 €/m² Wohnfläche und damit etwas unter dem Berliner Durchschnitt (3.750 €/m²). 80 % der Eigentumswohnungen im Bezirk wurden zwischen knapp 2.150 und 5.250 €/m² Wohnfläche angeboten (vgl. Abbildung 19).

Angebotskaufpreise mit 3.500 €/m² etwas unter Berliner Durchschnitt

Abbildung 19: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) in den Berliner Bezirken 2017

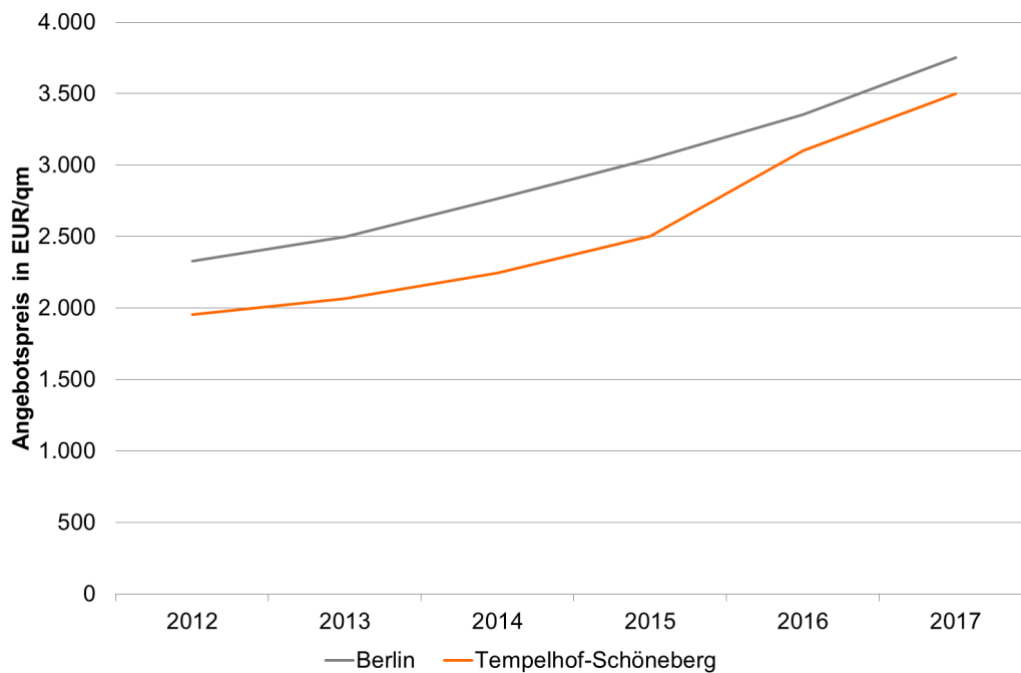


Quelle: empirica-Preisdatenbank | Basis: empirica-systeme.de

empirica

Bei den Angebotskaufpreisen verlief die Entwicklung in Tempelhof-Schöneberg noch dynamischer als in der Gesamtstadt: Der mittlere Preis (Median) erhöhte sich im Bezirk um 79 % von rd. 1.950 auf 3.500 €/m² Wohnfläche, während in Berlin der Zuwachs 61 % betrug. Wie in praktisch allen Großstädten in Deutschland haben sich die Kaufpreise somit wesentlich stärker erhöht als die Angebotsmieten (vgl. Abbildung 20).

Stärkerer Anstieg der Angebotskaufpreise

Abbildung 20: Angebotskaufpreise (alle Baujahre), Median 2012-2017

Quelle: empirica-Preisdatenbank | Basis: empirica-systeme.de

empirica

Die Bodenrichtwerte variieren innerhalb des Bezirks deutlich (vgl. Tabelle 2) und folgen einem klaren Muster: In zentralen Lagen sind sie am höchsten und seit 2013 deutlich gestiegen (z.B. Schöneberg 5.000 €/m² bzw. +430 %). Mit zunehmender Entfernung zum Zentrum sinken die Bodenrichtwerte, auch der Preisanstieg fällt hier geringer aus (z. B. Marienfelde 220 €/m² bzw. +80%).

Tabelle 2: Bodenrichtwerte in EUR/m² und Entwicklung

	Berlin ¹	Lichtenrade ²	Marienfelde ³	Mariendorf ⁴	Tempelhof ⁵	Friedenau ⁶	Schöneberg ⁷
01.01.2013	157	200	120	250	420	650	950
01.01.2014	159	210	130	260	460	720	1.100
01.01.2015	230	230	140	310	480	850	1.500
01.01.2016	293	230	170	400	650	1.200	2.200
01.01.2017	593	320	200	500	850	2.100	3.500
01.01.2018	735	320	220	700	1.000	3.000	5.000
Preisanstieg	578	120	100	450	580	2.350	4.050
2013 bis 2018	370%	60%	80%	180%	140%	360%	430%

1 = Durchschnittlicher Kaufpreis, alle Wohnlagen Berlin für Mehrfamilienhäuser in aufgelockerter Bebauung

2 = Bodenrichtwerte für allgemeines Wohngebiet Einfamilienhaus W GFZ 0,4

3 = Bodenrichtwerte für Stadtrandsiedlung W GFZ 0,1

4 = Bodenrichtwerte für Mietwohnhäuser südlich des Teltwakanals W GFZ 1,0

5 = Bodenrichtwerte für Gartenstadt Neu Tempelhof W GFZ 0,6

6 = Bodenrichtwerte für Siedlungsgebiet um den Friedrich-Wilhelm-Platz W GFZ 0,6

7 = Bodenrichtwerte für Siedlungsgebiet um den Bayerischen Platz W GFZ 2,5

Quelle: AKS Online, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Vermessungsamt Tempelhof-Schöneberg

empirica

3.4 Extrakt: Rahmenbedingungen des bezirklichen Wohnungsmarkts

- Der Wohnungsmarkt in Tempelhof-Schöneberg hat sich in den letzten Jahren deutlich angespannt. Diese Dynamik wird voraussichtlich auch in den nächsten Jahren anhalten.
- Die Bevölkerungszahl stieg zwischen 2006 und 2016 um 5,9%. Damit war das Bevölkerungswachstum im Vergleich zu Berlin unterdurchschnittlich (+9,6%). Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Senats erwartet bis 2030 in der mittleren Variante im Vergleich zum Prognosebasisjahr 2014 einen Bevölkerungsanstieg von rd. 9.000 Personen im Bezirk (+2,7 %).
- Gut die Hälfte (50,7%) der Haushalte lebt in Tempelhof-Schöneberg allein in einem Haushalt. In Berlin sind es 54,5%.
- In Tempelhof-Schöneberg leben anteilig an den Bewohnenden etwas weniger sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (33,4%) als in gesamt Berlin (34,7%). Demgegenüber liegt der Bezirk mit einer Arbeitslosenquote von 6,9 % in etwa auf Höhe des Berliner Durchschnitts (7,0%).
- Neun von zehn Wohnungen befinden sich in Tempelhof-Schöneberg in Mehrfamilienhäusern (Berlin: 88%). Im Vergleich zur Gesamtstadt bewohnen die Menschen in Tempelhof-Schöneberg etwas größere Wohnungen (39,2 m² pro Personen vs. Berlin 38,2 m² pro Personen).
- Wenngleich 2016 die Baugenehmigungen im Bezirk einen neuen Höchststand (1.186 WE bzw. 3,4 WE/1.000 EW) erreichten, liegt er bei den Fertigstellungen im Vergleich zu Berlin zurück. 2016 entstanden 285 neue Wohnungen und damit 0,8 Wohneinheiten je 1.000 Personen im Bezirk (Berlin: 3,7).
- Der marktaktive Leerstand liegt im Bezirk mit 1,4 % nur knapp über dem Landesdurchschnitt (1,2 %) und unter der üblichen Fluktuationsreserve (2 % bis 3 %) auf äußerst niedrigem Niveau.
- Seit 2012 stiegen die Angebotsmieten im Bezirk im Median um 30 % auf rd. 9,50 €/m² Wohnfläche nettokalt (Berlin: 36 % bzw. auf 9,80 €/m²). 80 % der Wohnungen wurden zwischen rd. 6,9 und 13,0 €/m² Wohnfläche nettokalt angeboten. Nur knapp 6 % der inserierten Angebote waren günstiger als 6,5 €/m²
- Bei den Eigentumswohnungen lag der Median der Angebotspreise 2017 in Tempelhof-Schöneberg bei 3.500 €/m² Wohnfläche (Berliner 3.750 €/m²). 80 % der Eigentumswohnungen im Bezirk wurden zwischen knapp 2.150 und 5.250 €/m² Wohnfläche angeboten.

4. Bevölkerungsstruktur und Wohnungsnachfrage innerhalb des Bezirks

4.1 Siedlungsstruktur

Tempelhof-Schöneberg erstreckt sich von der City West bis zum Berliner Stadtrand. Die Bebauungsstruktur ist dementsprechend vielfältig und reicht von dichten gründerzeitlichen Altbauquartieren über Wohnanlagen der 1920er/1930er Jahren mit großen Innenhöfen, Großwohnsiedlungen der 1960er/1970er Jahren bis hin zu aufgelockerten Einfamilienhausgebieten (vgl. Tabelle 3). Auch die Siedlungsdichte variiert innerhalb des Bezirks entsprechend. Während in den nördlichen Bezirksregionen aufgrund der dichteren Blockstrukturen die Bevölkerungsdichte um ein Vielfaches über dem Bezirksdurchschnitt liegt, wohnen in den südlicheren Regionen deutlich weniger Menschen pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche (vgl. Abbildung 21). Dies liegt dort zum Teil an einem höheren Anteil an Gewerbeflächen oder Parks und Grünflächen, aber auch an einer lockereren Bebauungsstruktur.

**Sehr vielfältige
Siedlungsstruktur
im Bezirk**

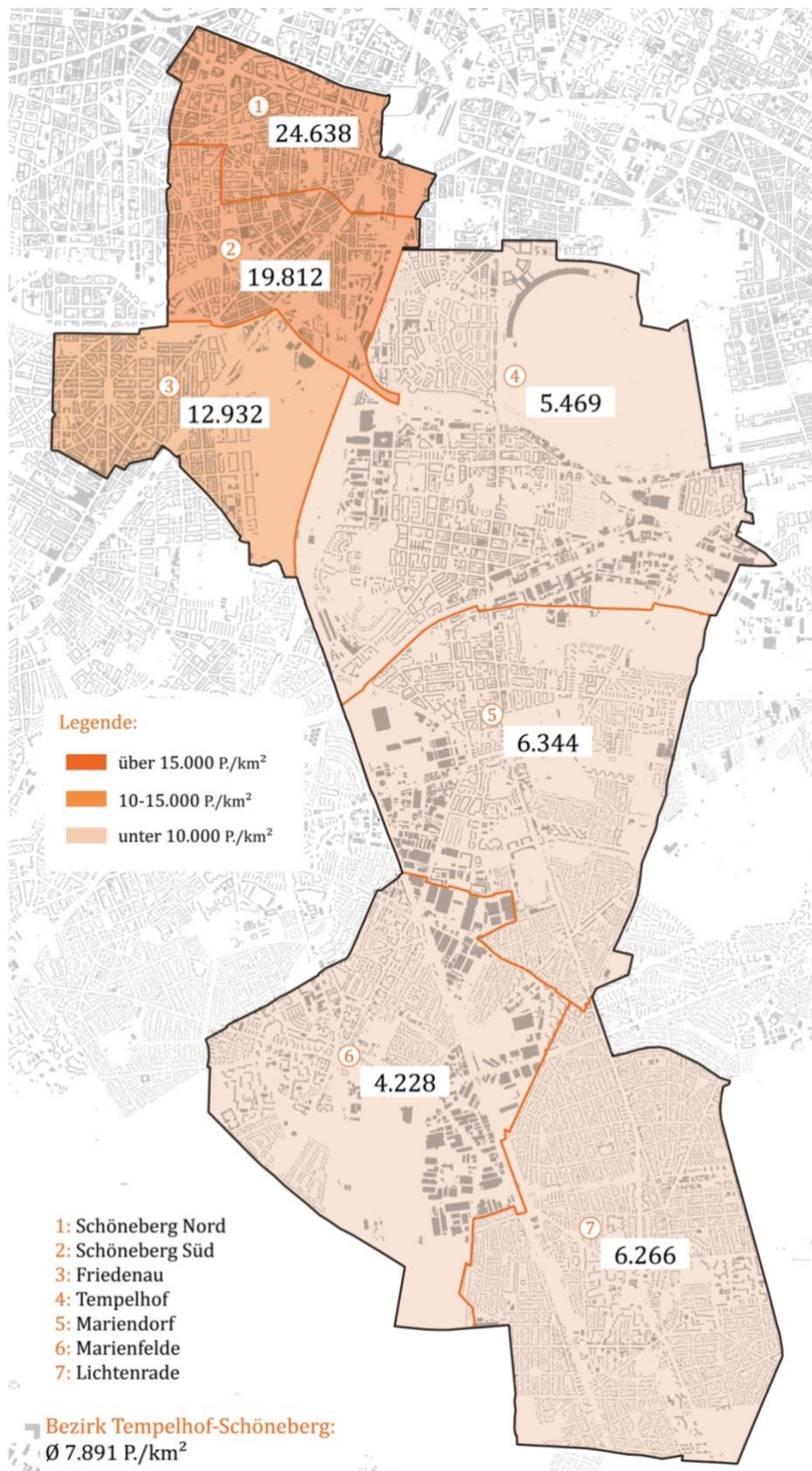
Tabelle 3: Siedlungsstrukturelle Typen der Bezirksregionen

Bezirksregion	Hauptprägung	Nebenprägung
Schöneberg-Nord	Verdichtete Blockrandbebauung	Homogene Prägung durch verdichtete Blockrandbebauung
Schöneberg-Süd	Verdichtete Blockrandbebauung	Homogene Prägung durch verdichtete Blockrandbebauung
Friedenau	Verdichtete Blockrandbebauung	Homogene Prägung durch verdichtete Blockrandbebauung
Tempelhof	Siedlungsbau der 1920er bis 1930er Jahre	Verdichtete Blockrandbebauung
Mariendorf	Siedlungsbau der 1950er Jahre	Verdichtete Blockrandbebauung
Marienfelde	Großsiedlungen der 1960er bis 1980er Jahre	Siedlungsbau der 1950er Jahre
Lichtenrade	Einfamilienhausgebiete	Großsiedlungen der 1960er bis 1980er Jahre

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Umweltatlas

empirica

Abbildung 21: Personen in den Bezirksregionen je km²



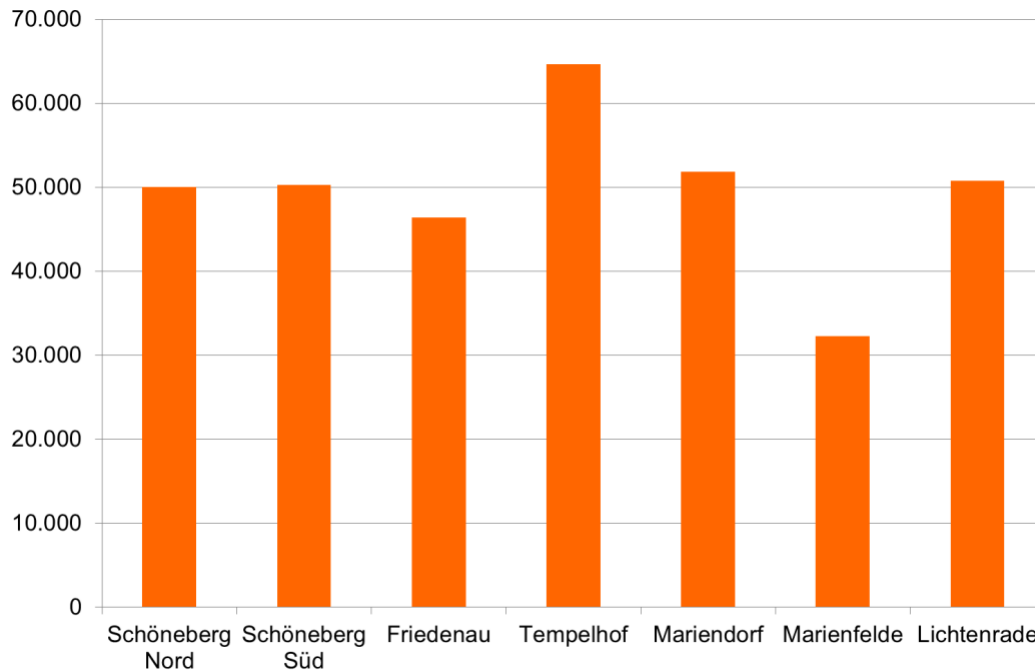
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Umweltatlas Berlin 2010, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Einwohnerregister
 Basiskarte OpenStreetMap Mitwirkende

4.2 Bevölkerungszusammensetzung und -entwicklung

Die Bezirksregion mit der höchsten Bevölkerungszahl mit knapp 65.000 ist Tempelhof, während Marienfelde mit rd. 32.000 Personen die kleinste Bezirksregion ist (Stand Ende 2016). Die übrigen Bezirksregionen sind alle ähnlich groß, dort leben zwischen rd. 46.000 und rd. 52.000 Personen (vgl. Abbildung 22).

In der Bezirksregion Tempelhof leben die meisten Personen

Abbildung 22: Bevölkerung in den Bezirksregionen 2016



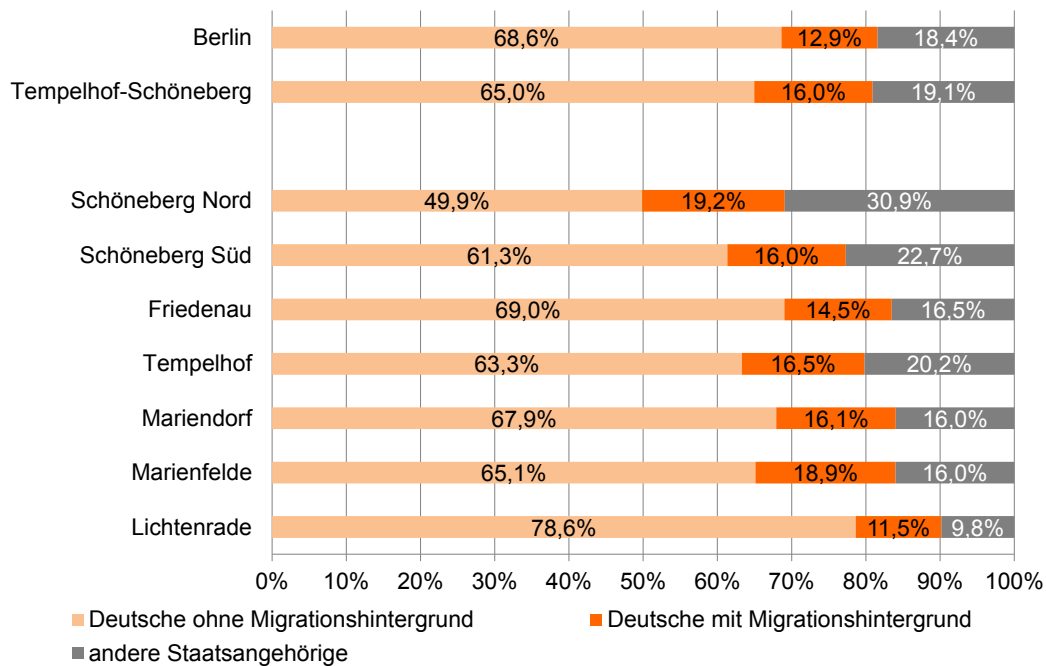
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Einwohnerregister

empirica

Ende 2016 lebten rd. 9 % der knapp 3,7 Millionen Berlinerinnen und Berliner im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Davon haben 81 % der Personen eine deutsche Staatsbürgerschaft. Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund und der Anteil ausländischer Personen sind in den Bezirksregionen unterschiedlich stark ausgeprägt. Während zum Beispiel der Anteil der letzteren beiden Gruppen die Hälfte der Bevölkerung im Schöneberger Norden ausmachen, leben in Lichtenrade 79 % Deutsche ohne Migrationshintergrund (vgl. Abbildung 23).

Etwas mehr Menschen mit Migrationshintergrund als im Berliner Durchschnitt

Abbildung 23: Bevölkerung in den Bezirksregionen nach Herkunft 2016



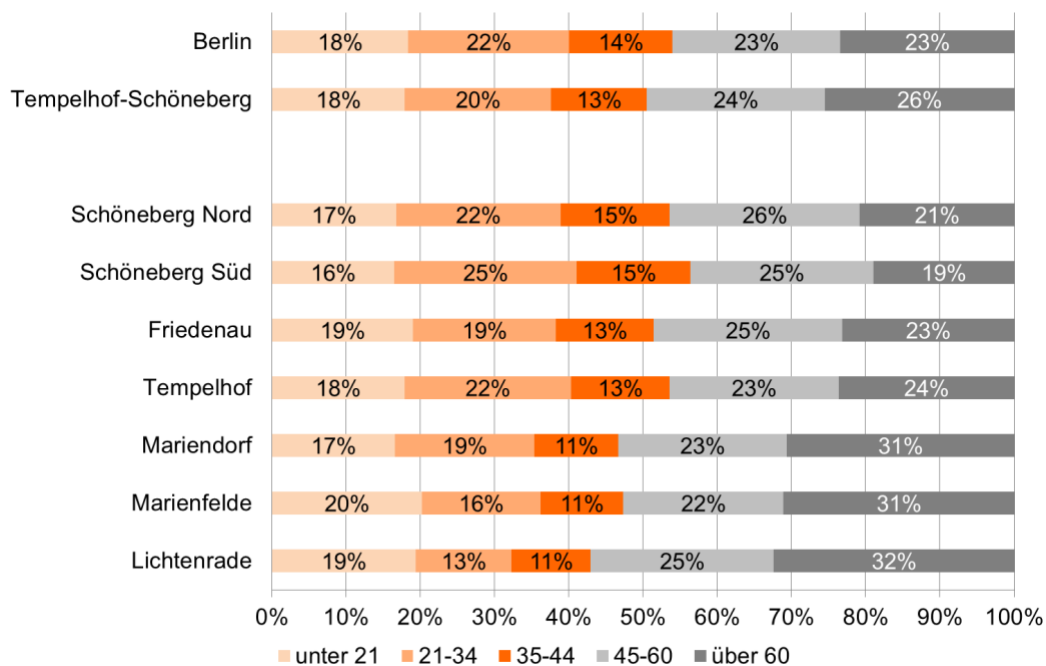
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Einwohnerregister

empirica

Der Anteil älterer Menschen nimmt von Norden nach Süden zu. Während in Schöneberg Süd etwa 44 % der dort lebenden Personen 45 Jahre und älter sind, sind es in Lichtenrade etwa 57 %. In letzterer Region gibt es aber auch überdurchschnittlich viele unter 21-Jährige, was auf viele Familien mit Kindern hindeutet (vgl. Abbildung 24).

Norden jünger als Süden

Abbildung 24: Bevölkerung in den Bezirksregionen nach Altersgruppen 2016



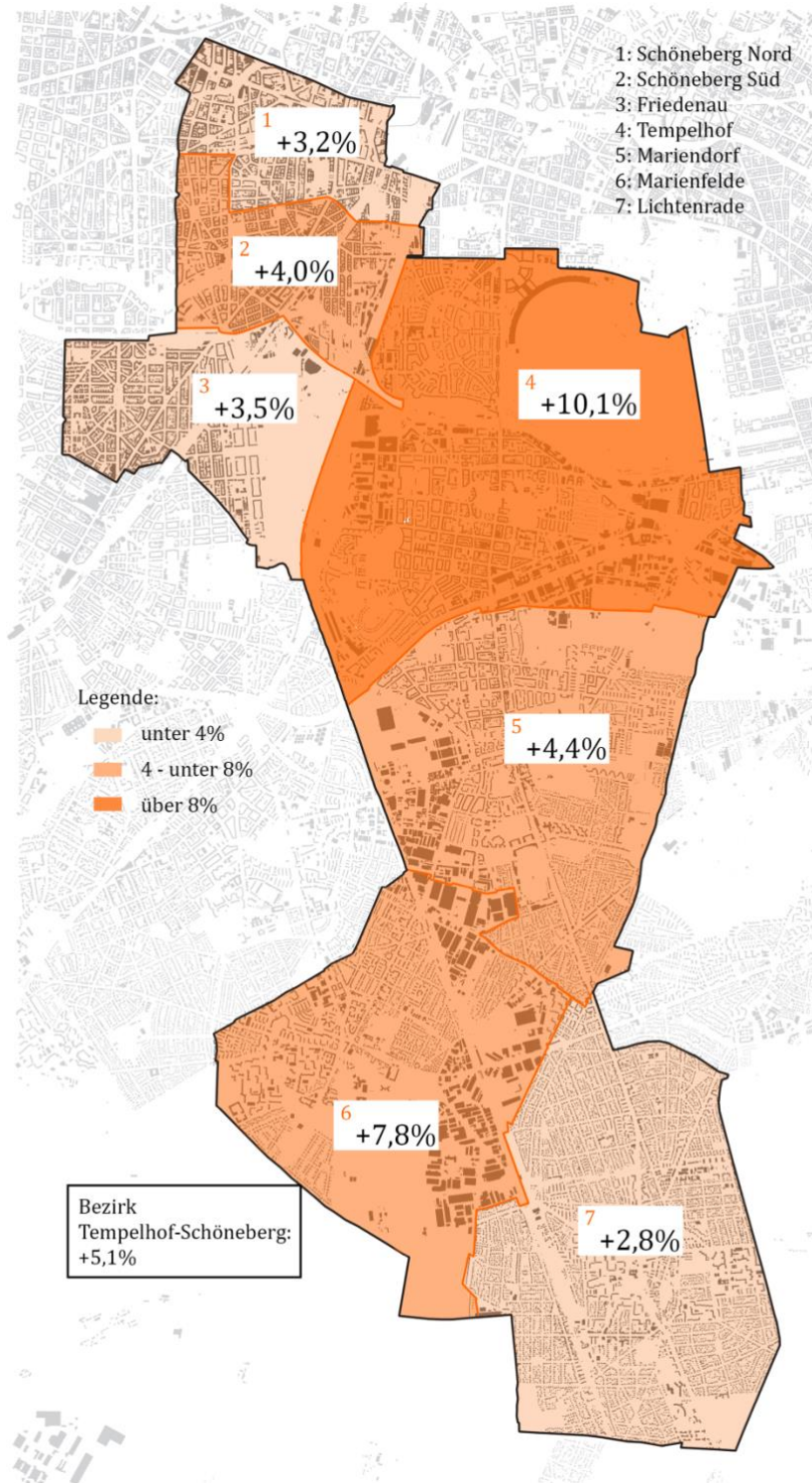
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Einwohnerregister

empirica

Auch die Bevölkerungsgewinne seit 2010 fallen je Bezirksregion unterschiedlich aus. Alle Regionen sind gewachsen, zwischen 2,8 % (Lichtenrade) und 10,1 % (Tempelhof) (vgl. Abbildung 25).

Flächendeckend
Wachstum durch
Wanderungsgewinne

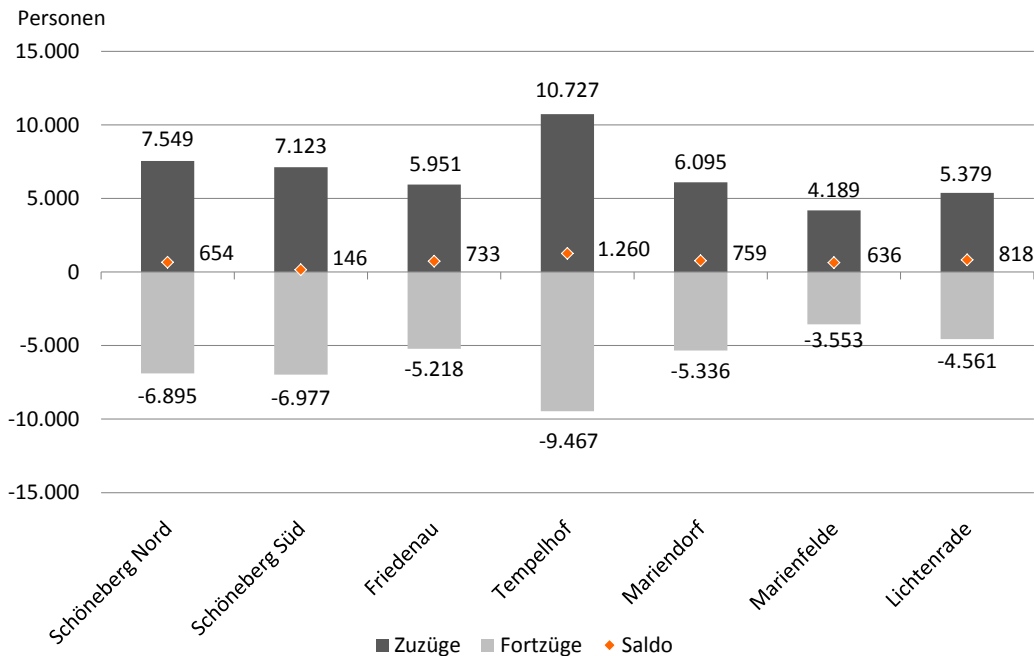
Abbildung 25: Entwicklung der Bevölkerungszahl in den Bezirksregionen 2010-2016



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Einwohnerregister
Basiskarte OpenStreetMap Mitwirkende

Absolut gesehen ziehen die meisten Menschen in die bevölkerungsstärkste Bezirksregion Tempelhof. Auch 2016 war der Zuwachs mit 1.260 mehr Zuwandernden als Abwandernden dort am höchsten (vgl. Abbildung 26).

Abbildung 26: Zu- und Fortzüge in den Bezirksregionen 2016



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Einwohnerregister

empirica

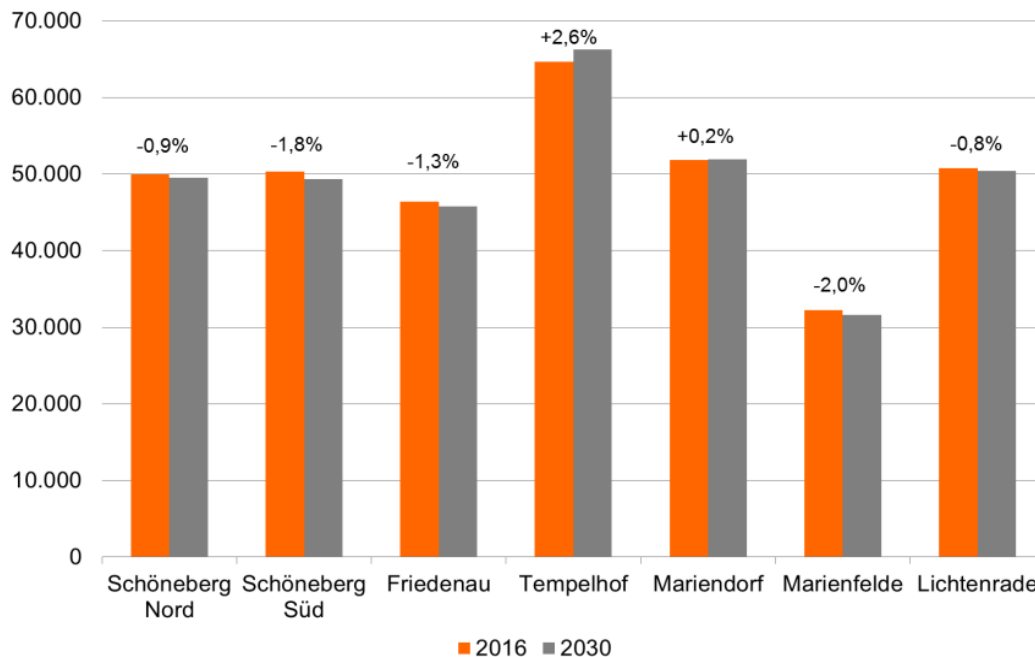
4.3 Bevölkerungsprognose

Die aktuelle amtliche Bevölkerungsprognose des Landes erwartete für Tempelhof-Schöneberg in der mittleren Variante im Vergleich zum Prognosebasisjahr 2014 einen Bevölkerungsanstieg von damals 335.767 Personen auf 342.792 im Jahr 2016 und 344.879 im Jahr 2030. Der stärkste Anstieg entfiel also auf die ersten Jahre. Von da an sollten nur Tempelhof und Mariendorf nochmals geringfügig wachsen. Insbesondere Schöneberg Süd und Marienfelde sollten schrumpfen (vgl. Abbildung 27). Aufgrund des höheren Bevölkerungswachstums in Berlin 2015 und 2016 lag die reale Bevölkerungszahl jedoch 2016 schon überall außer in Schöneberg Süd über der Prognose (vgl. dazu auch Kapitel 3.1). In ihrer Evaluation der Bevölkerungsprognose kommt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen aber zu dem Schluss, dass die Abweichungen der Realentwicklung von der Prognose (Differenz Realentwicklung vs. mittlere Variante der Prognose 2016: rd. 16.000 EW) so gering ausfallen, „...dass die mittlere Variante weiterhin als geeignete Arbeits- und Planungsgrundlage für die Berliner Stadtentwicklung gelten kann.“³

Prognose hat Realentwicklung eingeholt, gilt aber weiterhin als Arbeitsgrundlage

³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Ref. I A – Stadtentwicklungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.): Evaluation der Bevölkerungsprognose Berlin 2015 - 2030 Vergleich der Prognose 2015 - 2030 mit der Realentwicklung 2016. Berlin, Juni 2017. Seite 36.

Abbildung 27: Prognostizierte Entwicklung der Bevölkerungszahl in den Bezirksregionen 2016 bis 2030



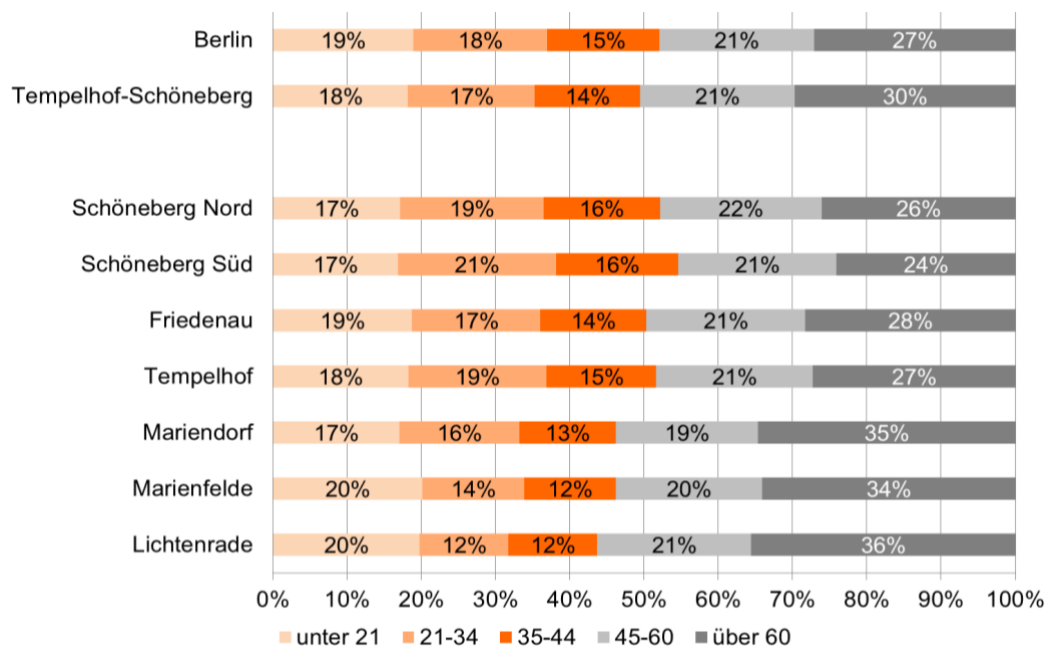
Anmerkung: Prognose-Basis 2014, mittlere Variante

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen | Einwohnerregister, Bevölkerungsprognose **empirica**

Wie Berlin wird auch der Bezirk bis 2030 flächendeckend altern. Insbesondere Anzahl und Anteil der über 60-Jährigen steigen zu Lasten der 21- bis 34-Jährigen und der 45- bis 60-Jährigen. Anzahl und Anteil der Kinder und Jugendlichen und der 35- bis 44-Jährige bleiben etwa konstant oder wachsen leicht (vgl. Abbildung 28).

2030 werden 30 % der im Bezirk Lebenden 60 Jahre oder älter sein

Abbildung 28: Personen in den Bezirksregionen nach Altersgruppen 2030 (Prognose)



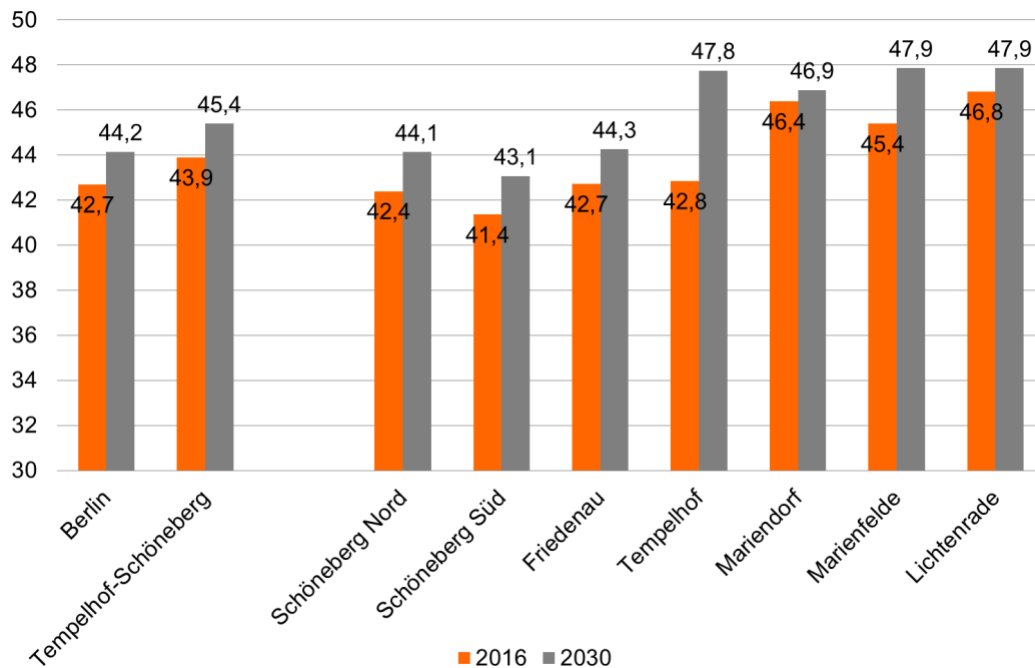
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen | Bevölkerungsprognose

empirica

Entsprechend steigt auch das Durchschnittsalter überall, von insgesamt 43,9 auf 45,4 im Bezirk. Am stärksten ist der Sprung in Tempelhof von 42,8 auf 47,8 Jahre (vgl. Abbildung 29).

Bezirk nach wie vor etwas älter als Gesamtstadt

Abbildung 29: Durchschnittsalter in den Bezirksregionen 2016 und 2030 (Prognose) in Jahren



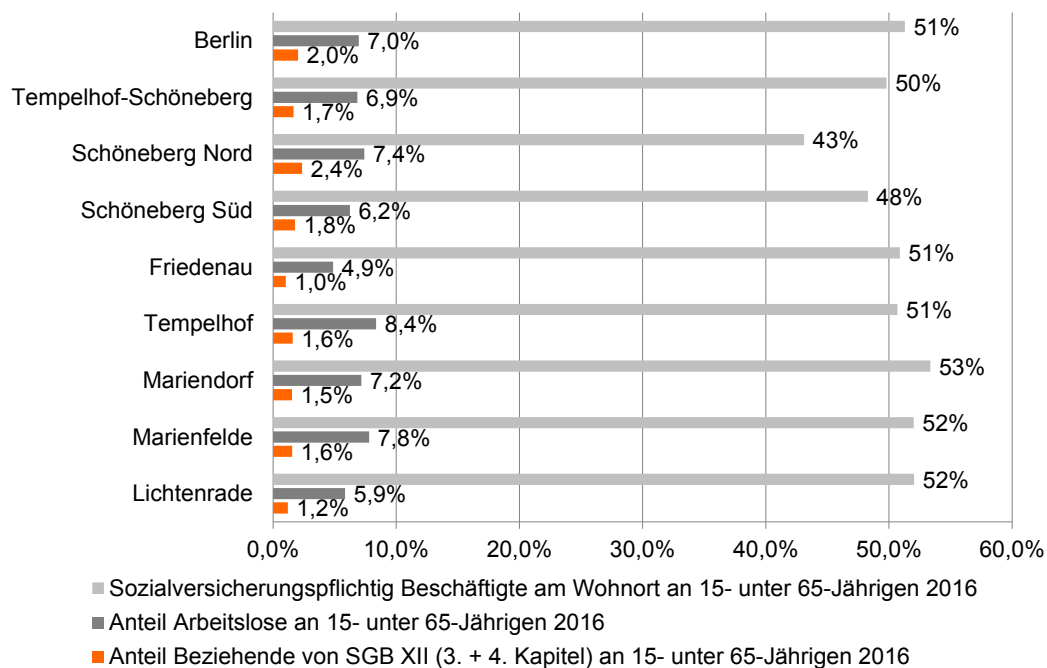
Anmerkung: Prognose-Basis 2014, mittlere Variante

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen | Einwohnerregister, Bevölkerungsprognose **empirica**

4.4 Sozialstruktur und Beschäftigung

Im Vergleich zum Jahr 2010 ist im Bezirk der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 43 % auf 50 % gestiegen und die Arbeitslosenquote von 8,3 % auf 6,9 % gesunken. Das steht im Einklang mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung Berlins. Bezogen auf die erwerbsfähigen Personen im Bezirk sind die meisten 15- bis unter 65-Jährigen in Tempelhof arbeitslos gemeldet, die wenigsten in Friedenau. Dort ist auch der Anteil der SGB XII-Beziehenden am geringsten, in Schöneberg-Nord ist er hingegen am größten (vgl. Abbildung 30).

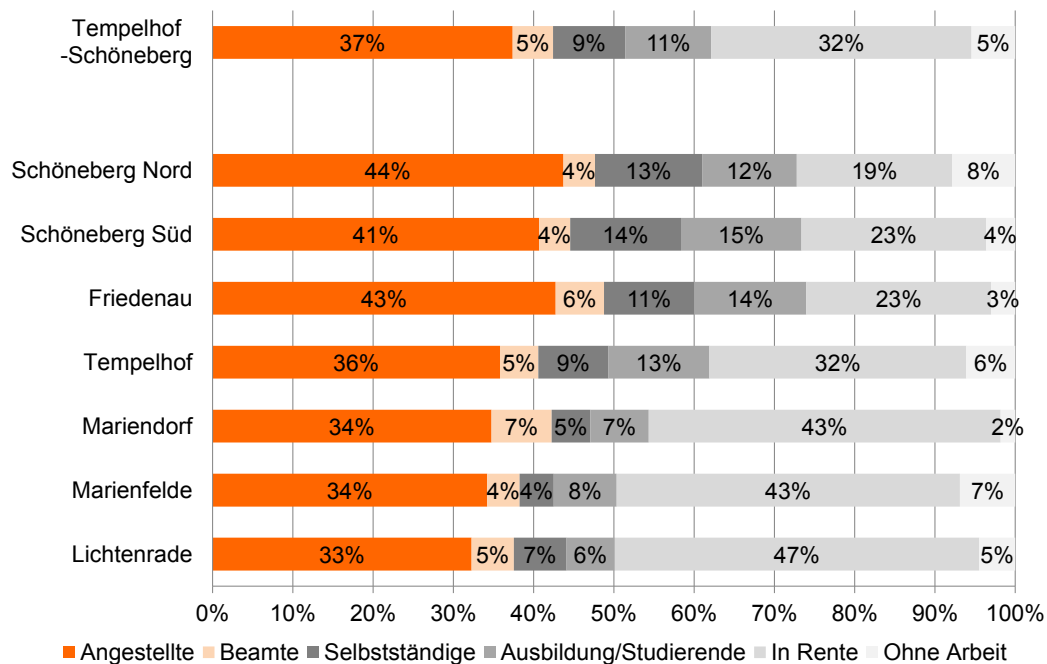
Positive Entwicklung in Tempelhof-Schöneberg

Abbildung 30: Arbeitsmarktbeteiligung in den Bezirksregionen 2016

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bundesagentur für Arbeit⁴ | Einwohnerregister empirica

Ausgehend von den Ergebnissen der Haushaltsbefragung sind jeweils rd. ein Drittel der Bewohner des Bezirks Angestellte und verrentete Personen. In Friedenau, Schöneberg Nord und Süd sind jeweils mehr als 40 % Angestellte. Die meisten der befragten verrenteten Personen leben in Lichtenrade, Mariendorf und Marienfelde. Der Anteil der Auszubildenden/Studierenden ist in den innerstädtischen Bereichen am höchsten. Auch bei den Selbstständigen gibt es dieses Nord-Süd-Gefälle (vgl. Abbildung 31).

⁴ Anmerkung zu Beschäftigtenzahlen und Arbeitslose: (a) Auf Grund unterschiedlicher Verfahren bei der regionalen Zuordnung weichen die aus den kleinräumigen Daten gebildeten Aggregate für die Bezirke von den sonst von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Ergebnissen ab. In Berlin konnten zum 31.12.2016 1.706 Personen nicht zugeordnet werden. (b) Im Gegensatz zum letzten Wohnungsmarktbericht bezieht sich die Anzahl der Beschäftigten hier nicht auf alle dort lebenden Personen, sondern nur auf die im erwerbsfähigen Alter.

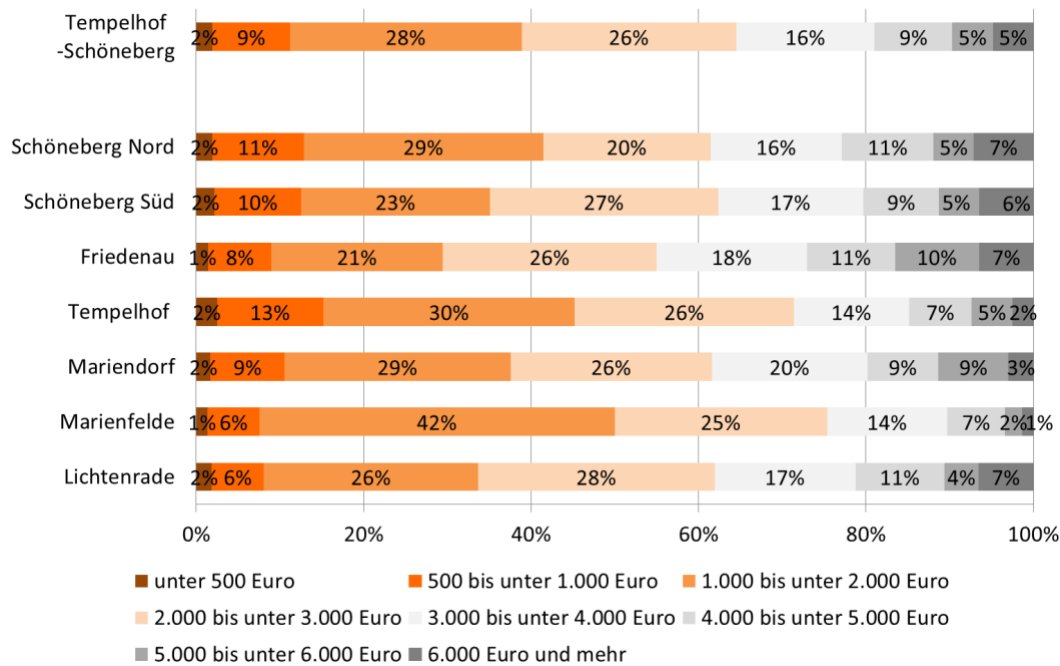
Abbildung 31: Haushaltsbefragung: Berufsgruppe nach Bezirksregion

Quelle: empirica Haushaltsbefragung Tempelhof-Schöneberg 2017/2018, N=2.900 Personen **empirica**

In Tempelhof-Schöneberg lag das monatliche Nettoeinkommen aller Haushalte im Jahr 2017 bei 1.975 € (Median) über dem Berliner Mittel in Höhe von 1.950 €. Sechs der zwölf Bezirke verzeichnen Werte unterhalb dieses Niveaus (vgl. Abbildung 10). Starke Einkommensunterschiede gibt es nicht nur berlinweit sondern auch innerhalb des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Dabei gilt zu beachten, dass ein direkter Vergleich zwischen den Angaben aus der Haushaltsbefragung in Tempelhof-Schöneberg und den Angaben aus der Stichprobe des Mikrozensus aufgrund unterschiedlicher Stichproben/-erhebung nicht möglich ist.

Unter den Befragten beträgt das monatliche Haushaltsnettoeinkommen von mehr als der Hälfte der Haushalte zwischen 1.000 und 3.000 €. Der Anteil dieser Einkommensgruppe liegt zwischen 47 % in Friedenau und 67 % in Marienfelde. Auch die Haushalte mit Einkommen zwischen 3.000 und 4.000 € im Monat sind ähnlich verteilt. Ihr Anteil schwankt zwischen 14 % in Tempelhof und Marienfelde und 20 % in Mariendorf. Bei den geringeren Einkommen (unter 1.000 €) ist Tempelhof mit 15 % am stärksten und Marienfelde und Lichtenrade mit jeweils 8 % am geringsten vertreten (Gesamtbezirk 11 %) (vgl. Abbildung 32).

Heterogene Einkommenssituation im Bezirk

Abbildung 32: Haushaltsbefragung: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen nach Bezirksregion

Quelle: empirica Haushaltsbefragung Tempelhof-Schöneberg 2017/2018, N=1.570

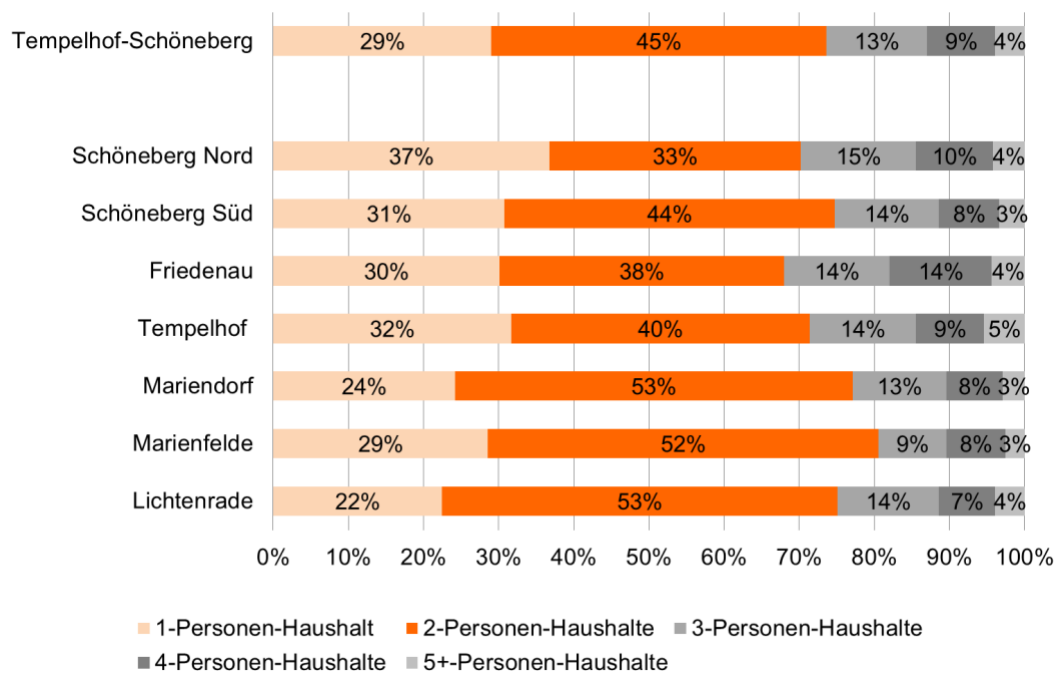
empirica

4.5 Haushalte und Haushaltsgößen

In der Mehrheit der befragten Haushalte leben ein oder zwei Personen. Bis auf Schöneberg Nord, wo die 1-Personen-Haushalte knapp überwiegen, sind 2-Personen-Haushalte mit Abstand am häufigsten vertreten, teilweise mit über 50 % (Lichtenrade, Mariendorf, Marienfelde). 3- und 4-Personen-Haushalte leben etwas häufiger in den nördlichen Bereichen Schöneberg Nord, Schöneberg Süd, Friedenau und Tempelhof. Der Anteil von Haushalten mit 5 und mehr Personen liegt in allen Bezirksregionen bei niedrigen 3 bis 5 % (vgl. Abbildung 33).

Fast ¾ der befragten Haushalte sind 1- und 2-Personen-Haushalte

Im Bezirksdurchschnitt leben 2,15 Personen in einem Haushalt. Am größten sind die Haushalte in Friedenau (2,24 P/HH) und in Lichtenrade (2,20 P/HH), am kleinsten in Marienfelde (2,05 P/HH) und in Schöneberg Süd (2,09 P/HH).

Abbildung 33: Haushaltsbefragung: Haushaltsgrößen nach Bezirksregion

Quelle: empirica Haushaltsbefragung Tempelhof-Schöneberg 2017/2018, N=1.636

empirica

4.6 Extrakt: Bevölkerungsstruktur und Wohnungsnachfrage innerhalb des Bezirks

- Tempelhof-Schöneberg erstreckt sich von der City West bis zum Stadtrand. Die Bebauungsstruktur ist vielfältig.
- Der Bezirk gliedert sich statistisch in sieben Bezirksregionen (Schöneberg-Nord, Schöneberg-Süd, Friedenau, Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade). Die meisten Personen leben in der Bezirksregion Tempelhof (rd. 65.000 EW), die wenigsten in Marienfelde (rd. 32.000 EW). Die übrigen Bezirksregionen sind alle ähnlich groß (46.000 bis 52.000 EW).
- 81 % der im Bezirk lebenden Personen besitzen die deutsche Staatsangehörigkeit die sich sehr unterschiedlich auf die Bezirksregionen verteilen. Am niedrigsten ist der Anteil ausländischer Personen in Lichtenrade (rd. 10 %), am höchsten in Schöneberg-Nord (31%). Gleiches gilt für den Anteil an deutschen Personen mit Migrationshintergrund, wobei Marienfelde gleichauf mit dem Schöneberger Norden liegt.
- In Lichtenrade ist die Bevölkerung am ältesten, dort leben 32 % 60-Jährige und Ältere. In Richtung Norden wird die Bevölkerung jünger. Am niedrigsten ist der Anteil älterer Menschen in Schöneberg-Süd (21%).
- In der Vergangenheit (2010 bis 2016) sind alle Bezirksregionen gewachsen: am stärksten Tempelhof (10,1%) am geringsten Lichtenrade (2,8%). Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose wird sich das ändern: Weiterhin (bis 2030) wird Tempelhof (+2,6%) wachsen. Alle anderen Bezirksregionen, mit Ausnahme Mariendorf, schrumpfen. Dabei lag die reale Zahl der Personen die 2016 in den Bezirksregionen lebten aufgrund der hohen Zuwanderung schon überall außer in Schöneberg Süd über der Prognose.
- Nach den Ergebnissen der Haushaltbefragung sind rd. ein Drittel Angestellte bzw. verrentnet. Die meisten Verrentneten leben im Süden z.B. in Lichtenrade. Der Anteil der Auszubildenden/Studierenden ist in den innerstädtischen Bereichen am höchsten.
- Im Bezirksdurchschnitt leben 2,15 Personen in einem Haushalt. Am größten sind die Haushalte in Friedenau (2,24 Personen) und in Lichtenrade (2,20 Personen), am kleinsten in Marienfelde (2,05 Personen) und in Schöneberg Süd (2,09 Personen).

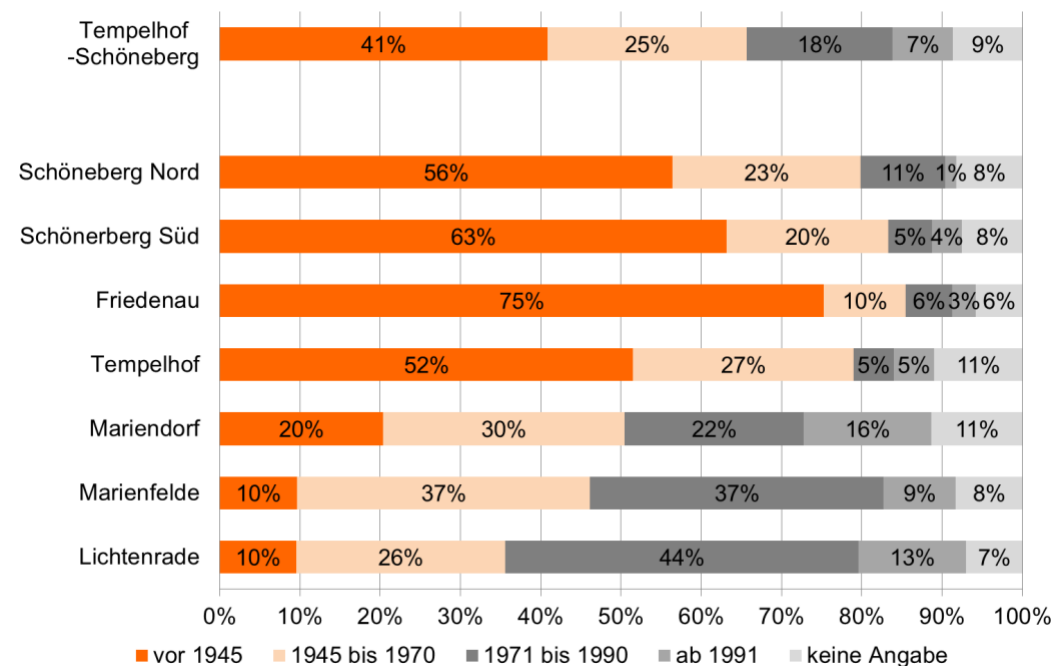
5. Wohnungsbestand und Entwicklung des Wohnungsangebots innerhalb des Bezirks

5.1 Wohnungsbestand

In Schöneberg Nord, Schöneberg Süd, Friedenau und Tempelhof leben erwartungsgemäß besonders viele Befragte in Altbauten. Demgegenüber stammen in Lichtenrade, Marienfelde und Mariendorf viele Haushalte aus Gebäuden seit der Nachkriegszeit (vgl. Abbildung 34).

Gemischte
Gebäudealter bei
den Befragten

Abbildung 34: Haushaltsbefragung: Baujahre



Quelle: empirica Haushaltsbefragung Tempelhof-Schöneberg 2017/2018, N=1.648

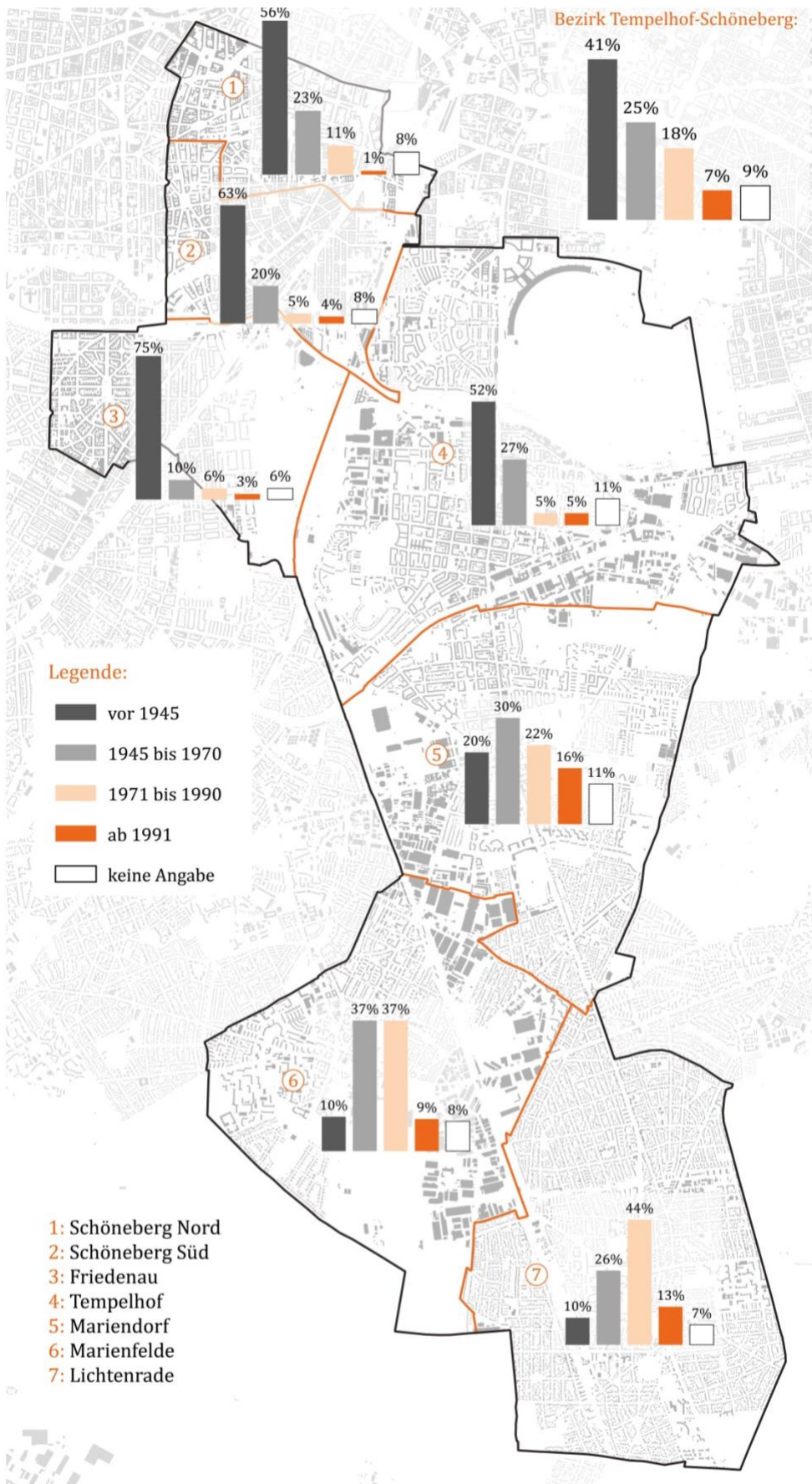
empirica

Die Zahl der Räume in den Wohnungen ist bezirksregionsübergreifend ähnlich und entspricht fast exakt dem Berliner Durchschnitt.⁵ Knapp sechs von zehn Haushalten im Bezirk leben in Wohnungen mit drei bis vier Räumen (2- und 3-Zimmer-Wohnungen plus Küche). Die Befragten aus kleineren Wohnungen konzentrieren sich auf die Innenstadt. Friedenau bildet – als zentrumsnaher Stadtteil – mit einem deutlich höheren Anteil großer Wohnungen eine Ausnahme (vgl. Abbildung 36).

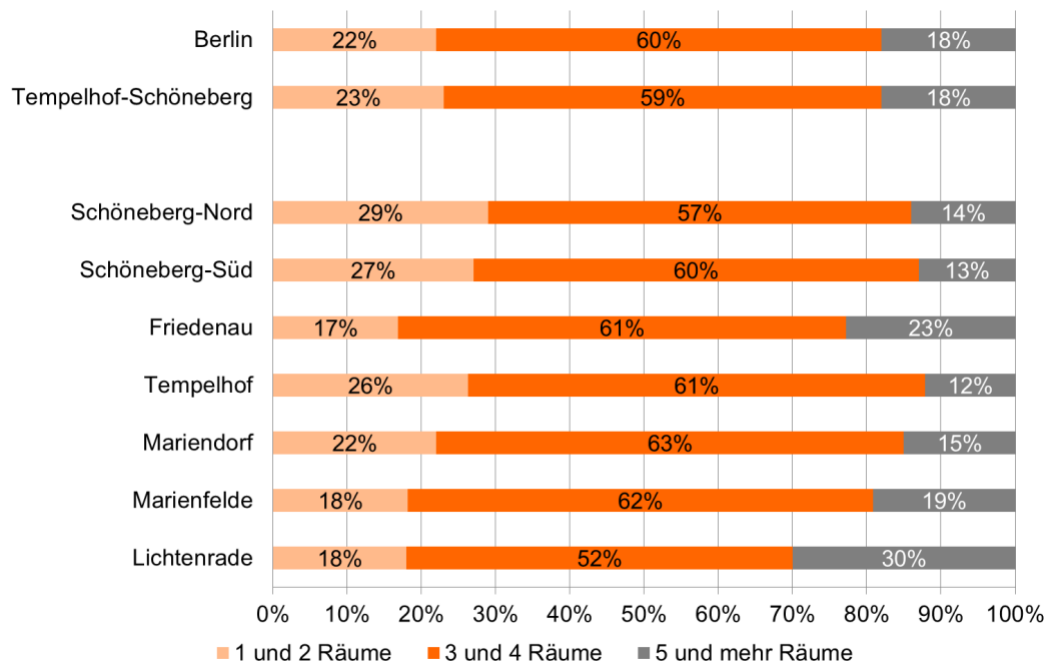
Raumanzahl
entspricht Berliner
Durchschnitt

⁵ In der amtlichen Statistik wird die Zahl der Wohnräume ausgewiesen, wobei die Küche auch als Wohnraum zählt. Wohnungen mit einem Raum sind beispielsweise kleine Apartments mit Kochnische oder Loft-wohnungen ohne Raumunterteilung, während Wohnungen mit zwei Räumen die klassische 1-Zimmer-Wohnung mit baulich getrennter Küche umfassen.

Abbildung 35: Haushaltsbefragung: Baujahre nach Bezirksregionen



Quelle: empirica Haushaltsbefragung Tempelhof-Schöneberg 2017/2018, N=1.648

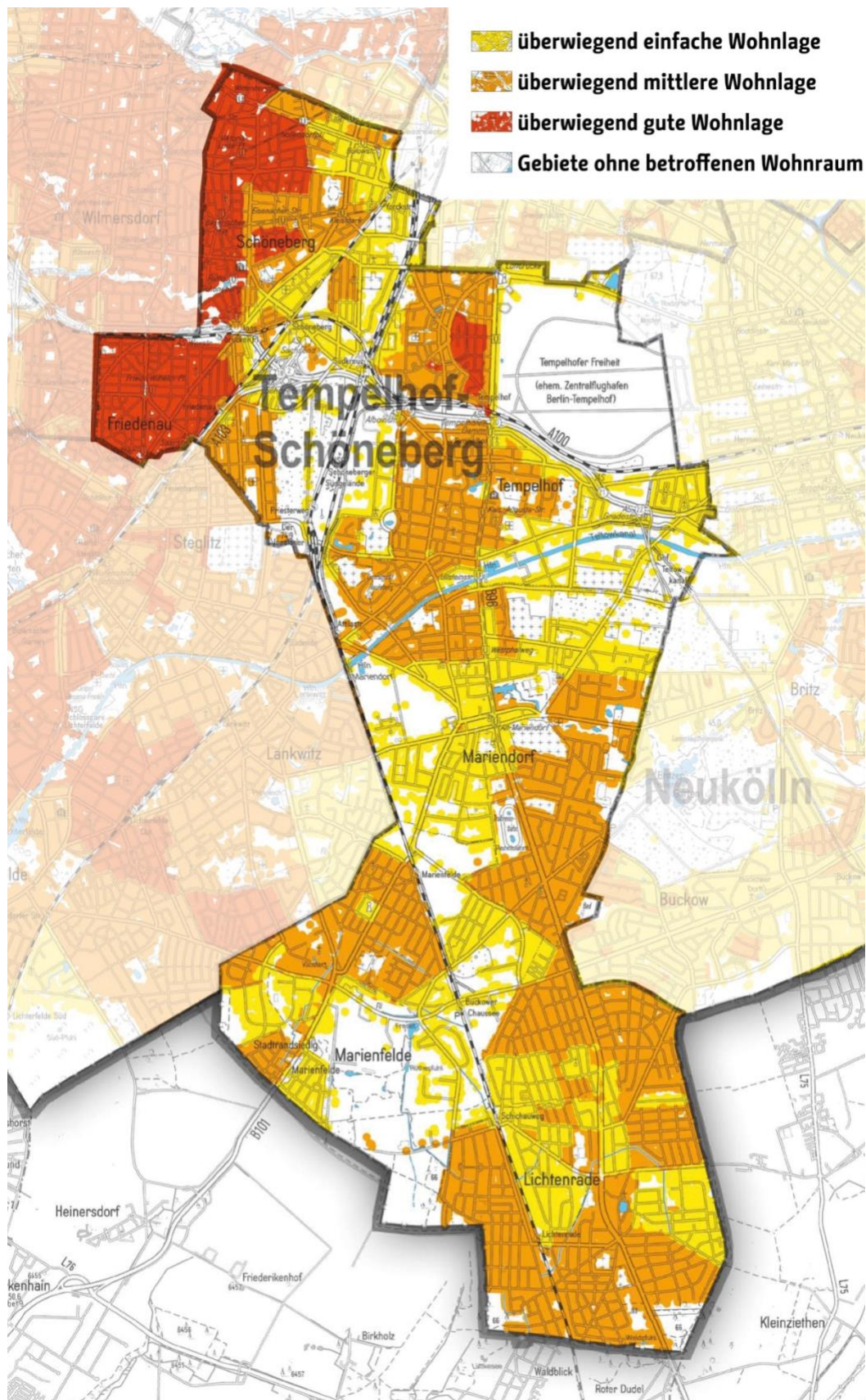
Abbildung 36: Wohneinheiten nach Raumzahl in den Bezirksregionen

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg |
Fortschreibungen des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes

empirica

Die häufigste Wohnlage (laut Mietspiegel) ist die mittlere Wohnlage. Überwiegend gute Wohnlagen befinden sich im Westen von Friedenau, Schöneberg Nord und Süd sowie im Bereich Neu-Tempelhof (vgl. Abbildung 37). Die folgende Wohnlagenkarte ist im Großformat im Anhang Kapitel 9.2 dargestellt.

**Gute Wohnlagen nur
im Norden**

Abbildung 37: Wohnlagenkarte Tempelhof-Schöneberg

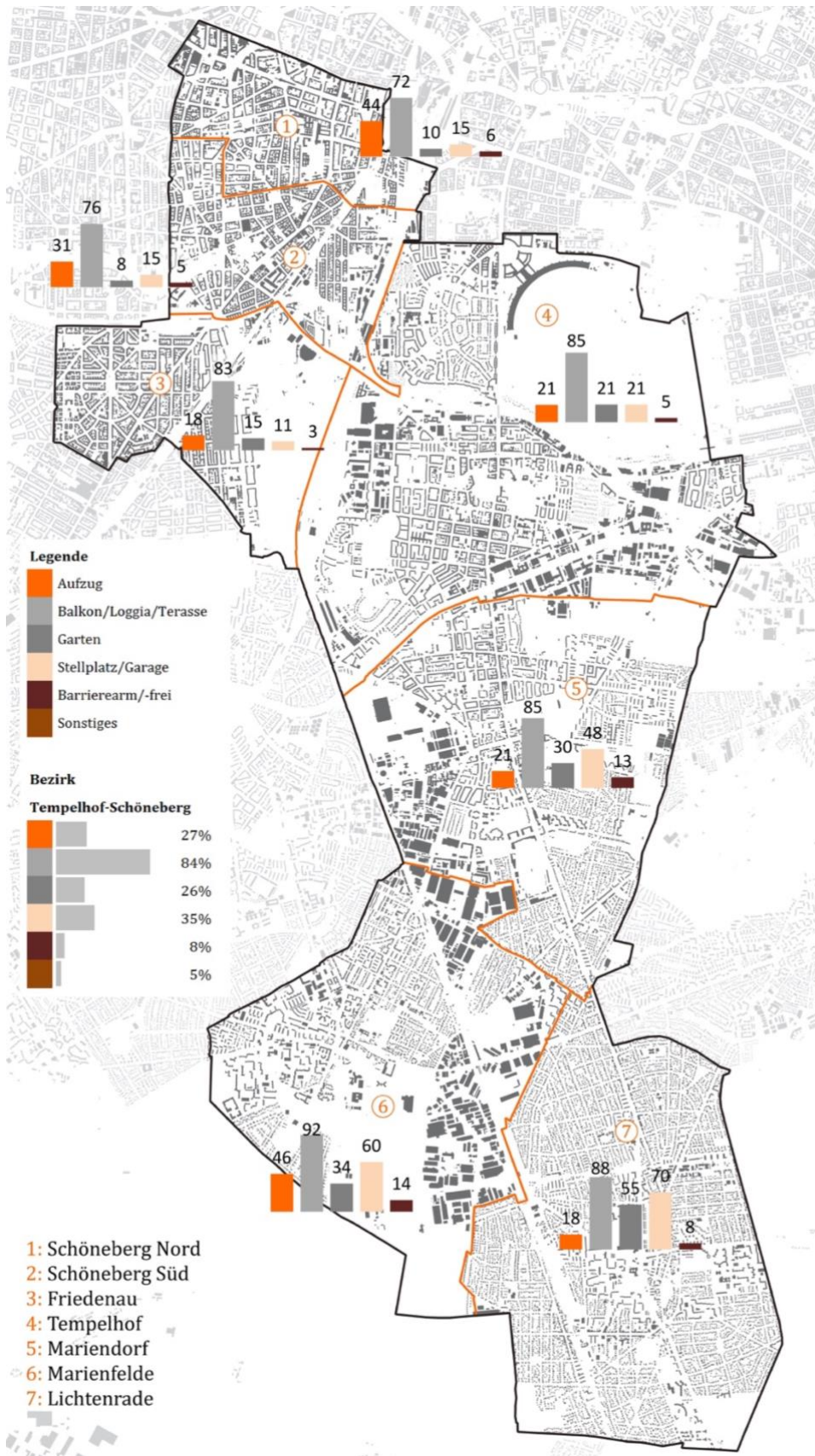
5.2 Ausstattung und Zustand der Objekte

Laut Haushaltsbefragung variiert die Ausstattung der Gebäude mit einem Aufzug sehr. Während in Schöneberg Nord rund 44 % der Befragten über einen Aufzug verfügen, sind es in Lichtenrade und Friedenau nur jeweils 18 %. In Bezug auf Barrierefreiheit der Wohnungen ist der Anteil mit 3 bis 14 % flächendeckend gering. Den höchsten Anteil barrierearmer/barrierefreier Wohnungen gibt es in Mariendorf und Marienfelde.

Über eine private Freifläche (Balkon/Terrasse/Loggia) verfügt der Großteil der Wohnungen. Zugang zu einem Garten haben in den nördlichen Regionen 8 % bis 21 %, in Marienfelde und Mariendorf rund ein Drittel aller Wohnungen. Im überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Lichtenrade trifft dies sogar auf über die Hälfte zu. Ähnliches gilt für die Ausstattung mit einer Garage bzw. einem Stellplatz. In Schöneberg Nord, Schöneberg Süd, Tempelhof und Friedenau liegt der Anteil der Wohnungen mit Abstellmöglichkeit für den Pkw bei nur 11 % bis 21 %, während in den südlichen Bezirksregionen mindestens jede zweite Wohnung einen Stellplatz hat (vgl. Abbildung 38).

Ausstattungsmerkmale entsprechend Siedlungsstruktur

Abbildung 38: Haushaltsbefragung: Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen in %

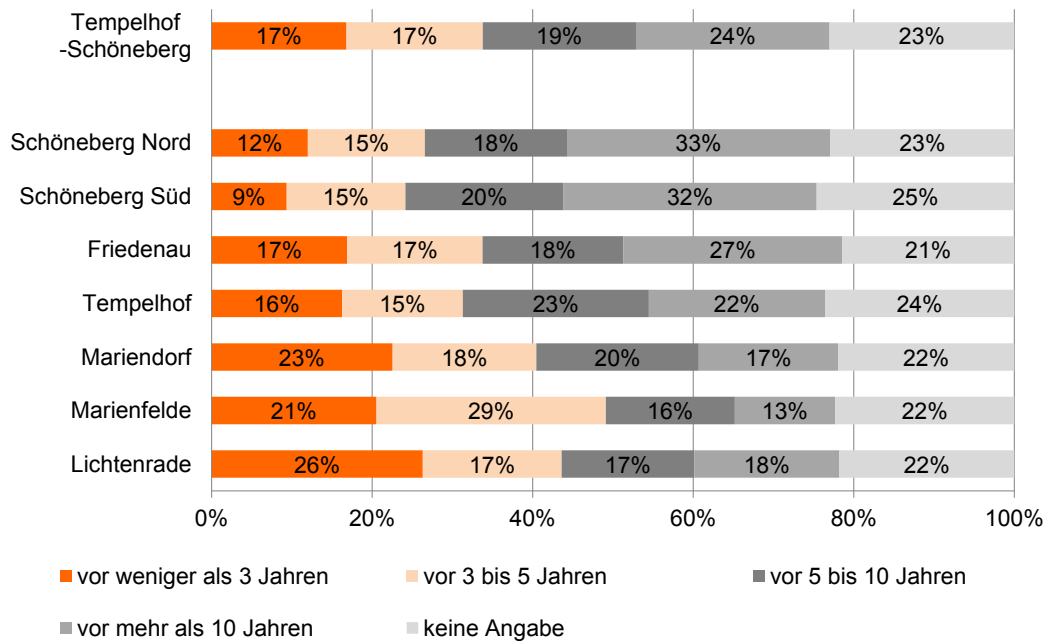


Quelle: empirica Haushaltsbefragung Tempelhof-Schöneberg 2017/2018, Basiskarte OpenStreetMap Mitwirkende, N=1.644 empirica

In Schöneberg Nord und Süd mit ihren zahlreichen Altbauten liegen bei über 30 % der Befragten die letzten umfassenden Renovierungen mehr als zehn Jahre zurück. Im Süden wurden dagegen viele Wohnungen hergerichtet (vgl. Abbildung 39).

Je älter die Gebäude, desto länger ist letzte umfassende Renovierung her

Abbildung 39: Haushaltsbefragung: Letzte umfassende Renovierung nach Bezirksregion (Mieter und Mieterinnen)



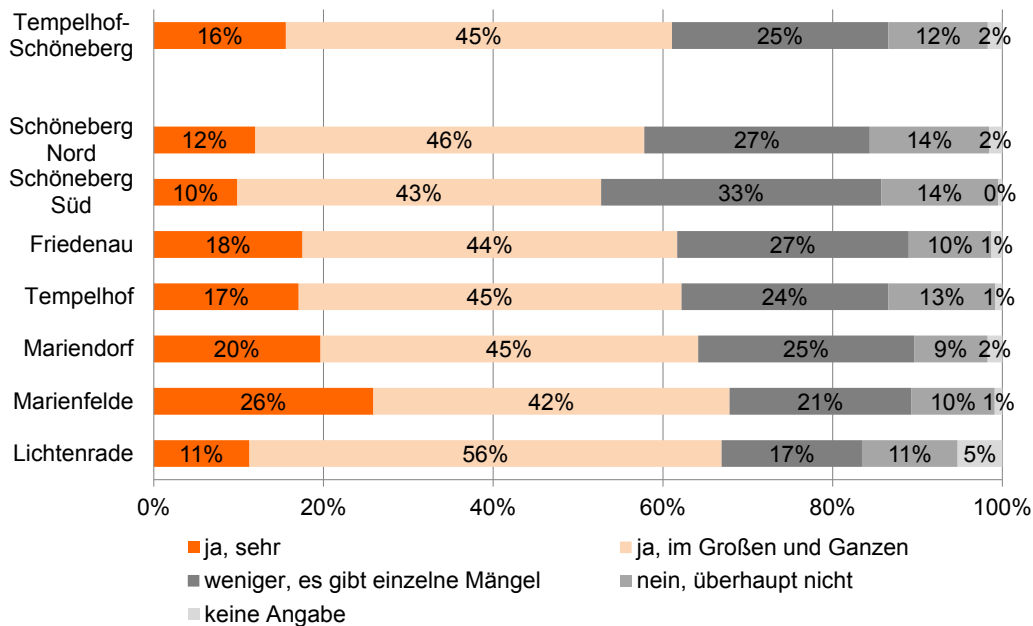
Quelle: empirica Haushaltsbefragung Tempelhof-Schöneberg 2017/2018, N=1.220

empirica

Im Großen und Ganzen sind die Mieter und Mieterinnen mit dem Zustand ihrer Wohnungen zufrieden. In den nördlichen Bereichen ist die Unzufriedenheit auf Grund kleinerer Mängel etwas größer als im Süden (vgl. Abbildung 40).

Insgesamt Zufriedenheit mit Zustand

Abbildung 40: Haushaltsbefragung: Zufriedenheit mit Instandhaltung nach Bezirk (Mieter und Mieterinnen)



Quelle: empirica Haushaltsbefragung Tempelhof-Schöneberg 2017/2018, N=1.648

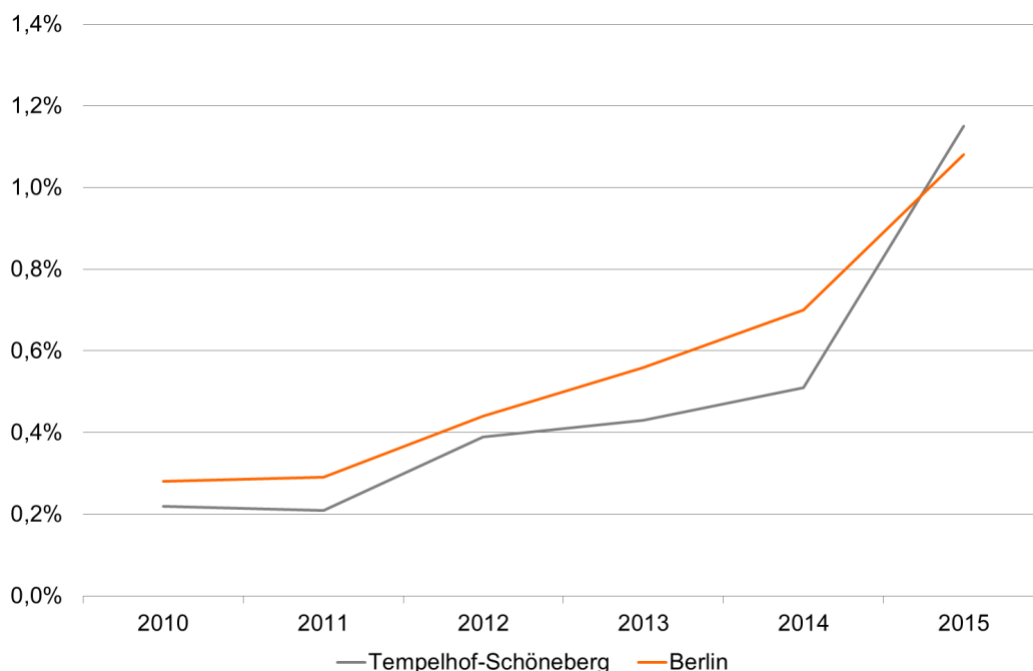
empirica

5.3 Eigentumsstruktur und Umwandlungen

Bis 2014 wurden in Tempelhof-Schöneberg etwas weniger Mietwohnungen umgewandelt als in der Gesamtstadt. Im Jahr 2015 lag die Umwandlungsquote mit 1,15 % des Bestandes dann erstmals leicht über dem Berliner Durchschnitt von 1,08 % (vgl. Abbildung 41).

Umwandlungsquote im Bezirk ähnlich zur Gesamtstadt

Abbildung 41: Umwandlungsquote in Prozent des Mietwohnungsbestandes in Tempelhof-Schöneberg und Berlin 2010-2015



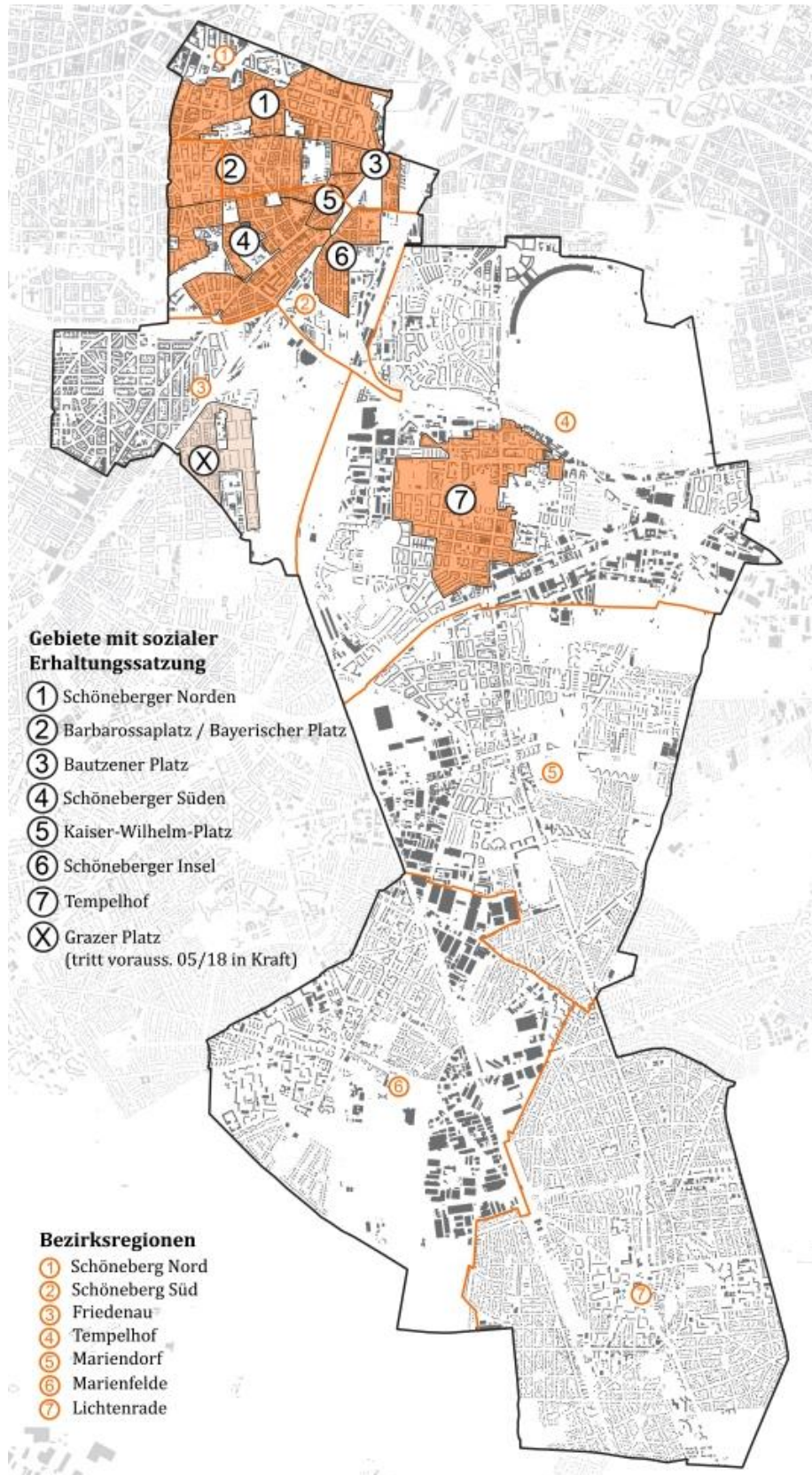
Quelle: Investitionsbank Berlin Wohnungsmarktberichte 2011-2016

empirica

Im Bezirk wurden inzwischen in sieben Gebieten Maßnahmen getroffen, um die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen zu verringern und Mietwohnungen zu sichern. Zunächst gab es die vier Bereiche mit sozialen Erhaltungsverordnungen nach § 172 BauGB: Barbarossaplatz/Bayerischer Platz, Bautzener Straße, Kaiser-Wilhelm-Platz und Schöneberger Insel. Im März 2018 sind die Erhaltungsgebiete Schöneberger Norden und Schöneberger Süden in Kraft getreten, im April kam das Milieuschutzgebiet Tempelhof hinzu. Weitere Erlasse für den Grazer Platz sowie für eine Gebietserweiterung für den Geltungsbereich Schöneberger Norden sollen in den nächsten Monaten folgen (vgl. Abbildung 42).

In den so festgesetzten Gebieten sind sämtliche Abrisse sowie alle baulichen und Nutzungsänderungen im Wohnungsbestand genehmigungspflichtig. Dazu gehören beispielsweise bestimmte Modernisierungen und die Zusammenlegung von Wohnungen. Zudem muss auch die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen genehmigt werden. Damit kann die Zahl der Umwandlungen eingeschränkt werden, da eine Genehmigung nur in besonderen Fällen erteilt werden muss, z.B. wenn die Wohnungen in den ersten sieben Jahren nur an Mieter oder Mieterinnen verkauft werden.

Genehmigungspflicht von Maßnahmen in den sozialen Erhaltungsgebieten

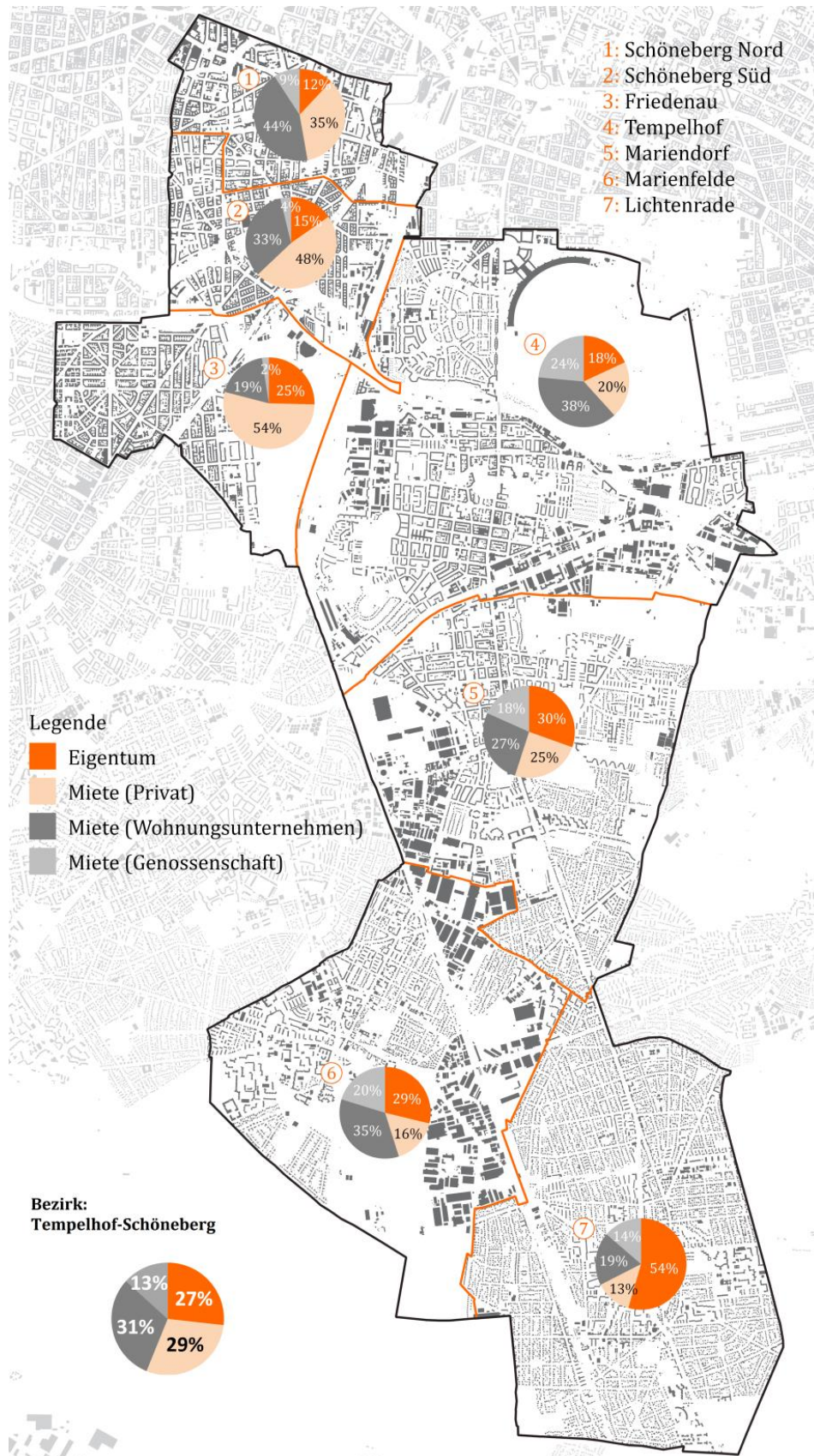
Abbildung 42: Soziale Erhaltungsverordnungsgebiete nach § 172 BauGB

Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Basiskarte OpenStreetMap Mitwirkende, Stand Mai 2018

In den damals vier Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung des Bezirks wurde gemäß Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung 2016 die Umwandlung von 303 Miet- in Eigentumswohnungen genehmigt, im ersten Halbjahr 2017 kamen 55 Umwandlungen hinzu. Insgesamt wurden 2012 bis 2016 in den vier Gebieten 1.499 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Insgesamt leben im Bezirk 27 % der Befragten im selbstgenutzten Wohneigentum, 73 % zur Miete. Im von Einfamilienhäusern geprägten Lichtenrade leben die meisten Befragten im Eigentum. In Schöneberg Nord, Schöneberg Süd und Friedenau überwiegen gemietete Wohnungen, in Marienfelde, Tempelhof und Schöneberg Nord bilden Mietwohnungen von Wohnungsbauunternehmen den größten Anteil (vgl. Abbildung 43).

73 % der Befragten wohnen zur Miete, 27 % im selbstgenutzten Eigentum

Abbildung 43: Haushaltsbefragung Eigentumsverhältnisse der Befragten in den Bezirksregionen

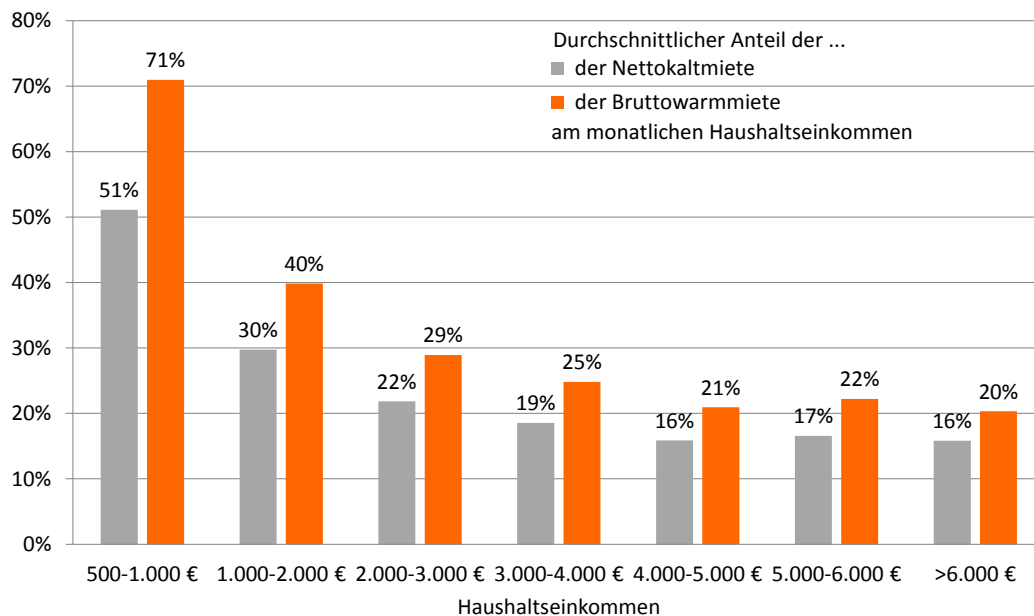


Quelle: empirica Haushaltsbefragung Tempelhof-Schöneberg 2017/2018, Basiskarte OpenStreetMap, N=1.625

Haushalte mit geringerem Einkommen müssen in der Regel einen höheren Anteil ihres monatlichen Einkommens für die Miete aufwenden. Dies zeigt sich auch bei den befragten Haushalten: Bei einem Monatseinkommen zwischen 500 und 1.000 € geben die Befragten rd. die Hälfte ihres Einkommens für die Nettokaltmiete aus (Bruttowarmmiete 71%), bei Einkommen zwischen 1.000 und 2.000 € sind es rd. 30 % des Einkommens bzw. 40% bezogen auf die Bruttowarmmiete. Dagegen wenden Haushalte mit 3.000 € Einkommen oder mehr weniger als 20 % ihres monatlichen Einkommens für die Nettokaltmiete (vgl. Abbildung 44).

Je geringer das Einkommen, desto höher die Wohnkostenbelastung

Abbildung 44: Haushaltsbefragung: Durchschnittlicher Anteil der Miete am monatlichen Haushaltseinkommen



Anmerkung: Für die Haushalte mit einem monatlichen Haushaltseinkommen von weniger als 500 € wird kein Anteil der Miete am Einkommen ausgewiesen, da es sich überwiegend um Haushalte handelt, die Leistungen nach SGB II beziehen, so dass die Miete nicht aus dem Einkommen bestritten wird.

Quelle: empirica Haushaltsbefragung Tempelhof-Schöneberg 2017/2018, N=1.082

empirica

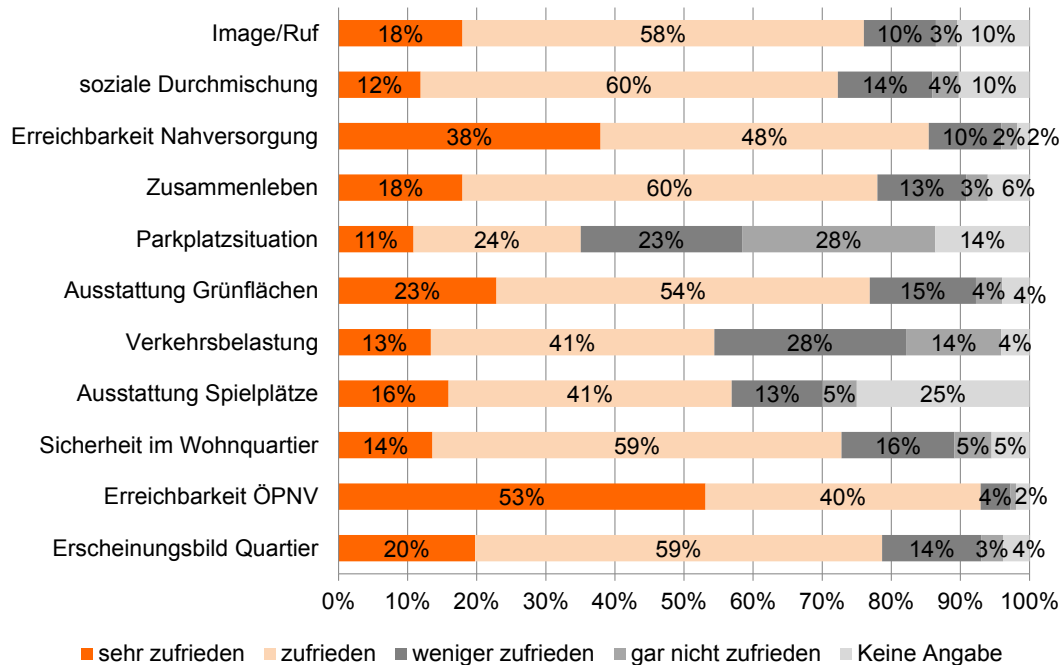
5.4 Wohnumfeld

Im Großen und Ganzen sind die Befragten in Tempelhof-Schöneberg mit ihrem Wohnquartier zufrieden. Ausnahmen bilden vor allem die Parkplatzsituation und die Verkehrsbelastung. Besonders gut bewerten die Befragten die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und die Nahversorgung im Bezirk. Verglichen mit der Befragung von 2012 ist die Zufriedenheit insgesamt ähnlich. Lediglich die Parkplatzsituation nehmen die Befragten heute als angespannter wahr (vgl. Abbildung 45). Dies ist unter anderem auf die steigende Anzahl der Kraftfahrzeuge zurückzuführen. In den Jahren von 2012

Besondere Qualitäten: ÖPNV und Nahversorgung

bis 2016 ist die Zahl der angemeldeten Personenkraftfahrzeuge im Bezirk um rund 5.600 bzw. 5 % auf 120.320 gestiegen.⁶

Abbildung 45: Haushaltsbefragung: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld im Bezirk



Quelle: empirica Haushaltsbefragung Tempelhof-Schöneberg 2017/2018, N=1.655

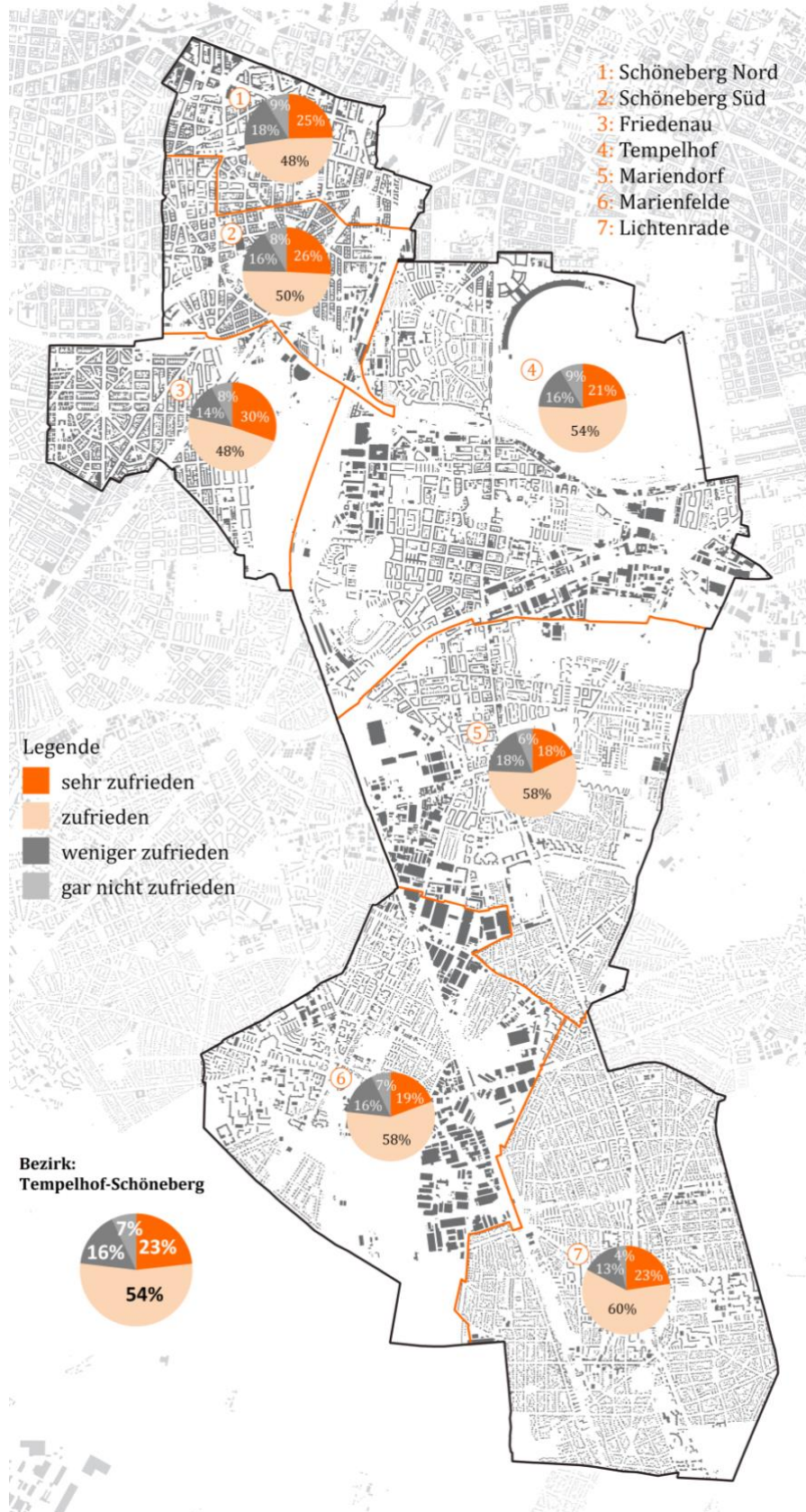
empirica

In den Augen der Befragten unterscheidet sich die Qualität des Wohnumfelds innerhalb des Bezirks nur bedingt. Insgesamt ist der Großteil (sehr) zufrieden. Nur knapp ein Viertel ist weniger oder überhaupt nicht zufrieden (vgl. Abbildung 46).

**Insgesamt ähnlich
(hohe)
Zufriedenheit mit
Wohnumfeld**

⁶ Vgl. „Umweltökonomische Gesamtrechnungen Basisdaten und ausgewählte Ergebnisse für das Land Berlin“, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Quelle: Statistik des Kraftfahrzeug- und Anhängerbestandes (Kraftfahrt-Bundesamt, Flensburg))

Abbildung 46: Haushaltsbefragung: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld in den Bezirksregionen



Quelle: empirica Haushaltsbefragung 2017/2018, Basiskarte OpenStreetMap Mitwirkende, N=1.648

5.5 Extrakt: Wohnungsbestand und Entwicklung des Wohnungsangebots innerhalb des Bezirks

- Nach der Haushaltsbefragung leben in Schöneberg Nord, Schöneberg Süd, Friedenau und Tempelhof überdurchschnittlich viele Haushalte in Altbauten, während in Lichtenrade, Marienfelde und Mariendorf die meisten Haushalte in Gebäuden wohnen, die erst nach 1945 errichtet wurden.
- 59% der Haushalte im Bezirk leben in Wohnungen mit drei bis vier Räumen. In der Innenstadt leben die Haushalte in weniger Räumen. Friedenau bildet mit einem deutlich höheren Anteil großer Wohnungen hier die Ausnahme.
- In Schöneberg Nord verfügen rund 44 % der Befragten über einen Aufzug, während es in Lichtenrade und Friedenau deutlich weniger sind (je 18 %)
- Die Wohnungen sind meist nicht barrierefrei. Den höchsten Anteil barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnungen gibt es in Mariendorf und Marienfelde (13 bzw. 14%).
- Insgesamt leben im Bezirk 27 % der Befragten im selbstgenutzten Wohneigentum, 73 % zur Miete. Dabei sind diese Anteile in Abhängigkeit der Bezirksregion (ausgehend von der Haushaltsbefragung) sehr unterschiedlich. Die einzige Region, in der Eigentum den größten Anteil ausmacht, ist Lichtenrade (Einfamilienhäuser). Am geringsten ist die Eigentumsquote in Schöneberg-Nord (12 %).
- In den Augen der Befragten unterscheidet sich die Qualität des Wohnumfelds in den Bezirksregionen kaum. Der Großteil der im Bezirk lebenden Personen ist (sehr) zufrieden. Nur knapp ein Viertel ist weniger oder überhaupt nicht zufrieden.

6. Marktentwicklung innerhalb des Bezirks

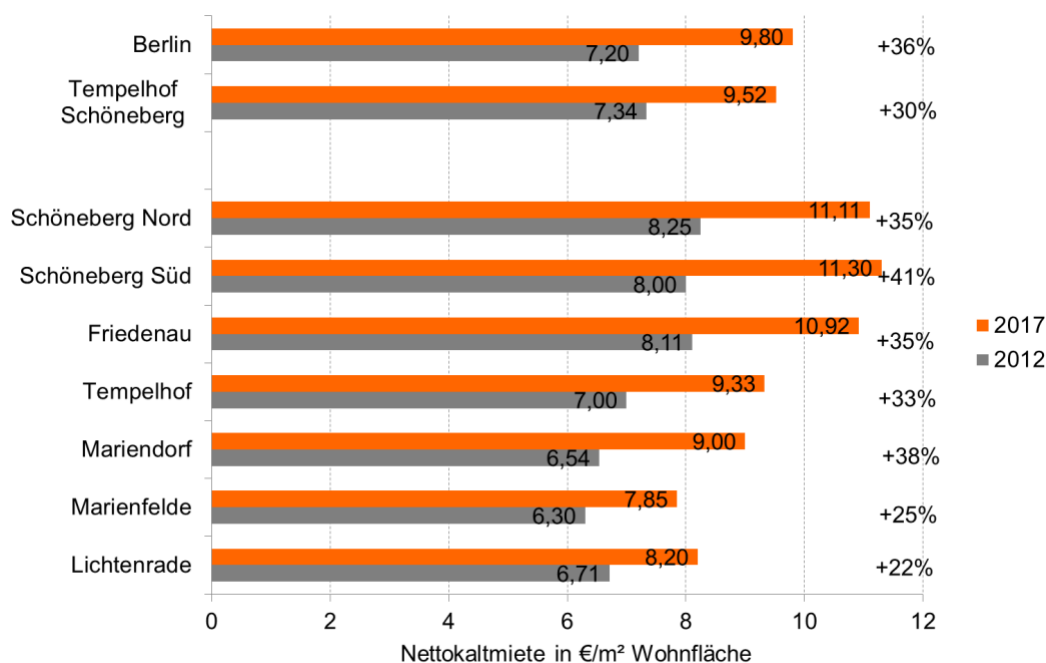
6.1 Entwicklung der Angebotspreise

Die mittlere Angebotsmiete für Mietwohnungen (Median, Bestand und Neubau) im Bezirk ist von 2012 bis 2017 um 30 % angestiegen. Am geringsten war der Anstieg am Stadtrand (Lichtenrade, Marienfelde) mit 22 % bzw. 25 %. Dort sind Mietwohnungen noch vergleichsweise am günstigsten mit einem mittleren Angebotspreis von 7,85 €/m² Wohnfläche nettokalt (Marienfelde) bzw. 8,20 €/m² Wohnfläche nettokalt in Lichtenrade.

Im Norden hohe Angebotsmieten, im Süden günstiger

In den übrigen Bezirksregionen lag der Preisanstieg bei 33 % (Tempelhof) bis 41 % (Schöneberg Süd). Die Medianangebotsmiete liegt in Mariendorf (9,0 €/m² nettokalt) und Tempelhof (9,33 €/m²) noch (leicht) unter dem Bezirksdurchschnitt. Dagegen muss ein Haushalt, der eine Wohnung neu bezieht, in Friedenau und Schöneberg mit rd. 10,9 bis rd. 11,3 €/m² mehr zahlen als im bezirklichen und gesamtstädtischen Durchschnitt.

Abbildung 47: Entwicklung der Angebotsmieten in den Bezirksregionen



Quelle: empirica-Preisdatenbank | Basis: empirica-systeme.de

empirica

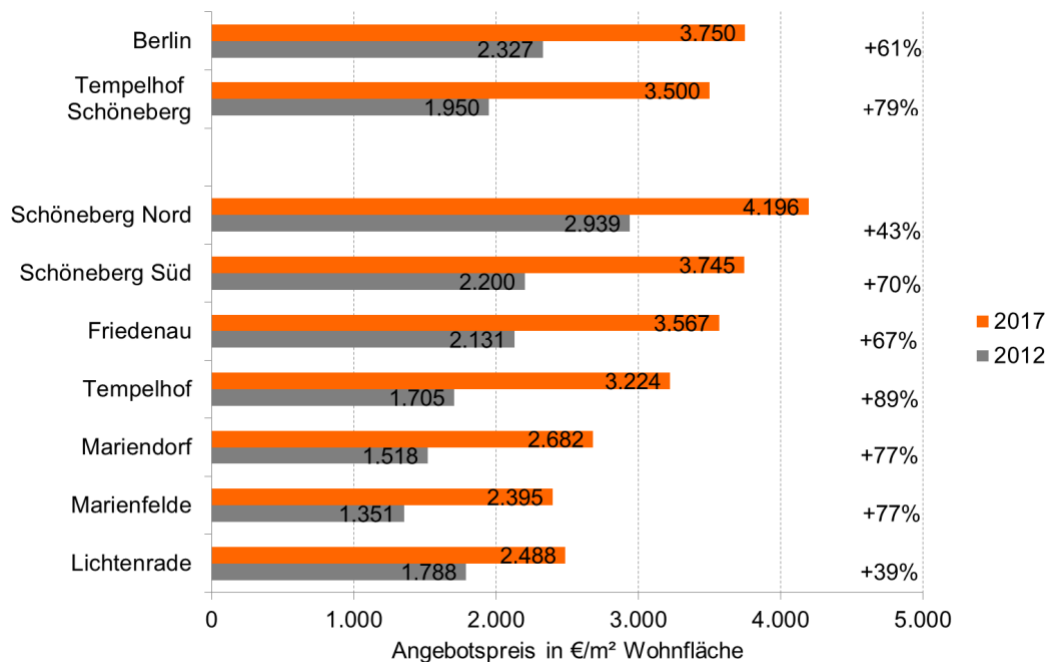
Der Median-Angebotspreis für Eigentumswohnungen (Bestand und Neubau) im Bezirk ist von 2012 bis 2017 mit 79 % nochmals weitaus stärker gestiegen. Am geringsten war der Anstieg in Lichtenrade mit +39 %. Die günstigsten Eigentumswohnungen gibt es – wie schon 2012 – in Richtung Stadtrand (Lichtenrade, Marienfelde und Mariendorf). Aber auch dort sind die Preise gestiegen, in Mariendorf und in Marienfelde um jeweils rd. 77 %.

Auch bei Eigentumswohnungen Preisgefälle von Norden nach Süden

Den mit Abstand größten Zuwachs gab es in Tempelhof. 2012 bewegte sich der Medianpreis dort noch auf dem Niveau der südlichen Bezirksregionen. Bis 2017 ist er

um 89 % gestiegen, von 1.705 €/m² auf 3.224 €/m² Wohnfläche. Das höchste Angebotspreisniveau gab es sowohl 2012 als auch 2017 in Schöneberg Nord.

Abbildung 48: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in den Bezirksregionen



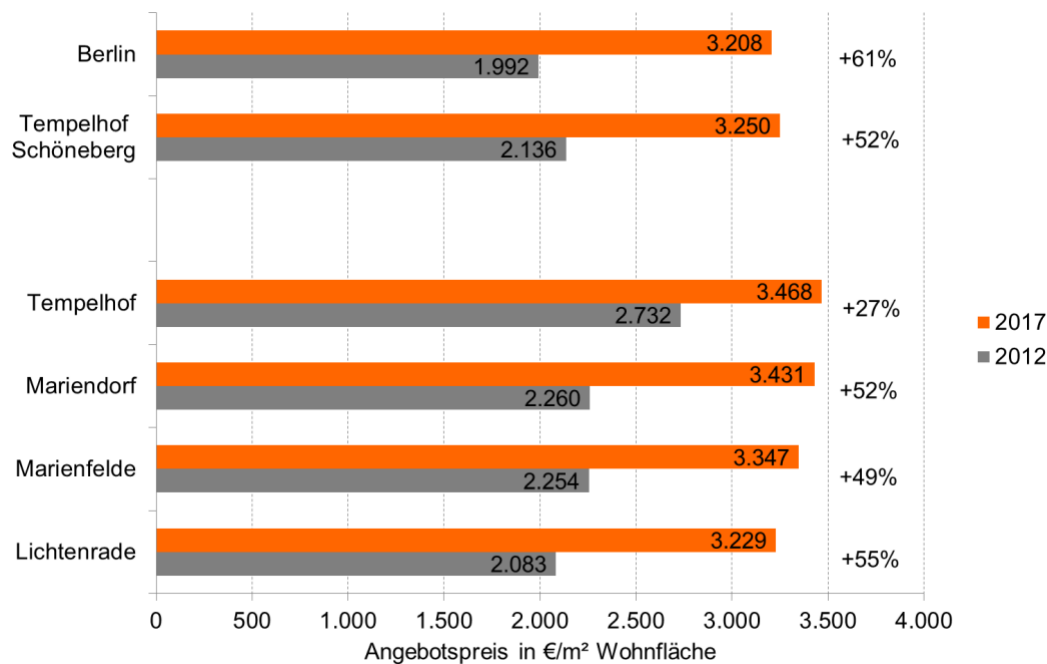
Quelle: empirica-Preisdatenbank | Basis: empirica-systeme.de

empirica

Für den mittleren Angebotspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern im Bezirk wurden nur die Bezirksregionen Lichtenrade, Mariendorf, Marienfelde und Tempelhof betrachtet, da die Anzahl der angebotenen Häuser in den anderen Bereichen zu gering ist. Die Mehrzahl der Angebote in diesem Segment findet man in Lichtenrade.

Im Gesamtbezirk ist der Medianpreis von 2012 bis 2017 um +52 % gestiegen. Lichtenrade, Marienfelde und Mariendorf haben ähnliche Steigerungsraten, die größte mit +55 % gab es in Lichtenrade. In Tempelhof lag der Zuwachs bei nur +27 %. Dort ist der Medianpreis 2017 mit 3.468 €/m² Wohnfläche aber am höchsten.

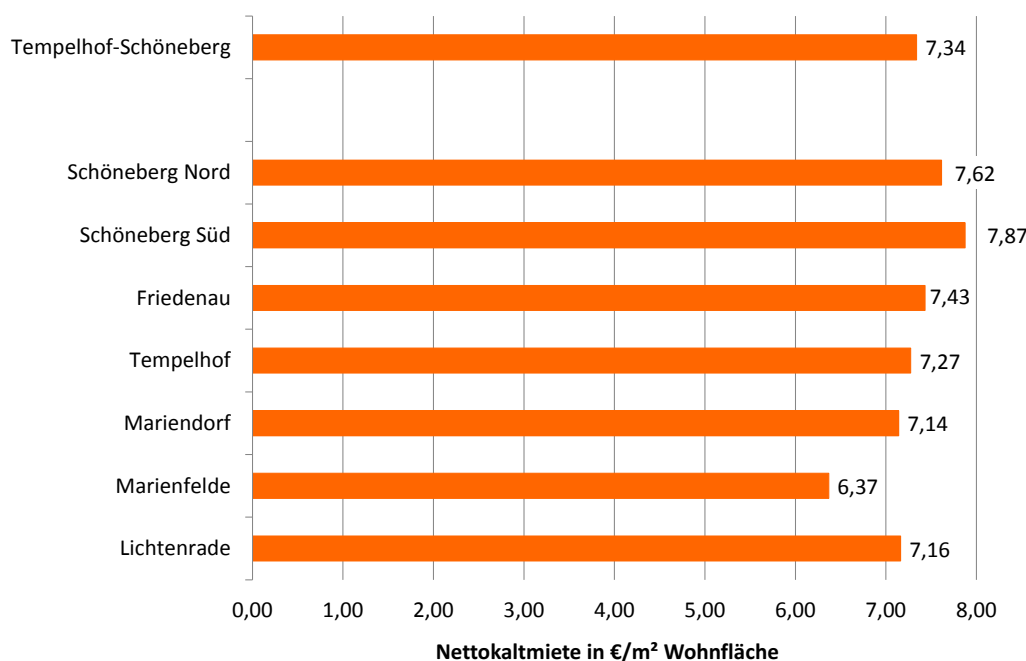
**Auch bei
Eigenheimen
Preisanstieg, aber
moderater**

Abbildung 49: Entwicklung der Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Bezirksregionen

Quelle: empirica-Preisdatenbank | Basis: empirica-systeme.de

empirica

Im Gegensatz zu den oben genannten Mieten, bei denen es sich um inserierte Wohnungen (Angebotsmieten) handelt, gibt die Haushaltsbefragung Aufschluss über Mieten in bestehenden Mietverhältnissen im Bezirk. Sie liegen laut Befragung mit 7,34 €/m² Wohnfläche nettokalt mehr als 2 € unter den Angebotsmieten. Auch hier ist Schöneberg Süd mit knapp 7,9 €/m² Wohnfläche nettokalt am teuersten, am günstigsten ist Marienfelde mit knapp 6,4 €/m².

Abbildung 50: Durchschnittliche Bestandsmiete nach Bezirksregionen

Quelle: empirica Haushaltsbefragung 2017/2018, N=1.120

empirica

6.2 Beispielhafte Neubauprojekte

Neben kleineren Projekten (überwiegend Baulückenschließungen) gibt es sieben größere Neubauprojekte mit Mietwohnungen (mindestens 50 WE). Zwei Projekte wurden 2017 fertiggestellt, die übrigen folgen dieses und in den kommenden Jahren. Neben den städtischen Gesellschaften GEWOBAG und degewo errichten auch Genossenschaften und private Anbieter neue Mietwohnungen. Die größten Projekte sind die Friedenauer Höhe auf dem ehemaligen Güterbahnhof Wilmersdorf, der Wohnpark Südkreuz sowie die Alboingärten in der Bessemerstraße/Eythstraße. Es entsteht meist ein breiter Wohnungsmix von kleineren Single-Wohnungen bis zu großen Familienwohnungen.

Aktuell mehrere größere Neubauprojekte, vor allem in nördlichen Bereichen

Für die Gruppe der Studierenden sollen nach aktuellem Planungsstand und Angaben des Stadtentwicklungsamtes im Bezirk insgesamt 482 neue Wohneinheiten in drei Projekten am Willmannsdamm, Tempelhofer Weg und in der Dudenstraße entstehen.

Tabelle 4: Auswahl größerer Neubauprojekte mit Mietwohnungen

Nr.	Projekt/ Adresse	Anzahl WE	Fertig- stellung	Whgs.Gr öße (m ²)	Nettokalt miete in €/m ² Whfl.	Anbieter	Wohnungs mix
Schöneberg Nord							
1	Neu Schöneberg Bautzener Straße 21- 24/ Yorckstraße 55-56 10829 Berlin	300 (45 gefördert)	im Bau	40-215	6,50-17,5	Dr. Wolfgang Schröder GmbH & Co. KG	1 - 5 Zimmer
Schöneberg Süd							
2	Sachsendamm 67-69/ Tempelhofer Weg 13-24 10829 Berlin	232	2020	n.k.A.	n.k.A.	GEWOBAG (Bonava)	1 - 4 Zimmer
3	Bricks Belziger Straße 33 10823 Berlin	127	2018	35-180	n.k.A.	Trockland GmbH	ab 1 Zimmer
Friedenau							
4	Friedenauer Höhe ehem. Güterbahnhof Wilmersdorf Berlin-Friedenau	1.300 (235 gefördert)	in Planung	n.k.A.	n.k.A.	BÖ AG Beteiligungs-AG, OFB	n.k.A.
Mariendorf							
5	Kurfürstenhof Kurfürstenstraße 103- 106 12105 Berlin	60	2017	50-140	9,5-10,5	Beamten- Wohnungs- Verein zu Berlin eG	2 - 4 Zimmer
6	Wohnpark Mariendorf Rathausstraße 12105 Berlin	73 (Dach- aufstockung)	2018	ø 58	k.A.	GEWOBAG	1 - 3 Zimmer
Marienfelde							
7	Mariengrün Tirschenreuther Ring 8 12279 Berlin	82 (100% gefördert)	2017	40-96	6,0-7,3	degewo	21 x 1 Z. 24 x 2 Z. 22 x 3 Z. 15 x 4 Z.

Quelle: Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg, eigene Recherchen, alle Angaben ca.-Werte

Derzeit bzw. demnächst realisiert werden zudem:

- Schöneberger Linse (Baufeld 2, 3 u. 5) mit ca. 950 WE
- Eythstraße 66/ Bessemerstraße 84 mit ca. 432 WE
- Britzer Straße (Hugos Wohngärten) mit ca. 454 WE

Die Projekte mit Eigentumswohnungen im Bezirk sind meist kleinteilig. Jeweils zwei Projekte entstehen in Schöneberg Nord, in Tempelhof und in Lichtenrade und jeweils ein Projekt in Schöneberg Süd und Mariendorf (vgl. Tabelle 5).

Tabelle 5: Auswahl größerer Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen

Nr.	Projekt/ Adresse	Anzahl WE (ca.)	Fertig- stellung (ca.)	Whg.s größe m ² (ca.)	Kaufpreis in €/m ² Whfl. (ca.)	Anbieter	Wohnungs- schlüssel
Schöneberg Nord							
1	"Carré Voltaire" Kurfürstenstraße 136 10785 Berlin	127	2018	56-255	4.200 - 7.400	Diamona & Harnisch Development GmbH	2 - 5 Zimmer
2	"Geisberg" Geisbergstraße 6-9 10777 Berlin	129	2018	45-250	4.000 bis rd. 10.000	FORE Partnership CORPO Projektent- wicklung GmbH	2 - 5 Zimmer
Schöneberg-Süd							
3	"Am Lokdepot" Am Lokdepot 10965 Berlin	370	2017	n.k.A.	z.B. 3.900 - 6.950	UTB Projektmanagement GmbH	div.
Tempelhof							
4	"Borussia 67" Borussiastraße 67 12103 Berlin	63	2018	53-101	3.300 - 5.520	Kondor Wessels	2 - 4 Zimmer
5	Friedrich-Karl-Straße 22	52	2018	25	n.k.A.	Arplan Projektgesellschaft GmbH	1 Zimmer
Mariendorf							
6	Britzer Straße 52-54 12109 Berlin	39	2019	57-159	z.B. 3.200 - 4.600	BPD Immobilien- entwicklung GmbH	2 - 6 Zimmer
Lichtenrade							
7	Nuthestraße 19 - 54	226	ab 2017	160-230	n.k.A.	n.k.A.	n.k.A.
8	Simpsonweg/Werfel- straße/Barnetstraße	65	ab 2017	n.k.A.	n.k.A.	n.k.A.	n.k.A.

Quelle: Eigene Recherchen, Auskunft der Anbieter, alle Angaben ca.-Werte

empirica

Mittelfristig werden darüber hinaus weitere größere Projekte folgen:

- Am Mühlenberg (ca. 130 WE)
- Hildburghäuser Straße 17/ Luckeweg 31-43 (ca. 250 WE)
- Alte Mälzerei, Steinstraße 37-44/Bahnhofstraße 30-32 (ca. 180 WE)

6.3 Angebote für niedrige Einkommen

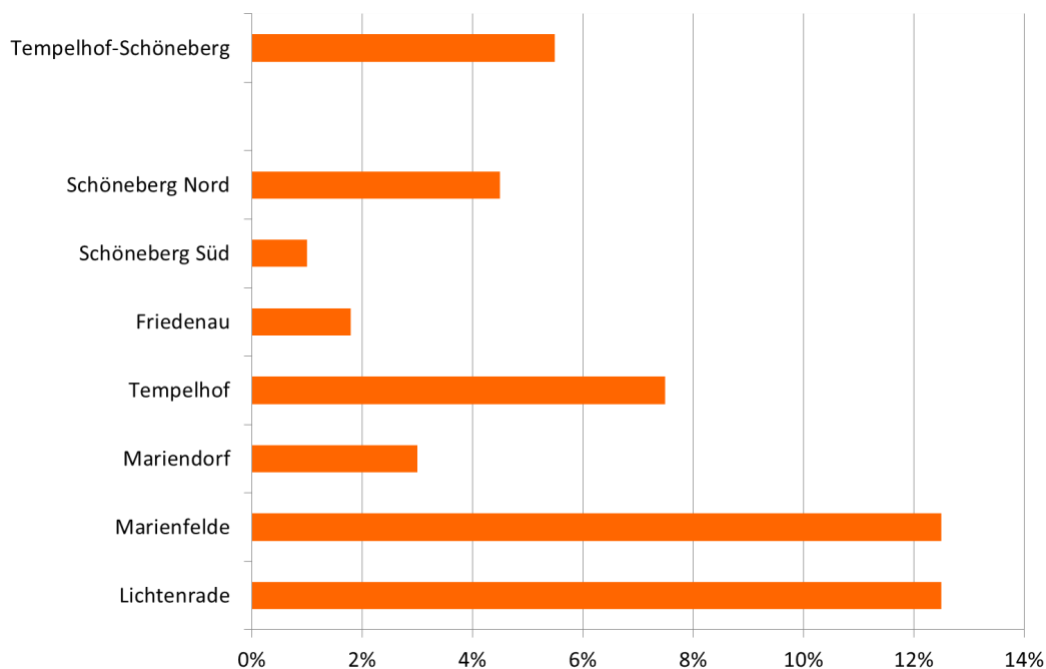
Haushalte mit geringem Einkommen

Die Wohnungsversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen stellt unter den dargestellten Rahmenbedingungen eine besondere Herausforderung im Bezirk und in ganz Berlin dar. Gemessen am Einkommen wären 2015 knapp 46 % der Haushalte in Tempelhof-Schöneberg berechtigt gewesen, eine Sozialwohnung zu beziehen (Berlin 49,9 %)⁷.

Im Jahr 2017 wurden allerdings lediglich knapp 6 % der im Bezirk inserierten Wohnungen für weniger als 6,5 €/m² Wohnfläche nettokalt angeboten (entspricht Miete im geförderten Neubau). In Marienfelde und Lichtenrade gab es die meisten, in Schöneberg-Süd, Friedenau und Mariendorf die wenigsten Angebote.

Bei geringem Einkommen kaum Angebote

Abbildung 51: Anteil der angebotenen Wohnungen für weniger als 6,5 €/m² Wohnfläche nettokalt an allen Wohnungsangeboten (2017)



Quelle: empirica-Preisdatenbank | Basis: empirica-systeme.de

empirica

Zum 30.4.2016 gab es insgesamt 14.708 Sozialmietwohnungen im Bezirk⁸. Damit waren rd. 9 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Sozialwohnungen (Berlin insgesamt: rd. 7 %). In den kommenden Jahren wird sich ihre Zahl weiter verringern, weil weniger neue Wohnungen mit Mietpreisbindung entstehen als Wohnungen aus der Bindung fallen. Das gilt obwohl in den meisten größeren Neubauprojekten im

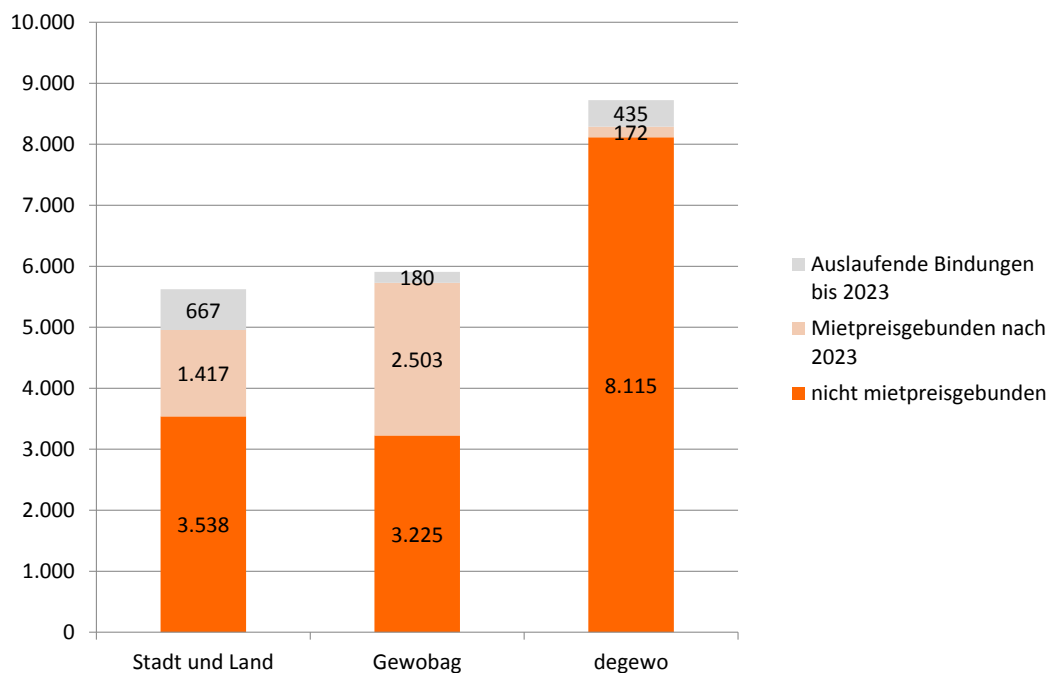
⁷ IBB Wohnungsmarktbericht 2016

⁸ Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 17/18 526. Schriftliche Anfrage zur Entwicklung des alten und neuen geförderten Wohnungsbaus.

Bezirk mittlerweile ein Teil an geförderten und mietpreisgebundenen Wohnungen entstehen muss.

Bei den drei kommunalen Wohnungsunternehmen im Bezirk, von denen entsprechende Informationen vorliegen, sind aktuell 7% (degewo), 37 % (Stadt und Land) bzw. 45 % (Gewobag) ihrer Wohnungen mietpreisgebunden. Ende 2023 wird der Anteil (je nach Neubauaktivitäten) auf 2 % und 25 % bzw. 42 % zurückgehen (vgl. Abbildung 52). Allerdings liegen die Mieten mit gut rd. 7,15 (Stadt und Land), 6,83 (degewo) bzw. knapp 6,30 €/m² Wohnfläche (Gewobag) bei der Neuvermietung insgesamt deutlich unter Marktniveau (vgl. Kap. 3.3).

Abbildung 52: Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen



Quelle: Gewobag, Stadt und Land, degewo

empirica

6.4 Leerstände

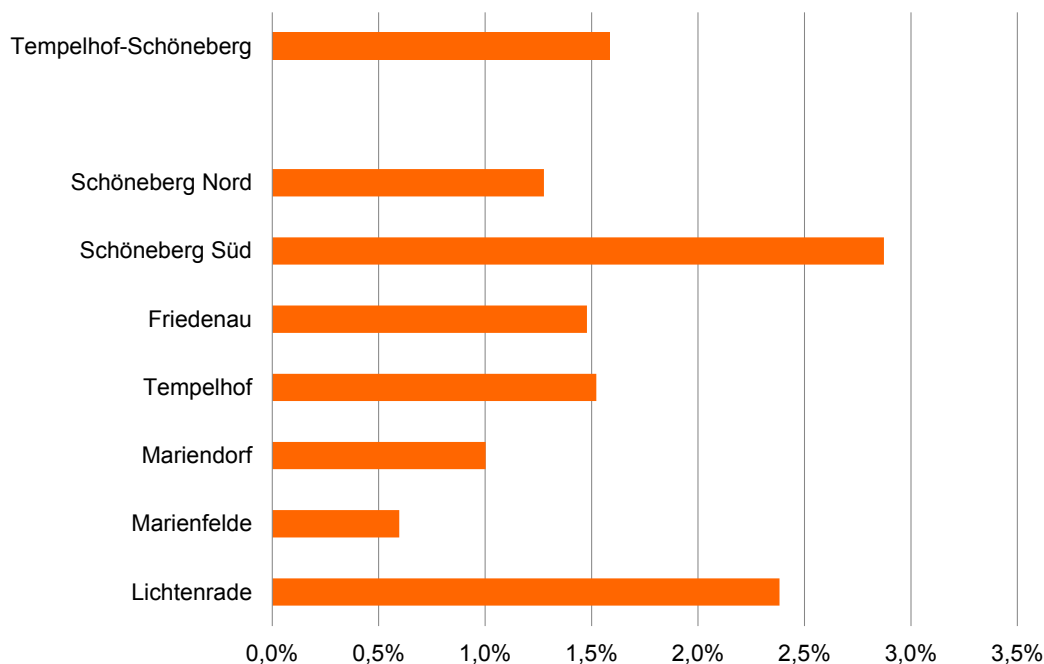
Nach Ergebnissen der Haushaltsbefragung standen im Bezirk Ende 2017 knapp 1,6 % der Wohnungen leer. Zur Ermittlung des Leerstands wurde gefragt, wie viele Wohnungen sich im Haus befinden und wie viele Wohnungen davon leer stehen. Es wurden nur die Antworten ausgewertet, bei denen sowohl die Anzahl der Wohnungen im Haus insgesamt als auch die Zahl der leerstehenden Wohnungen angegeben wurde.

Leerstände nur in defizitären Objekten

Der Leerstand nach dieser Erhebungsmethode liegt etwas höher als der in Kapitel 3.2 dargestellte marktaktive Leerstand von 1,4 % (Stand Ende 2015)⁹. Ausgehend von der Haushaltsbefragung stehen in Schöneberg Süd die meisten Wohnungen leer mit 2,9 %, gefolgt von Lichtenrade mit 2,4 %. Besonders wenige Wohnungen stehen in Marienfelde leer. Zwar ist zu berücksichtigen, dass die Kenntnisse über leerstehende Wohnungen bei den Befragten nicht immer valide sein müssen. Die Aussagen decken sich aber in hohem Maße mit den anderweitig verfügbaren Daten und spiegeln somit die tatsächliche Situation sehr gut wider.

Auch entspricht es den übrigen Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt, dass sich (marktaktive) Leerstände zumeist auf Gebäude konzentrieren, die über spezifische Defizite verfügen. Diese können im Objekt selbst begründet sein und/oder im Grundstück und seiner Lage. So nennen die Befragten in Gebäuden mit Leerständen auch häufiger schwerwiegende Instandhaltungsmängel (z.B. undichtes Dach, undichte Fenster, Wasserschäden, Gebäudeschwamm) und sind weniger zufrieden mit der Instandhaltung des Gebäudes: Rd. 20 % sind gar nicht zufrieden, weitere 39 % weniger zufrieden, während von allen Befragten nur rd. 9 % gar nicht und 21 % weniger zufrieden sind.

Abbildung 53: Leerstand nach Bezirksregionen



Quelle: empirica Haushaltsbefragung 2017/2018, N=1.522

empirica

⁹ Der marktaktive Leerstand berücksichtigt nur Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder innerhalb von 6 Monaten aktivierbar sind. Weiterhin werden nur nicht vermietete Wohnungen berücksichtigt, nicht aber vermietete, aber ggf. leer stehende Wohnungen (z.B. im Rahmen eines Umzugs). Daher ist der in der Haushaltsbefragung ermittelte Leerstand tendenziell höher als der marktaktive Leerstand, da insbesondere im Rahmen eines Umzugs leerstehende Wohnungen bei der Haushaltsbefragung mitgezählt wurden.

6.5 Extrakt: Marktentwicklung innerhalb des Bezirks

- Die mittlere Angebotsmiete für Mietwohnungen (Median, alle Baujahre) im Bezirk ist von 2012 bis 2017 um 30 % angestiegen. Am geringsten war der Anstieg am Stadtrand, Lichtenrade und Marienfelde, mit 22 % bzw. 25 %. Mit einem mittleren Angebotspreis von 7,85 €/m² Wohnfläche nettokalt (Marienfelde) bzw. 8,20 €/m² Wohnfläche nettokalt in Lichtenrade sind die Wohnungen hier am günstigsten.
- In den übrigen Bezirksregionen lag der Preisanstieg bei 33 % (Tempelhof) bis 41 % (Schöneberg Süd). Die Medianangebotsmiete liegt in Mariendorf (9,0 €/m² netto-kalt) und Tempelhof (9,33 €/m²) noch (leicht) unter dem Bezirksdurchschnitt. In Friedenau und Schöneberg liegen die Wohnungsmieten mit rd. 10,9 bis rd. 11,3 €/m² über dem bezirklichen und gesamtstädtischen Durchschnitt.
- Im Jahr 2017 wurden lediglich knapp 6 % der im Bezirk inserierten Wohnungen für weniger als 6,5 €/m² Wohnfläche nettokalt angeboten (entspricht der Miete im geförderten Neubau). In Marienfelde und Lichtenrade gab es die meisten, in Schöneberg-Süd, Friedenau und Mariendorf die wenigsten Angebote.
- Die Wohnungsversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen stellt eine besondere Herausforderung im Bezirk und ganz Berlin dar. Gemessen am Einkommen wären 2015 knapp 46 % der Haushalte in Tempelhof-Schöneberg berechtigt gewesen, eine Sozialwohnung zu beziehen.
- Mitte 2016 gab es rd. 14.700 Sozialmietwohnungen im Bezirk¹⁰. In den kommenden Jahren wird sich ihre Zahl weiter verringern, weil weniger neue Wohnungen mit Mietpreisbindung entstehen als Wohnungen aus der Bindung fallen.
- Nach Ergebnissen der Haushaltsbefragung standen im Bezirk Ende 2017 knapp 1,6 % der Wohnungen leer. Ausgehend von der Haushaltsbefragung stehen in Schöneberg Süd die meisten Wohnungen leer (2,9 %), auch in Lichtenrade stehen lediglich 2,4 % der Wohnungen leer, am wenigsten in Marienfelde.

¹⁰ Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 17/18 526. Schriftliche Anfrage zur Entwicklung des alten und neuen geförderten Wohnungsbaus.

7. Wohnbauflächenpotenziale

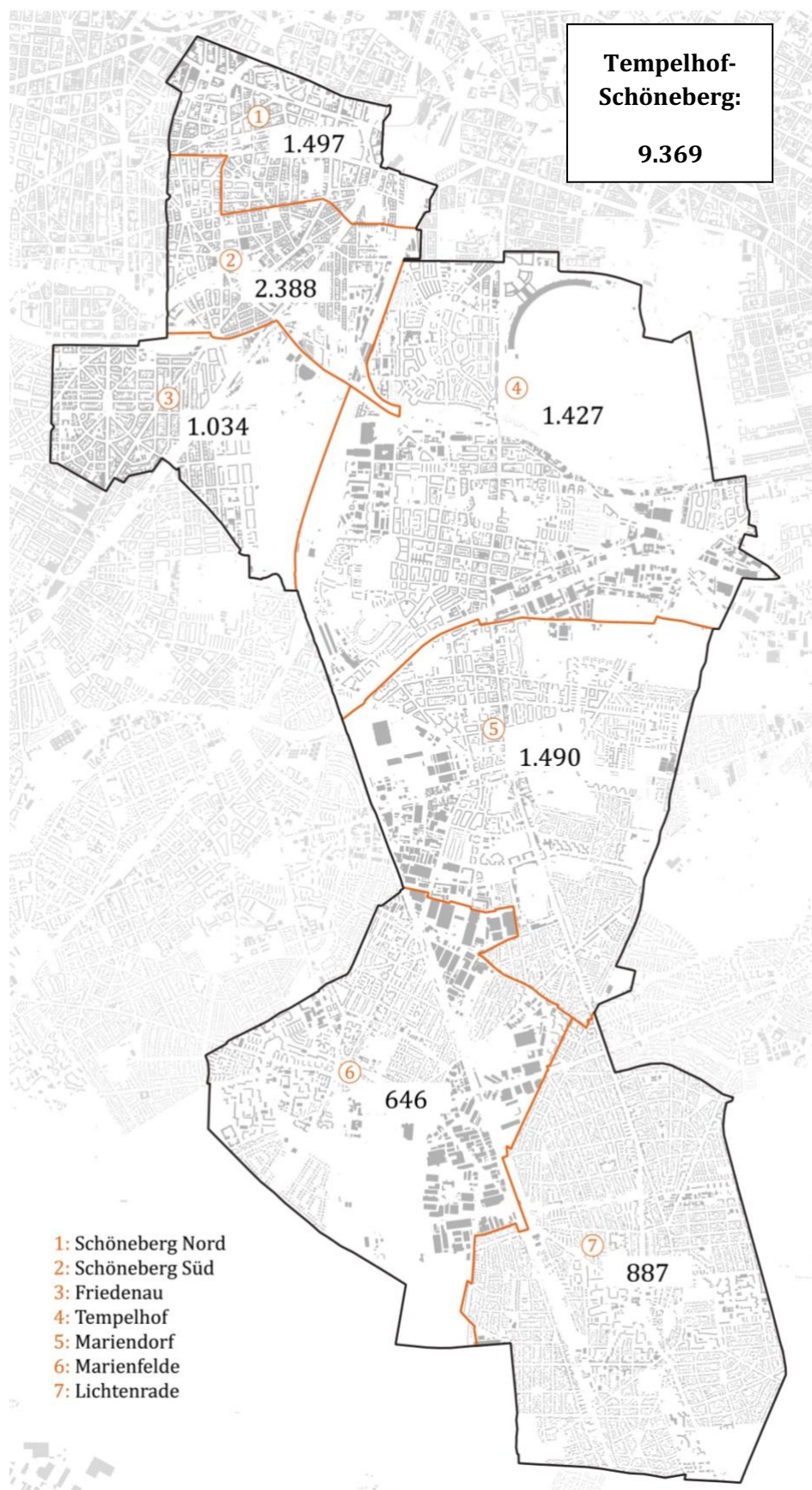
7.1 Flächenpotenziale im Bezirk und in den Bezirksregionen

Wohnungsneubau benötigt entsprechende Flächenpotenziale. Deren Aktivierung stellt für den Bezirk eine Herausforderung dar. Größere Potenzialflächen sind nur in sehr begrenztem Maße vorhanden und an vielen Stellen ist die Bebauung bis an die Stadtgrenze herangewachsen. Ausnahmen bilden etwa ökologisch wertvolle Flächen wie z.B. die Marienfelder Feldmark als Biotopverbund mit dem brandenburgischen Landschaftsraum oder naturschutzrechtlich geschützte Waldgebiete in Marienfelde und Lichtenrade. In anderen Bereichen kommt es zu Nutzungskonkurrenzen um Flächen beispielsweise mit Gewerbe oder Infrastruktur oder sonstige Einschränkungen, zum Beispiel aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Restriktionen durch die ausgedehnten Industrie- und Gewerbegebiete entlang der Ring- und Dresdner Bahn.

Grundlage der Darstellungen bilden Bezirksdaten im Wohnbauflächeninformationssystem (WoFIS), Gespräche mit dem Fachbereich Stadtentwicklung-/planung sowie eigene Vor-Ort-Kenntnisse. Üblicherweise enthält das WoFIS nur Flächenpotenziale ab 50 WE. Die hier verwendete Grundlage enthält jedoch teilweise auch kleinere Vorhaben und Baulücken. Bei allen diesen Betrachtungen ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem aktuellen Stand der Flächenpotenziale um einen Arbeitsstand handelt, der sich laufend in der Überarbeitung befindet. Die zugrunde liegenden Flächenpotenziale können sich daher stets ändern. Auch liegt es in der Natur der Sache, dass zwar aus Berechnungszwecken genaue Zahlen für die Anzahl der Wohneinheiten pro Fläche angenommen werden, diese aber nur als grobe Orientierung dienen können und letztlich abhängig von zahlreichen Planungs- und Bauungsparametern sein werden. Im Text sind daher, im Gegensatz zu den Tabellen, stets nur gerundete Werte verwendet.

Demnach gab es Ende 2017¹¹ im Bezirk Wohnbaupotenziale für knapp 9.400 Wohneinheiten (vgl. Abbildung 54). Dazu zählen Flächen, die noch 2018 realisiert werden und solche, die kurzfristig (binnen 3 Jahren), mittelfristig (4-7 Jahre) und langfristig (8-12 Jahre) entwickelt werden (können). Für die Flächen, die im WoFIS als perspektivisch enthalten sind, sind noch keine Neubauvolumina bekannt. Sie sind hier ausgenommen, da es sich um Flächen handelt, deren Realisierung völlig offen ist. Gut 9.000 der möglichen Wohneinheiten sind für Geschosswohnungen vorgesehen, knapp 350 im individuellen Wohnungsbau. Das Lokdepot in der Monumentenstraße ist hier nicht enthalten, da es bis auf ein letztes Gebäude (Bezug 2018 erfolgt) bereits vor 2018 fertiggestellt wurde.

¹¹ Arbeitsstand Wofis 31.12.2017

Abbildung 54: Wohnbaupotenziale bis 2029 im Bezirk (Wohneinheiten)

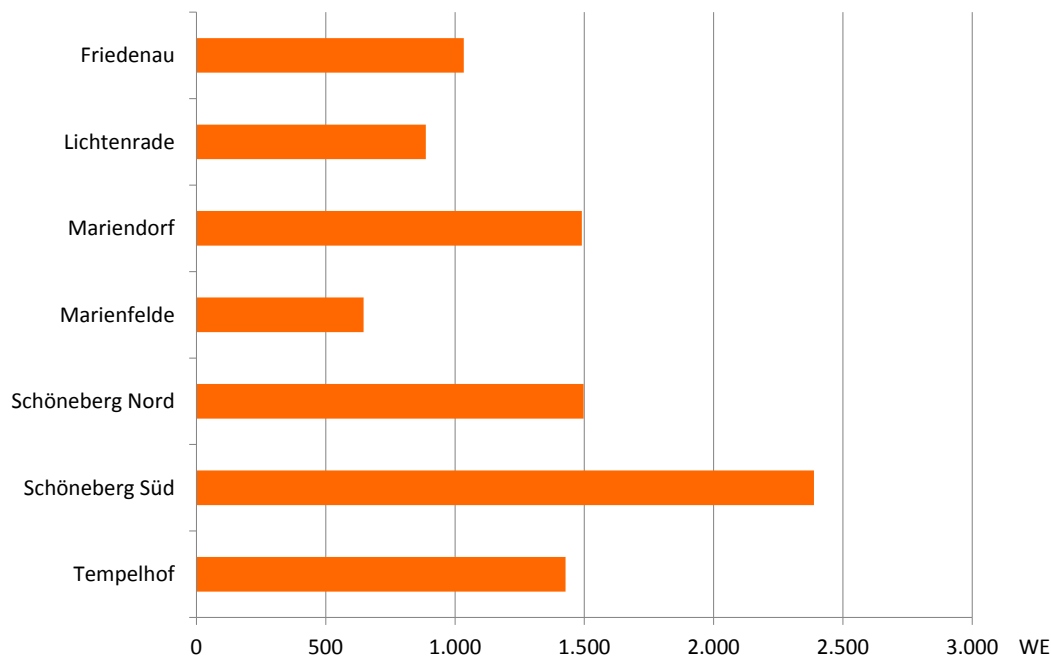
Quelle: Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg, eigene Zusammenstellung

empirica

Die meisten Flächenpotenziale gibt es in Schöneberg Süd mit rd. 2.400 Wohnungen. Mehr als drei Viertel davon entfallen auf die Schöneberger Linse. In Mariendorf und Schöneberg Nord könnten jeweils rd. 1.500 Wohnungen entstehen (v.a. kleinere und mittelgroße Projekte), in Tempelhof rd. 1.400 (v.a. Neue Mitte Tempelhof und Eyth-/Bessemersstraße) und in Friedenau rd. 1.000 (v.a. ehemaliger Güterbahnhof Wilmersdorf). In Lichtenrade (knapp 900) und Marienfelde (knapp 700) gibt es nur wenige Flächenpotenziale (vgl. Abbildung 55).

Schöneberg Süd am meisten Flächenpotenziale

Abbildung 55: Wohnbaupotenziale in den Bezirksregionen (Wohneinheiten)



Quelle: Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg, eigene Zusammenstellung

empirica

Aufgrund verschiedener Faktoren wie z.B. der Anteil privater Flächen oder zahlreiche Hemmnisse und Unwägbarkeiten ist die Aktivierung aller Flächen unwahrscheinlich. So geht die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen davon aus, dass nur zwei Drittel der erfassten Flächen in Berlin aktiviert werden.¹² Diese Annahmen werden auch für Tempelhof-Schöneberg getroffen. Die Realisierungswahrscheinlichkeit des Wohnungsbaupotential bis 2029 sinkt damit von knapp 9.400 Wohneinheiten auf rd. 6.200 Wohneinheiten (vgl. Tabelle 6).

Realisierungswahrscheinlichkeit nach StEP bei 2/3 aller Wohnbaupotenziale

¹² Vgl. Zwischenbericht Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 (ohne Datum, ca. Oktober 2017)

Tabelle 6: Wohnbaupotenziale in Abhängigkeit der Realisierungswahrscheinlichkeit

	Flächen- potenziale in WE bis 2029	Annahme WE p.a. bei Zeithorizont bis 2029	Flächen- potenziale in WE bis 2029	Annahme WE p.a. bei Zeithorizont bis 2029
	Realisierung 100%		Realisierung 2/3	
Friedenau	1.034	86	689	57
Lichtenrade	887	74	591	49
Mariendorf	1.490	124	993	83
Marienfelde	646	54	431	36
Schöneberg Nord	1.497	125	998	83
Schöneberg Süd	2.388	199	1.592	133
Tempelhof	1.427	119	951	79
Tempelhof-Schöneberg	9.369	781	6.246	521

Realisierung von 2/3 analog Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen, „Zwischenbericht Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030“, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Oktober 2017.

Quelle: Stadtentwicklungssamt Tempelhof-Schöneberg, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, eigene Berechnungen **empirica**

7.2 Flächenpotenziale im Zeitverlauf

2016 war die Zahl der Baufertigstellungen pro 1.000 Personen im Bezirk mit 0,8 WE sehr niedrig (vgl. auch Kap. 3.2). Geht man davon aus, dass die Flächenpotenziale der verschiedenen Zeithorizonte im Bezirk jeweils zu 2/3 realisiert würden¹³, wären in Zukunft folgende Neubauvolumina möglich (vgl. Tabelle 7):

- Kurzfristig, d.h. in den nächsten drei Jahren (2018, 2019, 2020), könnten die Baufertigstellungen mit 2,0 WE pro 1.000 im Bezirk lebenden Personen p.a. (rd. 700 WE p.a.) steigen.
- Für den mittelfristigen Zeitraum (2021 bis 2024) stehen im Bezirk Flächen für 1,9 WE/1.000 Personen p.a. zur Verfügung (knapp 660 WE p.a.).
- Im langfristigen Zeitraum 2025 bis 2029 stehen im Bezirk Flächenpotenziale für 0,9 WE/1.000 Personen p.a. zur Verfügung (rd. 300 WE p.a.).

Insgesamt bieten damit die Flächenpotenziale nach aktuellem Stand bis 2029 bei einer Realisierung zu zwei Dritteln Platz für 1,5 WE/1.000 im Bezirk lebenden Personen p.a. bzw. rd. 6.200 Wohneinheiten.

Schwerpunkt der Flächenpotenziale kurzfristig realisierbar

¹³ Annahme analog Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen, „Zwischenbericht Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030“, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Oktober 2017.

Tabelle 7: Fertigstellungen und Potenziale bei einer Realisierungswahrscheinlichkeit von zwei Dritteln im Vergleich

	Wohneinheiten	Wohneinheiten/ 1.000 EW*
Fertigstellungen		
Tempelhof-Schöneberg (2016)	285	0,8
Berlin (2016)	13.659	3,7
Potenziale Tempelhof-Schöneberg**		
bis 2020 (p.a.)	704	2,0
2021 bis 2024 (p.a.)	658	1,9
2025 bis 2029 (p.a.)	301	0,9
insgesamt bis 2029 (p.a.)	521	1,5

* konstante Zahl der in der Bezugsregion lebenden Personen im Jahr 2016 (Bezirksregion bzw. Bezirk)

** unter der Annahme, dass 2/3 der Wohnbaupotenziale realisiert werden analog zum Zwischenbericht Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030.

Quelle: Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, eigene Berechnungen **empirica**

Tabelle 8 zeigt die nach aktuellem Stand vorhandenen Flächenpotenziale nach Bezirksregionen und Zeitraum zunächst in absoluter Anzahl der Wohnungen, anschließend in WE/1.000 Personen p.a.

Tabelle 8: Wohnbaupotenziale bei einer Realisierungswahrscheinlichkeit von zwei Dritteln in den Bezirksregionen

	Flächenpotenziale in WE bis 2029*	Annahme WE p.a. bei Planungshorizont*			
		bis 2020	2021 bis 2024	2025 bis 2029	bis 2029
Friedenau	689	21	157	0	57
Lichtenrade	591	112	34	24	49
Mariendorf	993	72	156	31	83
Marienfelde	431	12	98	0	36
Schöneberg Nord	998	244	6	49	83
Schöneberg Süd	1.592	201	128	95	133
Tempelhof	951	42	79	102	79
Tempelhof-Schöneberg	6.246	704	658	301	521

	Flächenpotenziale in WE bis 2029 je 1.000 EW**/**	Annahme WE p.a. je 1.000 EW**/** bei Planungshorizont			
		bis 2020	2021 bis 2024	2025 bis 2029	bis 2029
Friedenau	14,9	0,5	3,4	0,0	1,2
Lichtenrade	11,6	2,2	0,7	0,5	1,0
Mariendorf	19,2	1,4	3,0	0,6	1,6
Marienfelde	13,4	0,4	3,1	0,0	1,1
Schöneberg Nord	19,8	4,9	0,1	1,0	1,7
Schöneberg Süd	31,8	4,0	2,6	1,9	2,7
Tempelhof	14,7	0,6	1,2	1,6	1,2
Tempelhof-Schöneberg	18,0	2,0	1,9	0,9	1,5

* konstante Zahl der in der Bezugsregion lebenden Personen im Jahr 2016 (Bezirksregion bzw. Bezirk)

** unter der Annahme, dass 2/3 der Wohnbaupotenziale realisiert werden analog zum Zwischenbericht Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030.

Quelle: Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg, eigene Berechnungen

empirica

7.3 Abgleich Flächenpotenziale und Neubauvolumen

Gemessen am Berliner Neubauvolumen 2016

Wird unterstellt, dass die Neubautätigkeit im Bezirk das durchschnittliche Berliner Niveau von 2016 (3,7 WE/1.000 in Berlin lebenden Personen) erreichen soll, so würde dies bei einer Ausschöpfung von zwei Dritteln der Flächenpotenziale zu keiner Zeit das stadtweite Berliner Niveau ergeben. Auf die einzelnen zeitlichen Betrachtungsräume stellt sich dies wie folgt dar (vgl. Tabelle 9):

- Die kurzfristig (bis 2020) im Bezirk vorhandenen Flächenpotenziale für 2,0 WE/1.000 im Bezirk lebenden Personen p.a. (vgl. Kap. 7.2) liegen deutlich

**Kurzfristig wäre
aktuelles
Neubauniveau
Berlins realisierbar,
danach Defizit**

unter der Berliner Neubauintensität 2016. Rechnerisch fehlen hierfür Flächen für 1,7 WE/1.000 Personen p.a. Das entspricht bis 2020 rd. 1.750 Wohnungen.

- Mittelfristig (2021 bis 2024) stehen im Bezirk sogar nur Flächenpotenziale für 1,9 WE/1.000 im Bezirk lebenden Personen p.a. zur Verfügung. Das entspricht einem Defizit, gemessen am Durchschnitt Berlins von 2016, in Höhe von 1,8 WE/1.000 Personen p.a. bzw. zwischen 2021 und 2024 insgesamt rd. 2.500 Wohnungen.
- Die langfristigen Potenziale (2025 bis 2029) im Bezirk für 0,9 WE/1.000 im Bezirk lebenden Personen p.a. (vgl. Kap. 7.2) entsprechen, gemessen am Durchschnitt Berlins von 2016, einem Defizit in Höhe von 2,9 WE/1.000 im Bezirk lebenden Personen p.a. bzw. zwischen 2025 bis 2029 insgesamt rd. 4.900 Wohnungen.

Das gesamte Defizit beläuft sich somit bis 2029 gemessen an der Neubautätigkeit von Berlin aus dem Jahr 2016 und einer Realisierungsannahme von zwei Dritteln auf Flächen für gut 9.200 Wohnungen.

Bis 2029 schon gemessen an aktueller Berliner Neubautätigkeit großes Flächendefizit

Tabelle 9: Potenzialüberschuss-/defizit bei Realisierungswahrscheinlichkeit von zwei Dritteln vs. Neubauvolumen Berlin

	WE/1.000 EW *		Potenzialüberschuss/-defizit	
	p.a	Δ (Berlin 2016)	p.a	absolut
Berlin (Fertigstellungen 2016)	3,7			
Tempelhof-Schöneberg (Potenziale)**				
bis 2020	2,0	-1,7	-584	-1.753
2021 bis 2024	1,9	-1,8	-630	-2.520
2025 bis 2029	0,9	-2,9	-987	-4.936
insgesamt bis 2029	1,5	-2,2	-767	-9.209

* konstante Zahl der in der Bezugsregion lebenden Personen im Jahr 2016 (Bezirksregion bzw. Bezirk)

** unter der Annahme, dass 2/3 der Wohnbaupotenziale realisiert werden analog zum Zwischenbericht Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030.

Quelle: Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg/WoFIS, eigene Berechnungen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg **empirica**

Gemessen mit Berliner Zielvolumen Neubau

Um den künftigen Wohnungsbedarf zu decken, möchte Berlin seine Neubautätigkeit deutlich erhöhen.¹⁴ Daher stellt die Gegenüberstellung der aktuellen Flächenpotenziale mit dem Neubauvolumen Berlins 2016 lediglich eine Hilfsgröße dar. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat den Wohnungsbedarf bis ins Jahr 2030 ermittelt und berechnet damit einen

¹⁴ Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen, „Zwischenbericht Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030“, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Oktober 2017

Wohnungsneubaubedarf von insgesamt 194.000 Wohnungen. Dabei wird ein Großteil der neu zu schaffenden Wohnungen in den nächsten Jahren benötigt.

Auf Basis der in Berlin lebenden Personen im Jahr 2016 werden bis 2020 jedes Jahr rd. 5,4 neue Wohnungen je 1.000 Personen benötigt, zwischen 2021 und 2024 sind es dann noch 3,4 WE je 1.000 und 2024 bis 2029 rd. 2,7 WE pro 1.000. Wird der rechnerische Berliner Wohnungsbedarf mit den Potenzialen in Tempelhof-Schöneberg abgeglichen, kann diese Zielgröße zu keinem Zeitpunkt erreicht werden (vgl. Tabelle 10):

- Kurzfristig (bis 2020) müssten, um die für Berlin anvisierte Neubautätigkeit zu erreichen, jedes Jahr im Bezirk 5,4 Wohnungen pro 1.000 im Bezirk lebenden Personen bzw. knapp 1.900 Wohnungen gebaut werden. Da lediglich ein Potenzial von 2 WE/1.000 Personen p.a. (knapp 700 WE) vorhanden ist, fehlen absolut gesehen Flächen für gut 3.500 Wohnungen.
- Mittelfristig (2021 bis 2024) müssten bei dem Zielvolumen jedes Jahr im Bezirk 3,4 Wohnungen pro 1.000 im Bezirk lebenden Personen bzw. knapp 1.200 Wohnungen neu gebaut werden. Demnach fehlen im Bezirk bei dieser Zielgröße Flächen für insgesamt gut 2.100 Wohnungen.
- Langfristig (2025 bis 2029) müssten bei dem Zielvolumen jedes Jahr im Bezirk 2,7 Wohnungen pro 1.000 im Bezirk lebenden Personen bzw. gut 900 Wohnungen neu gebaut werden. Demnach fehlen Flächenpotenziale für gut 3.200 Wohnungen.

Insgesamt fehlen nach dieser Berechnung bis 2029 im Bezirk Flächenpotenziale für gut 8.800 Wohnungen. Voraussetzung ist auch hier, dass zwei Drittel aller Flächen vollständig und im vorgesehenen Zeitrahmen entwickelt werden (vgl. Tabelle 10). Das Potenzial erhöht sich noch geringfügig, wenn man auch zusätzlich zu den hier bereits enthaltenen Baulücken (vgl. Kap. 7.1) unterstellt, dass es noch weitere Baulücken gibt. Da hierzu keine genaueren Analysen vorliegen, kann das Volumen nur vorsichtig auf ggf. 100 bis 150 Wohneinheiten geschätzt werden.¹⁵

**Bei Berliner
Zielzahlen für
Neubau auch
kurzfristig
deutliches Defizit**

**Bei Berliner
Zielzahlen
insgesamt bis 2029
Flächendefizit i.H.v.
von rd. 8.800 WE**

¹⁵ Schätzung anteilig an den berlinweit rd. 3.000 Fertigstellungen in Baulücken gemäß Senatsverwaltung für Wohnen (ebd.), abzüglich bereits enthaltener kleinteiliger Flächen.

Tabelle 10: Potenzialüberschuss-/defizit bei Realisierungswahrscheinlichkeit von zwei Dritteln vs. Projektion Berlin*

	WE/1.000 EW p.a. (Potenzial/projiziert)**			WE Potenzialdefizit
	Tempelhof- Schöneberg (Potenziale)	Projektion Ziel Berlin	Δ	p.a
bis 2020	2,0	5,4	-3,4	-1.182
2021 bis 2024	1,9	3,4	-1,5	-521
2025 bis 2029	0,9	2,7	-1,9	-642
insgesamt bis 2029	1,5	3,6	-2,1	-737

	WE p.a. (Potenzial/Ziel projiziert)**			WE Potenzialdefizit
	Tempelhof- Schöneberg (Potenziale)	Tempelhof- Schöneberg (Ziel Berlin)	Δ	absolut
bis 2020	704	1.886	-1.182	-3.547
2021 bis 2024	658	1.179	-521	-2.083
2025 bis 2029	301	943	-642	-3.211
insgesamt bis 2029	521	1.257	-737	-8.841

* Projektion Ziel Berlin aus dem Zwischenbericht Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 (2017 bis 2021: 20.000 p.a. bzw. 2022 bis 2030: 10.000 p.a.) umgerechnet/abgeleitet und Realisierung von 2/3 der Potenzialflächen;

** unter der Annahme, dass 2/3 der Wohnbaupotenziale realisiert werden analog zum Zwischenbericht Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030.

Quelle: Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg/WoFIS, eigene Berechnungen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg **empirica**

7.4 Extrakt: Wohnbauflächenpotenziale

- Ende 2017 gab es im Bezirk Wohnbaupotenziale für knapp 9.400 Wohneinheiten, die kurz-, mittel- bzw. langfristig entwickelt werden können. Die meisten Flächenpotenziale befinden sich in Schöneberg Süd (für rd. 2.400 Wohnungen). Die wenigsten Flächenpotenziale gibt es in Lichtenrade (für knapp 900 WE).
- Wird unterstellt, dass die Flächenpotenziale der verschiedenen Zeithorizonte jeweils zu 2/3 realisiert würden, wären in Zukunft folgende Neubauvolumina möglich:
 - Kurzfristig (2018, 2019, 2020) könnten die Baufertigstellungen rd. 700 Wohnungen p.a. erreichen, mittelfristig rd. 650 Wohnungen p.a. (2021 bis 2024) und langfristig ca. 300 Wohnungen p.a. (2025 bis 2029)
 - Das entspricht bis zum Jahr 2029 rund 1,5 Wohneinheiten je 1.000 Personen p.a. bzw. rd. 6.200 Wohneinheiten insgesamt.
- Wird unterstellt, dass die Neubautätigkeit im Bezirk das Zielvolumen des Landes Berlin erreichen soll, ergeben sich (gemessen an der Zahl der in Berlin lebenden Personen Ende 2016) für Tempelhof-Schöneberg folgende erforderliche Neubauvolumina:
 - Bis 2020 jährlich 5,4 Wohnungen pro 1.000 im Bezirk lebenden Personen, das entspricht knapp 1.900 Wohnungen p.a.
 - Mittelfristig, zwischen 2021 und 2024, sind jährlich ca. 3,4 Wohnungen je 1.000 Personen erforderlich, das entspricht rund 1.200 Wohnungen p.a.
 - Langfristig, zwischen den Jahren 2024 und 2029, sind rd. 2,7 Wohnungen pro 1.000 Personen erforderlich, das entspricht rd. 900 Wohnungen p.a.
 - Bei der Annahme, dass die Flächenpotenziale im Bezirk zu 2/3 realisiert werden, kann dieses Berliner Zielvolumen zu keinem Zeitpunkt erreicht werden.
 - Insgesamt fehlen nach diesem Szenario bis 2029 im Bezirk Flächenpotenziale für gut 8.800 Wohnungen.

8. Zentrale Ergebnisse und Empfehlungen

8.1 Zentrale Ergebnisse

Tempelhof-Schöneberg erstreckt sich von der Innenstadt bis zur Landesgrenze und gliedert sich statistisch in sieben Bezirksregionen (Schöneberg Nord, Schöneberg Süd, Friedenau, Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade). Seine außerordentlich vielfältige Bebauungsstruktur reicht u.a. von dichten gründerzeitlichen Altbauquartieren über Wohnanlagen der 1920er/1930er Jahren mit großen Innenhöfen, Großwohnsiedlungen der 1960er/1970er Jahren bis hin zu aufgelockerten Einfamilienhausgebieten.

Heterogene Siedlungsstruktur mit ganz unterschiedlichen Qualitäten

In Tempelhof-Schöneberg lebten Ende 2016 5,9 % mehr Menschen als 2006, in der Gesamtstadt wuchs die Zahl um 9,6 %. Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Senats erwartet für Tempelhof-Schöneberg im Vergleich zum Prognosebasisjahr 2014 einen Bevölkerungsanstieg bis 2030 von rd. 9.000 Personen (+2,7 %). Dieser fällt deutlich geringer aus als für die Gesamtstadt (7,5 %). Ausschlaggebend dürften vergleichsweise geringere Wachstumspotenziale sein, die sich in der Altersstruktur der Ausgangsbevölkerung und den geringen Flächenpotenzialen für Neubau ausdrücken. Die meisten Menschen leben in der Bezirksregion Tempelhof (rd. 65.000 EW), die wenigsten in Marienfelde (rd. 32.000 EW). In Abhängigkeit von Flächenpotenzialen und demografischen Faktoren (Alterung) verteilt sich das Wachstum im Bezirk nicht gleich. Zwischen 2010 bis 2016 sind noch alle Bezirksregionen gewachsen. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose wird sich das bis 2030 ändern: Tempelhof wird weiterhin wachsen (+2,6%), Mariendorf bleibt recht stabil (+0,2 %). Alle anderen Bezirksregionen könnten leicht schrumpfen.

Weiterhin Wachstum im Bezirk, jedoch weniger als in gesamt Berlin und nicht überall

81 % der Einwohnerinnen und Einwohner im Bezirk haben eine deutsche Staatsbürgerschaft. Am niedrigsten ist der Anteil von Menschen mit ausländischer Nationalität in Lichtenrade (rd. 10 %), am höchsten in Schöneberg Nord (31 %). Gleiches gilt für den Anteil an Deutschen mit Migrationshintergrund (16 % im Bezirk), wobei Marienfelde gleichauf mit Schöneberg Nord liegt (jeweils 19 %). Insgesamt haben 35 % der Menschen im Bezirk einen Migrationshintergrund.

35 % Menschen mit Migrationshintergrund im Bezirk

Wirtschaftlich profitiert der Bezirk von dem positiven Trend in Berlin. Gut ein Drittel der Einwohnerinnen und Einwohner (alle Altersgruppen) in Tempelhof-Schöneberg (33,4 %) waren Ende 2016 sozialversicherungspflichtig beschäftigt (Berlin: 34,7%). Die Arbeitslosenquote im Bezirk lag Ende 2016 bei 6,9 % (Berlin: 7,0 %).

Positive wirtschaftliche Entwicklung

Neun von zehn Wohnungen im Bezirk befinden sich in Mehrfamilienhäusern (Berlin: 88 %). Im Vergleich zur Gesamtstadt bewohnen die meisten Menschen etwas größere Wohnungen (39,2 m²/EW vs. Berlin 38,2 m²). Die Wohnungen sind meist nicht barrierefrei. Unter den befragten Haushalten gibt es den höchsten Anteil barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnungen in Mariendorf und Marienfelde (13 bzw. 14 %). 73 % der Befragten wohnen zur Miete, 27 % leben in selbstgenutztem Wohneigentum.

Der Großteil der befragten Haushalte ist mit seinem Wohnumfeld (sehr) zufrieden. Das gilt über alle Teilräume hinweg. Nur knapp ein Viertel ist weniger oder überhaupt nicht zufrieden. Hauptkritikpunkte sind vor allem die Verkehrsbelastung und mangelnde Pkw-Stellplätze, gefolgt von den Aspekten Sicherheit im Quartier, Ausstattung mit Grünflächen und soziale Durchmischung.

Hohe Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld, aber auch neuralgische Themen

Die hohe Dynamik auf dem Berliner Wohnungsmarkt zeigt sich auch in Tempelhof-Schöneberg. Der Wohnungsmarkt hat sich im Bezirk, wie praktisch flächendeckend in Berlin, in den letzten Jahren deutlich angespannt. Die Wohnungsanbietenden im Bezirk erleben mittlerweile flächendeckend eine hohe Nachfrage. Seit 2012 steigen die Angebotsmieten im Bezirk kontinuierlich und im Einklang mit dem Berliner Niveau: Im Median um 30 % auf rd. 9,50 €/m² Wohnfläche nettokalt im Jahr 2017 (Berlin: 36 % bzw. auf 9,80 €/m²). 80 % der Wohnungen wurden zwischen rd. 6,9 und 13,0 €/m² Wohnfläche nettokalt angeboten. Nur knapp 6 % der inserierten Angebote waren günstiger als 6,5 €/m². Am geringsten war der Anstieg (seit 2012) am Stadtrand, Lichtenrade und Marienfelde, wenngleich mit 22 % bzw. 25 % ebenfalls noch deutlich. Mit einem mittleren Angebotspreis von 7,85 €/m² Wohnfläche nettokalt (Marienfelde) bzw. 8,20 €/m² Wohnfläche nettokalt in Lichtenrade sind die Wohnungen dort am günstigsten.

Mieten stark gestiegen und auf Berliner Niveau

Auch die Preise für Eigentumswohnungen sind stark angestiegen. Hier lag der Median der Angebotspreise 2017 über alle Baujahre in Tempelhof-Schöneberg bei 3.500 €/m² Wohnfläche und damit nur leicht unter gesamtstädtischem Niveau (Berlin: 3.750 €/m²). 80 % der Eigentumswohnungen im Bezirk wurden im Jahr 2017 zwischen knapp 2.150 und 5.250 €/m² Wohnfläche angeboten.

Kaufpreise stark gestiegen, verbleiben aber unter Berliner Niveau

Auch der Leerstand bietet in Tempelhof-Schöneberg keine nennenswerten Reserven mehr. Er lag mit 1,4% (Ende 2015) nur knapp über dem Landesdurchschnitt (1,2 %) und auf äußerst niedrigem Niveau weit unterhalb einer üblichen Fluktuationsreserve in Höhe 2 bis 3 %.

Praktisch kein Leerstand

Gleichzeitig entstehen in Tempelhof-Schöneberg bisher nur relativ wenige neue Wohnungen. 2016 wurden 285 neue Wohnungen gebaut. Das entspricht 0,8 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner. In Berlin lag das Volumen mit 3,7 Wohnungen rd. 4,5 Mal so hoch. Die Baugenehmigungen im Bezirk zeigen jedoch eine positive Entwicklung. Sie erreichen zuletzt einen Höchststand: 2016 wurden im Bezirk 1.186 neue Wohneinheiten (3,4 WE/1.000 EW) genehmigt.

Kaum Neubau, Baugenehmigungen jedoch gestiegen

Die Grundstückspreise für Wohnungsneubau erreichen in den letzten Jahren immer höhere Werte, wobei das Gefälle von Nord nach Süd auch hier zum Tragen kommt. Im Vergleich zum Jahr 2013 liegen die Grundstückspreise 2018 im Siedlungsgebiet um den Bayerischen Platz in Schöneberg Süd (GFZ 2,5) um bis zu 430 % höher als fünf Jahre zuvor, bei mittlerweile 5.000 Euro/m². In Teilen von Lichtenrade oder Marienfelde war der Anstieg mit 60 bzw. 80 % spürbar niedriger auf mittlerweile 320 Euro/m² (GFZ 0,4) bzw. 220 Euro/m² (GFZ 0,1).

Starker Anstieg der Grundstückspreise, vor allem in zentralen Lagen

Insgesamt gab es Ende 2017 im Bezirk Wohnbauflächenpotenziale für knapp 9.400 Wohneinheiten, die kurz- bis langfristig (bis 2029) entwickelt werden (können). Die meisten Flächenpotenziale gibt es in Schöneberg Süd für knapp 2.400 Wohnungen. Darunter befindet sich auch die Schöneberger Linse (gut 1.800 WE), die zu einem

Es fehlen Flächenpotenziale für rd. 8.800 Wohnungen bis 2029

Großteil zurzeit bereits über B-Plan-Verfahren/ konkrete Bauvorhaben aktiviert werden. Die wenigsten Flächenpotenziale gibt es in Lichtenrade (für knapp 900 WE). Wird analog den Annahmen zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 unterstellt, dass die Flächenpotenziale jeweils zu 2/3 realisiert werden und gleichzeitig die Neubautätigkeit im Bezirk das Berliner Zielvolumen erreichen soll, fehlen bis zum Jahr 2029 im Bezirk Flächenpotenziale für gut 8.800 Wohnungen.

8.2 Empfehlungen und weitere Schritte

Die alles überlagernde Herausforderung besteht in der Knappheit von Wohnraum. Sie äußert sich in steigenden Preisen, mangelnder Verfügbarkeit von Wohnraum und allen Folgeerscheinungen. Für den Umgang mit Knappheiten gibt es verschiedene strategische Maßnahmenbereiche und Instrumente von der Mietenpolitik, über die Bestandspolitik bis zur Neubaupolitik. Um sie zu beheben und den Preisdruck in der Breite des Wohnungsmarktes wirksam zu lindern, ist allen voran eine höhere Neubautätigkeit erforderlich. Das gilt insbesondere für die sehr begehrten (zentralen) Lagen, aber mittlerweile hat sich der Nachfragedruck im Bezirk auch bis an den Stadtrand ausgeweitet. Ohne ausreichend Neubau, drosselt dies nicht die Nachfrage. Es mögen dann zwar angebotsbedingt etwas weniger Haushalte in den Bezirk zuziehen, aber die Haushalte konkurrieren in noch höherem Maße um zu wenige Wohnungen. Dies bedeutet in der Praxis aller Wohnungssuchenden, dass Wohnungsanbietende, im Bestand wie auch im Neubau, umso höhere Preise erzielen können. Haushalte mit geringerer Zahlungsfähigkeit, die umziehen müssen oder wollen, können einen Umzug umso schwerer durchführen und sind gezwungen, hohe Kompromisse bei der Standortwahl oder der Wohnung einzugehen. Dies bedeutet u.a. auch, dass Haushalte den Bezirk ungewollt verlassen müssen. Zwar ist der Neubau i.d.R. vergleichsweise teuer, jedoch trägt jede neue Wohnung durch Sicker-effekte zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes bei.¹⁶ Der Haushalt, der dort einzieht, macht andernorts eine Wohnung frei. Durch Umzugsketten wird auf diese Weise auch durch eine teure Neubauwohnung eine Wohnung in darunter liegenden Preissegmenten frei.¹⁷ Selbst bei neu in den Bezirk zuziehenden Haushalten kommt es durch Neubau zu einer Entlastung, da viele Haushalte andernfalls nicht auf einen anderen Bezirk ausweichen, sondern zusätzlich in den (preiswerteren) Bestand „drängen“ würden.

Trotz des positiven Trends bei den Wohnungsfertigstellungen und -genehmigungen in Tempelhof-Schöneberg müsste das Neubauvolumen sechs bis sieben Mal höher sein als im Jahr 2016. Es stellt sich die Frage nach Ursachen der zu geringen

Größte Herausforderung: Preissteigerung und Knappheit an Wohnraum

Es braucht 6-7 Mal mehr Neubau als aktuell

Bedarf nach Handlungskonzept Wohnen prüfen

¹⁶ Vgl. beispielsweise:

Braun, Reiner und Jan Grade: Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW. empirica-Studie im Auftrag der LBS Westdeutsche Landesbausparkasse. Bonn, Mai 2016.

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH "Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnversorgung in Hamburg - Eckpunkte einer empirischen Studie", Hamburg 2014.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH "Monitoring der Preis- und Qualitätssegmente und Sickerstudie", Hamburg 2017.

¹⁷ Das schließt nicht aus, dass im Zuge der Fluktuation die Neuvertragsmiete in dieser Wohnung höher liegt als die vorhergehende Bestandsmiete. Gleichwohl liegt je nach Kettenglied die freigezogene Wohnung im unteren Preissegment der Neuvertragsmieten. Der Anstieg der Neuvertragsmieten kann nur gedämpft werden, wenn die Knappheiten insgesamt beseitigt werden.

Bautätigkeit und wie man ihnen begegnen kann. Entsprechend den Zielsetzungen eines Wohnungsmarktberichts stellt der vorliegende Bericht die aktuelle Situation und zentrale Entwicklungen auf dem bezirklichen Wohnungsmarkt mit seinen Faktoren der Angebots- und Nachfrageseite dar. Eine Analyse des bezirklichen Handlungsrahmens (was wird bereits umgesetzt, welche weiteren Schritte sind zu empfehlen?) ist nicht Bestandteil des zu aktualisierenden Wohnungsmarktberichts. Hier kann ein Handlungskonzept Wohnen, das die stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Situation, deren Handlungserfordernisse und Empfehlungen zum Einsatz möglicher Strategien und Instrumente untersucht, entsprechende Antworten liefern.

Aus den Ergebnissen zur Angebots- und Nachfragesituation lassen sich jedoch einige mögliche Handlungsfelder für die bezirkliche Ebene skizzieren. Sie stellen Vorschläge dar, wobei im Rahmen des Wohnungsmarktberichts nicht untersucht wurde, ob sie ggf. schon umgesetzt werden oder aus guten Gründen ggf. auch davon Abstand genommen wurde. Dabei ist stets zu berücksichtigen, dass Tempelhof-Schöneberg als Bezirk in hohem Maße gesamtstädtischen Faktoren unterliegt und nur einen räumlichen Teilbereich des gesamten Berliner Wohnungsmarktes bildet. Auch liegen zahlreiche weitere Engpässe, beispielsweise in der Verfügbarkeit von bauausführenden Firmen, nicht im Einflussbereich des Bezirks. Für das Handlungsfeld Neubau kann es daher nur das Ziel sein, die Rahmenbedingungen möglichst positiv zu gestalten:

- Systematische Identifizierung der zentralen Ursachen für Hemmnisse beim Wohnungsneubau im Bezirk und zielgerichtete Entwicklung von Instrumenten zur Linderung dieser Ursachen (z.B. dialogische Verfahren, Monitoring von Flächen und ihrer Aktivierung).
- Schaffung möglichst umfangreicher Flächenpotenziale. Vertiefende Untersuchung bezirklicher Wohnbauflächenpotenziale, Prüfung möglicher Nachverdichtungs- und Ergänzungspotenziale. Die Flächenpotenziale im Bezirk konzentrieren sich nach Einschätzung des Bezirks vor allem auf den Bestand, auf eher kleinteilige und zum Teil „schwierige“ Flächen. Deren Aktivierung und planerische Vorbereitung ist oft nur mittel- bis langfristig erfolgreich und erfordert einen hohen Aufwand.
- Prüfung von Möglichkeiten zur Unterstützung des Ausbaus von Dachgeschossen.
- Prüfung eines bezirklichen Flächenmanagements, das sowohl größere als auch kleinteilige Flächenpotenziale (inkl. Baulückenmanagement) beinhaltet inkl. strategischer Flächenankaufspolitik und Bodenvorratspolitik landeseigener Flächen für preiswerten Wohnraum. Hierbei auch Berücksichtigung von Bebauungspotenzialen für weitere Nutzungen (soziale Infrastruktur, Grün- und Freiflächen, Gewerbe) und laufendes Monitoring über Datenbestand.
- Systematische Identifizierung der Gründe bei langwieriger oder ausbleibender Aktivierung; Prüfung der Möglichkeiten für einen

**Mögliche Schritte
zur Stärkung von
Neubau**

Innenentwicklungsmanager (ggf. Synergien mit dem derzeit beim Land Berlin modellhaft eingesetzten Innenentwicklungsmanager).¹⁸

- Aktiver institutionalisierter Austausch mit Agierenden des Wohnungsneubaus im Bezirk (z.B. Runder Tisch Wohnen, Bündnis), u.a. zum Austausch von Hemmnissen und zur gemeinsamen Beschleunigung.
- First-Stop-Agency/Clearingstelle als Kontakt für (potenzielle) Bauende im Bezirk mit umfangreichen und kurzfristigen gemeinsamen Abstimmungsmöglichkeiten.
- Schnellst mögliche Baurechtschaffung/Genehmigungspraxis; ggf. ressortübergreifende Fachämterrunde zur zügigen und konzertierten Abstimmung von Bauprojekten.
- Nach einer aktuellen Studie von empirica für die BPD Immobilienentwicklung GmbH¹⁹ werden 50 % der Baugenehmigungen in gesamt Berlin noch im Genehmigungsjahr begonnen, bis zum Ende des Folgejahres sinkt der Anteil der noch nicht begonnenen Bauvorhaben auf rd. 20 % und bis zum Ende des darauffolgenden Jahres auf rd. 10 %. Diese Anteile sind seit mindestens 2006 relativ konstant. Es gibt somit keine zunehmende Spekulation mit Baugenehmigungen in Berlin. Das Volumen des Bauüberhangs vergrößert sich vielmehr im Gleichklang mit den Fertigstellungen und wird entsprechend auch realisiert (dies sagt noch nichts über eine Spekulation mit Grundstücken ohne Baugenehmigung aus). In bestimmten Sonderfällen können ggf. Fristvereinbaren (z.B. bei städtebaulichen Verträgen) bis hin zu Baugeboten geprüft werden.
- Unterstützung des Einsatzes der Wohnungsbauförderung gerade in hochpreisigen Lagen ggf. mit differenzierten Quoten (v.a. Innenstadt und innenstadtnah), um Verdrängung entgegenzuwirken und die Versorgung von Personen mit Niedrigeinkommen zu verbessern.
- Weiterentwicklung von Konzeptverfahren.
- Bei großen Neubauquartieren sollte das Ziel von Nachbarschaften für Jung und Alt berücksichtigt werden. Beide Gruppen stellen höhere Anforderungen an Wohnstandort und Wohnung bzw. Gebäude und können sich gegenseitig sehr unterstützen (u.a. Zeitarmut und Betreuungsbedarf bei Familien / Einsamkeit und Kapazitäten, aber auch Unterstützungsbedarf bei Älteren).

¹⁸ Berlin ist Modellvorhaben im Rahmen des Forschungsfeldes „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen“ („Experimenteller Wohnungs- und Städtebau), das das BBSR für das Bundesbauministerium umsetzt. Das Projekt läuft bis Ende 2019. In den Modellvorhaben erprobt „... wie Kommunalverwaltungen mit einem „Innenentwicklungsmanager für den Wohnungsbau“ Baulandreserven mit unterschiedlichen baurechtlichen Voraussetzungen schneller aktivieren können. (...) Er soll die Potenziale für die Innenentwicklung analysieren, Eigentümer und Investoren ansprechen und als zentraler Ansprechpartner der Stadtverwaltung fungieren. Zugleich soll er moderierend eingreifen, wenn über die Nutzung der Flächen für den Wohnungsbau verhandelt wird.“

Quelle: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/innenentwicklungspotenziale.html>

¹⁹ empirica-Studie „Keine Anzeichen für Spekulation mit Baugenehmigungen. Kurzstudie. Im Auftrag von BPD Immobilienentwicklung, Oktober 2017, abzurufen unter http://wohnungswirtschaft-heute.de/dokumente/Bauen-kurzstudie_von_empirica_im_auftrag_von_bpd_immobilienentwicklung_gmbh.pdf

Dies ist auch vor dem Hintergrund relevant, dass Familien im Wohnungsbestand zu wenige große und familiengerechte Wohnungen finden. Der Neubau sollte daher neben den zahlenmäßig am stärksten vertretenen kleinen Haushalten auch familiengerechte Angebote schaffen.

- Unterstützung eines breiten Konsenses für Wohnungsneubau im Bezirk und in der Bewohnerschaft.

Trotz des derzeit hohen Nachfragedrucks und dem damit verbundenen dringenden Handlungsbedarf sollte auch beim Neubau immer berücksichtigt werden, dass es sich stets um Wohnungsmarktzyklen handelt. Der Neubau von heute sollte – vor allem in weniger gut angenommenen Lagen - immer auch mit Blick darauf reflektiert werden, ob er den zukünftigen Anforderungen entspricht. In Marktphasen, in denen die Wohnungssuchenden eine größere Wahlfreiheit haben, werden sie Standort und Wohnung wieder etwas kritischer prüfen (können). Die zukünftigen Projekte sollten auch in diesen Phasen deren Akzeptanzkriterien standhalten und einen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung leisten. In diesem Sinne sollte wo möglich auch die Integration von nachbarschafts- und quartiersfördernden Projekten und Investierenden berücksichtigt werden.

Langfristig hohe Akzeptanz sichern

Neben den Herausforderungen beim Neubau gibt es auch für den Wohnungsbestand gewisse, wenn auch sehr geringe, Handlungsmöglichkeiten auf bezirklicher Ebene:

Handlungsoptionen im Bestand

- Tempelhof-Schöneberg hat mit den Sozialen Erhaltungsverordnungen bereits umfassend reagiert. Auf diese Weise können einzelne Symptome gelindert werden (z.B. Umwandlung, umfassende Modernisierung mit Mietsteigerung), wenn auch nicht die Knappheit selbst. Zugleich bedarf es immer einer Abwägung von Zielkonflikten. Dürfen beispielsweise keine Aufzüge eingebaut werden, so erspart es hohe Umlagen auf die Mieterinnen und Mieter, mindert aber auch die Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel. Hier sollte im Einzelfall eine Abwägung erfolgen. Dauerhaft sollten die Wirkungen der Sozialen Erhaltungsverordnungen im Hinblick auf ihre Wirkungen genau überprüft und bedarfsweise angepasst werden.
- Anwendung des bezirklichen Vorkaufsrechts.
- Ankauf von Belegungsrechten (durch landeseigene Wohnungsunternehmen) im Bezirk.
- Beratungsangebote für Mieterinnen und Mieter (Mietrecht).

Handlungsbedarf entsteht auch durch die Alterung, die zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnangeboten für ältere Menschen führen wird. Der mit Abstand größte Anteil der Bestände ist nicht altersgerecht, so dass bei stark eingeschränkter Mobilität ein Umzug erforderlich wird. Gleichzeitig scheint sich das Angebot an altersgerechten Wohnangeboten in Kombination mit Hilfeleistungen im Alltag im Bezirk in einem sehr überschaubaren Rahmen zu halten (nicht expliziter Bestandteil des Wohnungsmarktberichts). Gerade mit Blick darauf, dass ältere Menschen auch im Alter vorzugsweise in ihrem gewohnten Umfeld wohnen bleiben, sollten Möglichkeiten der zukünftigen Versorgung geprüft und unterstützt werden.

Herausforderung durch Alterung

9. Anhang

9.1 Fragebogen der Haushaltsbefragung

Helfen Sie mit, die Zukunft des Bezirks zu entwickeln, indem Sie den Fragebogen ausfüllen und bis zum 31.12.2017 mit beigefügtem Rückumschlag kostenfrei zurücksenden.

Zunächst ist es für uns wichtig zu wissen, wie viele Wohnungen im Bezirk vorhanden sind und wie deren Zustand ist. Daraus kann der zukünftige Bedarf an Wohnraum und Wohnformen abgeleitet werden.

Anmerkung: Der Begriff Wohnung wird im Folgenden auch für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser verwendet.

1. In welcher Art von Gebäude wohnen Sie?

Einfamilienhaus	
Doppelhaushälfte	
Reihenhaus	
Mehrfamilienhaus	
Sonstiger Gebäudetyp (z. B. Wohnheim)	

2. Wie viele Wohnungen befinden sich in dem Gebäude, in dem Sie wohnen?

Bitte geben Sie hier die Anzahl an:
Wohnungen

3. Wie viele Wohnung stehen in dem Haus, in dem Sie wohnen, zur Zeit leer?

Bitte geben Sie hier die Anzahl an:
Wohnungen

4. Haben Sie Ihre Wohnung gemietet oder gehört Ihnen die Wohnung selbst?

Die Wohnung gehört mir oder einem Haushaltsmitglied	
Ich habe die Wohnung von einer Privatperson gemietet	
Die Wohnung gehört einem Wohnungsunternehmen	
Die Wohnung gehört einer Wohnungs(bau)-genossenschaft	

5. Wann wurde das Haus gebaut, in dem sich Ihre Wohnung befindet?

vor 1945	
1945 bis 1970	
1971 bis 1990	
ab 1991	
weiß ich nicht	

6. Wie groß ist Ihre Wohnung?

Zimmer + (ohne Flur, WC, Kellerräume)	Küche +	Bad
Bitte geben Sie die Größe an: ca.		m ²

7. Welche Ausstattungsmerkmale weist Ihre Wohnung auf? (Mehrfachantworten möglich)

Aufzug	
Balkon / Loggia / Terrasse	
Garten	
Stellplatz / Garage	
Barrierearme / -freie Ausstattung	
Sonstiges:	

8. Wann wurde Ihre Wohnung zuletzt umfassend renoviert?

vor weniger als 3 Jahren	
vor 3 bis 5 Jahren	
vor 5 bis 10 Jahren	
vor mehr als 10 Jahren	
weiß ich nicht	

9. Sind Sie zufrieden mit der Instandhaltung Ihres Hauses?

ja, sehr	
ja, im Großen und Ganzen	
weniger, es gibt einzelne Mängel	
nein, überhaupt nicht	
Welche Mängel müssten Ihrer Ansicht nach behoben werden?	

10 a. Wie wird Ihre Wohnung hauptsächlich beheizt?
(bitte nur eine Nennung)

Fernwärme	
Blockheizung	
Zentralheizung	
Etagenheizung	
Einzelofenheizung	
Keine Heizung	

10 b. Mit welchem Brennstoff wird die Heizung betrieben? (bitte nur eine Nennung)

Öl	
Gas	
Kohle	
Holzpellets	
Sonstiges:	
Weiß ich nicht	

11. Welche Maßnahmen der energetischen Sanierung wurden in Ihrer Wohnung/dem Wohngebäude durchgeführt?

Wärmedämmung der Fassade	
Wärmedämmung des Daches	
Wärmeschutzverglasung bei Fenstern	
Solaranlage für Warmwasser/Heizung	
Erneuerung der Heizungsanlage	
weiß ich nicht	

12. Wie hoch sind Ihre monatlichen Mietbelastungen?

Bitte geben Sie Ihre monatliche Kaltmiete an:

Euro

Bitte geben Sie an, wie hoch Ihre monatlichen Nebenkosten für Wasser, Heizung etc. sind, die Sie an den Vermieter zahlen:

Euro

Um einen Eindruck zu gewinnen, welche Aspekte am Wohnen die Bürger im Bezirk schätzen und welche verbessert werden können, stellen wir Ihnen nun Fragen zur Wohnqualität.

13. Wie beurteilen Sie die folgenden Aspekte in Ihrem Quartier?

	Sehr zufrieden	Zufrieden	Weniger zufrieden	Gar nicht zufrieden	Kann ich nicht beurteilen
Erscheinungsbild des Quartiers					
Sicherheit im Wohnquartier					
Verkehrsbelastung					
Parkplatzsituation					
Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (z. B. Lebensmittel, Drogeriewaren)					
Erreichbarkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Bus, Bahn etc.)					
Ausstattung mit Spielplätzen/Spielmöglichkeiten für Kinder					
Ausstattung mit Grünflächen					
Zusammenleben der Bewohner					
Soziale Durchmischung der Bewohner					
Image/Ruf des Wohngebiets					

Um abschätzen zu können, wie viele Haushalte im Bezirk leben und wie die Zusammensetzung der Haushalte ist, folgen nun Fragen zu Ihrem Haushalt. Diese Informationen dienen zur Herleitung des zukünftigen Wohnungsbedarfs bezogen auf Größe, Preisniveau etc.

14. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt (Sie selbst eingeschlossen)

Bitte geben Sie die Anzahl der Personen in Ihrem Haushalt an:

Handelt es sich um eine Wohngemeinschaft?
 ja nein

15. Welche Staatsangehörigkeit haben Sie?

[Empty text box for nationality]

16. Welchen Altersgruppen können Sie die Personen in Ihrem Haushalt zuordnen? (Bitte geben Sie dabei auch an, welche Rolle die Person im Haus einnimmt, z. B. Partner/in, Kind, Eltern. Tragen Sie sich bitte an die erste Position in der Tabelle ein.)

Person / Alter	0–6	6–18	19–25	25–45	45–60	60–80	Über 80
Beispiel: <i>Elternteil 1</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bitte tragen Sie sich hier ein:							

17. In welchen Berufsgruppen sind die erwerbstätigen Personen in Ihrem Haushalt tätig?

Person / Berufsgruppe	Arbeitgeber	Angestellter	Beamter	Selbstständig	Ausbildung/ Student	Rentner	Arbeitslos (mit Bezügen)	Ohne Arbeit	Vollzeit	Teilzeit
Bitte tragen Sie sich hier ein:										

18. Wie hoch ist Ihr monatliches Haushaltseinkommen?
(netto, d. h. nach dem Abzug von Steuern)

Unter 500 €	
500 bis unter 1.000 €	
1.000 bis unter 2.000 €	
2.000 bis unter 3.000 €	
3.000 bis unter 4.000 €	
4.000 bis unter 5.000 €	
5.000 bis unter 6.000 €	
6.000 € und mehr	

19. Wo wohnen Sie?

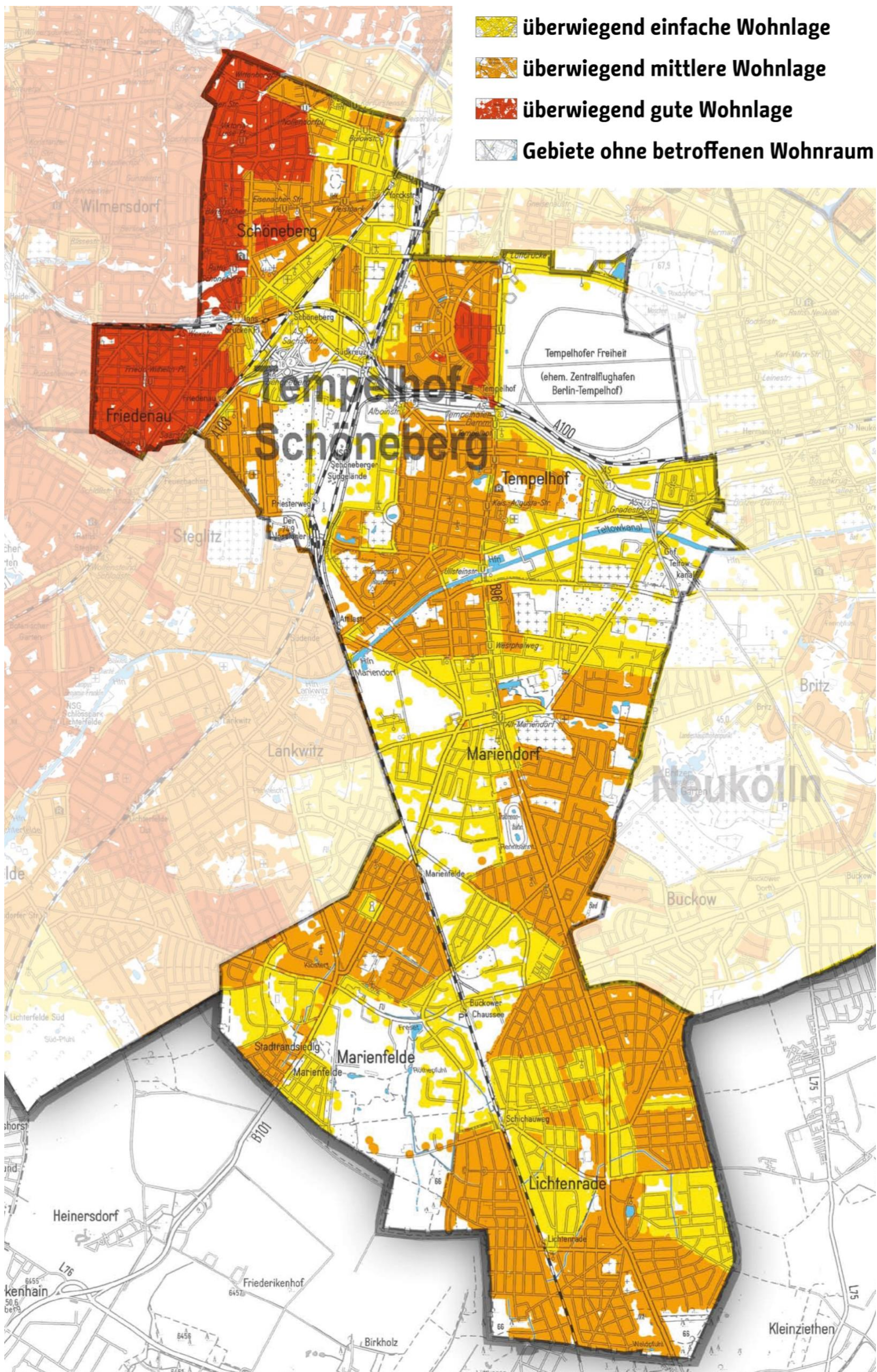
Schöneberg Nord (nördlich der Monumenten-/Grunewaldstraße)	
Schöneberg Süd	
Friedenau	
Tempelhof	
Tempelhof-Lindenhof	
Mariendorf	
Marienfelde	
Lichtenrade	

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Ein kostenfreier Rücksendeumschlag liegt dem Fragebogen bei.

9.2 Wohnlagenkarte Tempelhof-Schöneberg

Abbildung 56: Wohnlagenkarte Tempelhof-Schöneberg



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen | Berliner Mietspiegel 2017