

IBB Wohnungsmarktbericht 2015

Zusammenfassung

Vorwort

Der Berliner Wohnungsmarkt steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Die demografische Entwicklung hat den Markt fest im Griff. Vor allem durch die anhaltend hohe Zuwanderung steigt die Bevölkerungszahl weiter an. In den letzten drei Jahren wuchs die Stadt um rund 144.000 Einwohner. Das entspricht einem Einwohnerzuwachs in der Größenordnung einer Großstadt wie Regensburg (rund 155.000). Mit knapp 3,5 Mio. Menschen lebten 2014 so viele Menschen in Berlin wie zuletzt 1996. Alle diese Menschen brauchen Wohnungen. Zusätzlich müssen in absehbarer Zeit zehntausende Flüchtlinge ebenfalls in stabile Wohnsituationen jenseits der Gemeinschaftsunterkünfte gebracht werden. Der Trend zu immer kleineren Haushalten kommt noch hinzu, sodass eine rein mengenmäßige Ausweitung des Wohnungsangebots dringend geboten ist.

2014 wurden 8.744 Wohnungen fertiggestellt, knapp 32 % mehr als im Vorjahr. Für das Jahr 2015 gehen Schätzungen von 12.000 bis 15.000 fertiggestellten Wohnungen aus. Damit haben die Fertigstellungszahlen noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen. Der Ausblick auf die Baugenehmigungen zeigt zudem, dass es weiter vorangeht: Bis zu schätzungsweise rund 22.000 Baugenehmigungen im Jahr 2015 rechtfertigen die Annahme, dass sich der Wohnungsneubau weiter dynamisiert.

Neue Wohnungen sind auch deshalb dringend erforderlich, um den Anstieg der Preise für Mietwohnungen und Wohneigentum abzufedern. In der Mieterstadt Berlin lag die Medianmiete 2015 bei 8,80 EUR/m² – gegenüber unserem letzten Wohnungsmarktbericht 2014 ein Anstieg um 6,7 %. Auch wenn einige Kennzahlen in Richtung auf eine Verlangsamung der Preisdynamik hinweisen: Eine effektive Marktentspan-

nung ist kurzfristig nicht in Sicht. Insbesondere die ausreichende und angemessene Versorgung im preiswerten Marktsegment macht weitere Anstrengungen aller Beteiligten erforderlich. Dort sind die Knappheiten aktuell ohnehin schon am größten, denn die Sozialwohnungsbestände nehmen immer weiter ab. Die IBB leistet hier ihren Beitrag in Form von Förderprogrammen zum Bau von preisgünstigen Wohnungen oder zur energetischen und altersgerechten Anpassung der Wohnungsbestände.



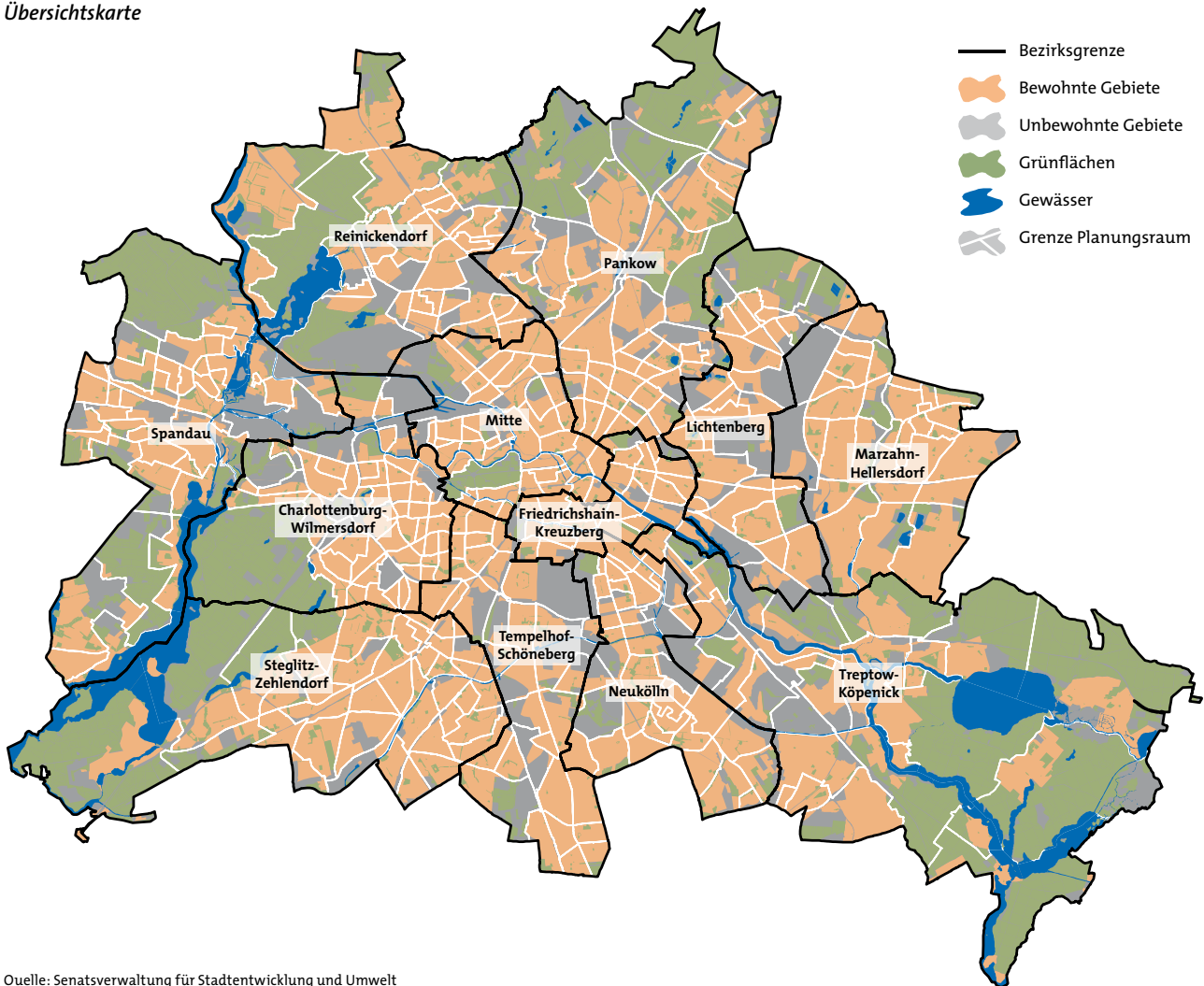
Der Wohnungsmarkt zeichnet sich durch eine Vielzahl von Wirkungszusammenhängen aus. Der Wohnungsmarktbericht der IBB zielt darauf ab, in die zentralen Prozesse und Entwicklungen Licht zu bringen. Durch seine langjährige Kontinuität trägt er zu mehr Markttransparenz bei und bietet allen interessierten Akteuren, vom Mieter bis zum Investor, eine fundierte Entscheidungshilfe. Vor diesem Hintergrund laden wir Sie wieder herzlich ein, sich mithilfe des Reports ein eigenes Bild der Lage am Wohnungsmarkt in der Hauptstadt zu machen.

Dr. Jürgen Allerkamp

Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin

Berlin im Überblick

Übersichtskarte



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Ausgewählte Daten im Überblick

Kennzahl	Berlin 2014	Veränderung gegenüber 2013	Trendpfeil 2016
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen			
Bruttoinlandsprodukt (BIP) (2010 = 100), preisbereinigt	105,9	+2,2 %	→
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – in %)	11,1	-0,6 %-Punkte	↘
Preisindex für Verbraucherpreise (2010 = 100)	107,8	+0,8 %-Punkte	→
Baukosten pro m ² Wohnfläche (Neubau) (EUR)	1.318	+8,6 %	↗
Preisindex Neubau Wohngebäude (2010 = 100)	110,1	+2,0 %	↗
Wohnungsnachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	3.469.849	+1,4 %	↗
Zahl der Haushalte	1.963.200	+1,6 %	↗
Personen je Haushalt (durchschnittliche Haushaltsgröße)	1,81	-0,5 %	↗
Anteil Einpersonenhaushalte (in %)	53,9	-0,2 %-Punkte	→
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haushalte	15,9	-0,5 %-Punkte	→
Durchschn. mtl. Haushaltsnettoeinkommen in EUR (arithm. Mittel)	2.301	+3,6 %	↗
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand	1.891.798	+0,5 %	↗
– darunter Mietwohnungen	1.602.100	+0,3 %	→
– darunter Sozialwohnungen (nach WoBindG)	135.346	-4,8 %	↘
Fertiggestellte Wohnungen (insgesamt)	8.744	+31,7 %	↗
– darunter fertiggestellte Wohnungen (Neubau)	7.069	+52,8 %	↗
Baugenehmigungen (insgesamt)	19.199	+53,4 %	↗
– darunter Baugenehmigungen (Neubau)	16.098	+63,1 %	↗
Mieten und Wohnungsmarkt			
Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung)	1,88	+2,2 %	↗
Wohnfläche je Wohneinheit (in m ²)	73,0	+0,1 %	→
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	38,8	-0,5 %	↘
Mietenindex Nettokaltmiete (2010 = 100)	107,7	+1,6 %	↗
Index Wohnnebenkosten (2010 = 100)	100,2	-3,2 %	→
Angebotsmieten (in EUR nettokalt/m ² Wohnfläche)*	8,80	+3,5 %	↗
Angebotskaufpreise (Eigentumswohnungen) (EUR/m ² Wohnfläche)*	3.513	+6,5 %	↗

* Auswertungszeitraum: 2015, Veränderung zu 2014

Ergänzende und ausführliche Daten im Tabellenband zum Wohnungsmarktbericht unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

Allgemeine Situation und wichtige Trends

Deutsche Wirtschaft zeigt weiterhin stabile Entwicklung, Berlin bleibt auf Wachstumskurs

Die deutsche Wirtschaft folgte 2015 einem Wachstumspfad, der in erster Linie von der Binnennachfrage getragen wurde. Treibende Faktoren waren die günstige Arbeitsmarktlage und die kräftigen Zuwächse der verfügbaren Einkommen. Der Beschäftigungszuwachs setzte sich unvermindert fort.

In Berlin blieb der wirtschaftliche Schwung 2015 erhalten, auch wenn zeitweilig Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit der finanzpolitischen Situation im Euroraum, geopolitische Krisen im Nahen Osten und Sorgen über die wirtschaftliche Entwicklung wichtiger Schwellenländer auf die hiesige Wirtschaft dämpfend wirkten. Der Berliner Arbeitsmarkt profitierte 2015 stark von dem expandierenden Dienstleistungsbereich. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nimmt in Berlin bereits seit 2006 zu. Die Arbeitslosigkeit lag im Jahresdurchschnitt 2015 deutlich unter dem Wert des Jahres 2014.

Nachfrageentwicklung

Mit einem Zuwachs von rund 40.000 Menschen pro Jahr und mehr zeigte Berlin in den letzten Jahren ein dynamisches Bevölkerungswachstum. Seit 2012 ist die Stadt um rund 144.000 zusätzliche Einwohner gewachsen. Ende 2014 lebten rund 3,5 Mio. Menschen in der Stadt. Damit erreicht Berlin eine Bevölkerungszahl wie zuletzt 1996. Die Bevölkerungsverluste der Nachwendezeit sind inzwischen faktisch kompensiert. Wenn man das Umland einbezieht, leben aktuell etwa 4,3 Mio. Menschen im Metropolenraum Berlin.

Alle Bezirke profitieren von diesem Wachstum, vor allem die einwohnerstarken Bezirke Mitte und Pankow. Die aktuelle Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beziffert den erwarteten Einwohnerzuwachs Berlins auf 7,5 % bzw. auf rund 266.000 Personen bis zum Jahr 2030 (mittlere Variante; Stand: 12/2015).

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich sowohl aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Sterbefälle/Geburten) als auch aus dem Wanderungsgeschehen. Seit 2007 verzeichnete Berlin einen Geburtenüberschuss, der seit-

her stetig ansteigt. Im Jahr 2014 gab es 5.055 mehr Geburten als Sterbefälle, was einen neuen Höchstwert seit 1990 darstellt.

Maßgeblich wird das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre jedoch von der Zuwanderung getragen, insbesondere aus dem Ausland. Seit 2011 kamen durchschnittlich mehr als 30.000 Menschen pro Jahr aus anderen Staaten nach Berlin. Mit Blick auf das Alter aller Zugewanderten aus dem In- und Ausland zeigt sich, dass die Stadt eine hohe Anziehungskraft vor allem auf die Altersgruppe der 20- bis unter 30-Jährigen hat. Diese Altersgruppe machte seit 2011 jährlich gut drei Viertel aller Zuwandernden aus. Im Jahr 2014 verzeichneten alle Berliner Bezirke Wanderungsgewinne. Die höchsten Wertes Mitte mit rund 5.700 Personen aus.

Ein deutlicher Trendwechsel ergibt sich im Wanderungsgeschehen mit dem Berliner Umland. Die Abwanderung aus Berlin dorthin nahm weiter zu und erreichte im Jahr 2014 den höchsten Wert seit 2005. Per Saldo sind rund 9.200 Menschen mehr ins Berliner Umland gezogen als umgekehrt. Gleichwohl ist dieses Niveau zum einen im Verhältnis zur kontinuierlich gestiegenen Einwohnerzahl der Stadt zu sehen, zum anderen ist es auch weit entfernt von den Werten der „nachholenden Suburbanisierung“ mit jährlich nahezu 30.000 Menschen Mitte der 1990er Jahre.

Die Nachfrage am Wohnungsmarkt wird maßgeblich von der Situation und der Entwicklung der privaten Haushalte bestimmt. Ihre Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 % auf 1.963.200 angestiegen. Mehr als vier Fünftel aller Berliner Haushalte sind kleine Haushalte mit einer oder zwei Personen – mit steigender Tendenz.

Seit 2005 hat das monatliche Haushaltsnettoeinkommen aller Haushaltstypen im Durchschnitt um 20,5 % zugenommen. Am stärksten fiel der Zuwachs bei den großen Haushalten mit vier Personen und mehr aus (+28,0 %). Das durchschnittliche monatliche Nettohaushaltseinkommen lag in Berlin im Jahr 2014 bei 2.301 EUR. 51,1 % aller Berliner Haushalte wären aufgrund ihrer Einkommenssituation berechtigt, eine Sozialwohnung zu beziehen.

Angebotsentwicklung

Die seit 2011 deutlich anziehende Baudynamik bildet sich in der Zahl der fertiggestellten Wohnungen ab. Verglichen mit dem Jahr 2013 stiegen die Fertigstellungen im Jahr 2014 um rund 32 % auf 8.744 Wohnungen an. Das Wachstum im Jahr 2014 geht vor allem auf neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau zurück, die knapp 60 % aller fertiggestellten Wohnungen ausmachten. Damit liegt der Schwerpunkt des Berliner Wohnungsbaus auf Miet- und Eigentumswohnungen. Für das Jahr 2015 wird mit einem Fertigstellungsergebnis von 12.000 bis zu 15.000 Wohnungen gerechnet.

Einen wichtigen Anhaltspunkt für die künftige Entwicklung der Fertigstellungen stellen die Baugenehmigungen dar. Diese stiegen im Vergleich zu 2013 erneut kräftig auf 19.199 Wohnungen an. Der Zuwachs von 2013 zu 2014 beruhte fast ausschließlich auf Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau, so dass zuletzt mit 14.061 Wohnungen fast drei Viertel (73 %) aller Baugenehmigungen auf dieses Teilstück entfielen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Aufwärtstrend der Fertigstellungen fortsetzt. Dafür spricht vor allem die weiter gewachsene Zahl von zum Bau genehmigten Wohnungen allein im Jahr 2014 und bis zu 22.000 Wohnungen im Jahr 2015.

Seit 2012 zeigt sich eine dynamische Entwicklung bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Im Jahr 2014 wurden 11.296 Mietwohnungen und damit 0,7 % des Berliner Mietwohnungsbestands in Eigentumswohnungen umgewandelt. Das entspricht einer weiteren Steigerung von knapp 23 % im Vergleich zu 2013.

Der Bestand der Sozialmietwohnungen in Berlin hat sich aufgrund auslaufender Bindungen seit 2005 von ca. 209.000 Wohnungen um ein gutes Drittel (-35,4 %) auf rund 135.000 Wohnungen Ende 2014 reduziert. Damit waren Ende 2014 ca. 8,4 % aller Berliner Mietwohnungen Sozialwohnungen.

Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Kaufpreise für Eigenheime stiegen auch 2015 weiter an. Im 4. Quartal 2015 lag der Mittelwert (Median) aller Angebote im Neubau und Bestand mit 349.800 EUR rund 43 % über dem Wert von Anfang 2008 (245.000 EUR). Dies entspricht einem jährlichen Anstieg von durchschnittlich rund 6 %.

Der Erwerb von Eigenheimen ist vor allem ein Thema der äußeren Stadtgebiete. In der Innenstadt spielt dieses Segment kaum eine Rolle, entsprechend gab es 2015 praktisch keine Fälle innerhalb des S-Bahn-Rings. Die höchsten Angebotspreise mit Mittelwerten (Median) von über 450.000 EUR ergaben sich vor allem in den gehobenen Lagen Zehlendorfs im Südwesten der Stadt. Hier setzt sich das vergleichsweise hohe Preisniveau auch im unmittelbar benachbarten Umland fort.

Die Eigenheime mit den niedrigsten Angebotskaufpreisen im Stadtgebiet liegen meist in randstädtischen Lagen, vor allem der Bezirke Treptow-Köpenick, Pankow, Marzahn-Hellersdorf und Spandau. Das relativ preiswerte Niveau spiegelt sich hier zumeist auch jenseits der Stadtgrenze in ähnlichen Mittelwerten für die Angebotskaufpreise.

Markt für Eigentumswohnungen

Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin kennen seit etlichen Jahren nur eine Richtung: Bis zum ersten Quartal 2015 stiegen sie kontinuierlich an. Zur Jahresmitte 2015 hatte sich der durchschnittliche Angebotskaufpreis (Median) gegenüber dem Beginn des Betrachtungszeitraums 2008 auf 3.663 EUR/m² mehr als verdoppelt. Danach zeigte sich eine gewisse Konsolidierung. In den beiden letzten Quartalen 2015 sank der mittlere Angebotswert jeweils leicht ab, Ende 2015 erreichte er 3.426 EUR/m². In der differenzierten Betrachtung zeigt sich, dass neu gebaute Eigentumswohnungen zuletzt im Mittel für 4.343 EUR/m² angeboten wurden. Bei den Bestands-Eigentumswohnungen ergab sich ein mittleres Niveau von 2.919 EUR/m² (4. Quartal 2015). Die Auswertung auf gesamtstädtischer Ebene zeigt deutlich, dass sich die Angebotspreise weiter zugunsten des gehobenen Preissegments oberhalb von 3.000 EUR/m² und mehr verschoben haben. In diesem Bereich lagen im Jahr 2015 rund 64 % aller Angebote für Eigentumswohnungen in Berlin. Hohe Preise werden für Eigentumswohnungen vor allem in den Innenstadtbezirken aufgerufen, in Spandau und Marzahn-Hellersdorf sind sie hingegen vergleichsweise preiswert.

In den Umlandgemeinden ist das Preisniveau für Eigentumswohnungen zumeist deutlich niedriger. Die höchsten Mittelwerte im Berliner Umland weist die Landeshauptstadt Potsdam auf.

Mietwohnungsmarkt

Von einer gestiegenen Marktanspannung zeugen steigende Mieten am Berliner Wohnungsmarkt. Die mittlere Miete (Median) lag im Jahr 2015 bei 8,80 EUR/m² – gegenüber dem Wohnungsmarktbericht 2014, der für den Zeitraum 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014 einen mittleren Wert von 8,25 EUR/m² ausweist, ein Anstieg um 6,7 %. Im Vergleich zum Mittelwert des gesamten Jahres 2014 beträgt der Zuwachs 3,5 %. Ein Drittel aller Mietangebote im Jahr 2015 lag über 10,00 EUR/m². Bei differenzierter Betrachtung zeigt sich, dass die mittlere Nettokaltmiete bei Wiedervermietung mit 8,60 EUR/m² niedriger ausfiel als bei Neubauwohnungen mit durchschnittlich 13,00 EUR/m².

Überdurchschnittlich hohe Angebotsmieten zeigten sich 2015 vor allem innenstadtnah. Innerhalb des S-Bahn-Rings gab es kaum mittlere Angebotsmieten unter 10,00 EUR/m². Das Preissegment unter 7,00 EUR/m² umfasste 2015 nur noch 22 % aller Mietangebote. Mietwohnungen unter 5,00 EUR/m² (nettokalt) fanden sich kaum noch in der Stadt (1 % aller Angebote).

Schwerpunktthema: Durch Umnutzung neuen Wohnraum schaffen

In jedem IBB Wohnungsmarktbericht wird ein aktuelles Schwerpunktthema aufgegriffen. In diesem Jahr steht das Thema „Umnutzung“ im Mittelpunkt, das in Berlin in den letzten Jahren wieder verstärkt an Bedeutung gewonnen hat.

Aufgrund von starkem Bevölkerungswachstum und anhaltender Haushaltsverkleinerung steigt der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in Berlin kontinuierlich. Dies ist primär durch den Neubau von Wohnungen zu leisten. Eine weitere Möglichkeit ist die Umnutzung von Bestandsimmobilien, die zu anderen Zwecken errichtet und genutzt wurden, zum Beispiel ehemalige Gewerbe-, Industrie- und Büroflächen. Daneben lassen sich auch Projekte finden, bei denen Sonderimmobilien umgenutzt wurden. Der diesjährige IBB Wohnungsmarktbericht präsentiert sechs ausgewählte Berliner Praxisbeispiele. Diese zeigen auf, welche Potenziale und Herausforderungen mit Umnutzungen verbunden sind. Bei den vorgestellten Projekten handelt es sich um eine vormalige Klinik, eine teilweise umgenutzte Kirche, eine ehemalige Haftanstalt, ein Verwaltungsobjekt, ein Fabrikgebäude und ein ehemaliges Warenkaufhaus. Auch die Art der Nutzung nach der Umwandlung variiert: So entstanden in den vorgestellten Projekten sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen.

Die aufgezeigten Beispiele zeigen deutlich, dass durch Umnutzungen zusätzliche Potenziale bei der Schaffung des dringend benötigten neuen Wohnraums erschlossen werden können, wenngleich die einzelnen Projekte eher kleinteilig sind. Aus naheliegenden Gründen ist jedes dieser Projekte als Einzelfall zu sehen und zu realisieren. Sie können einen qualitätsvollen Beitrag zur effektiven Marktentlastung leisten.