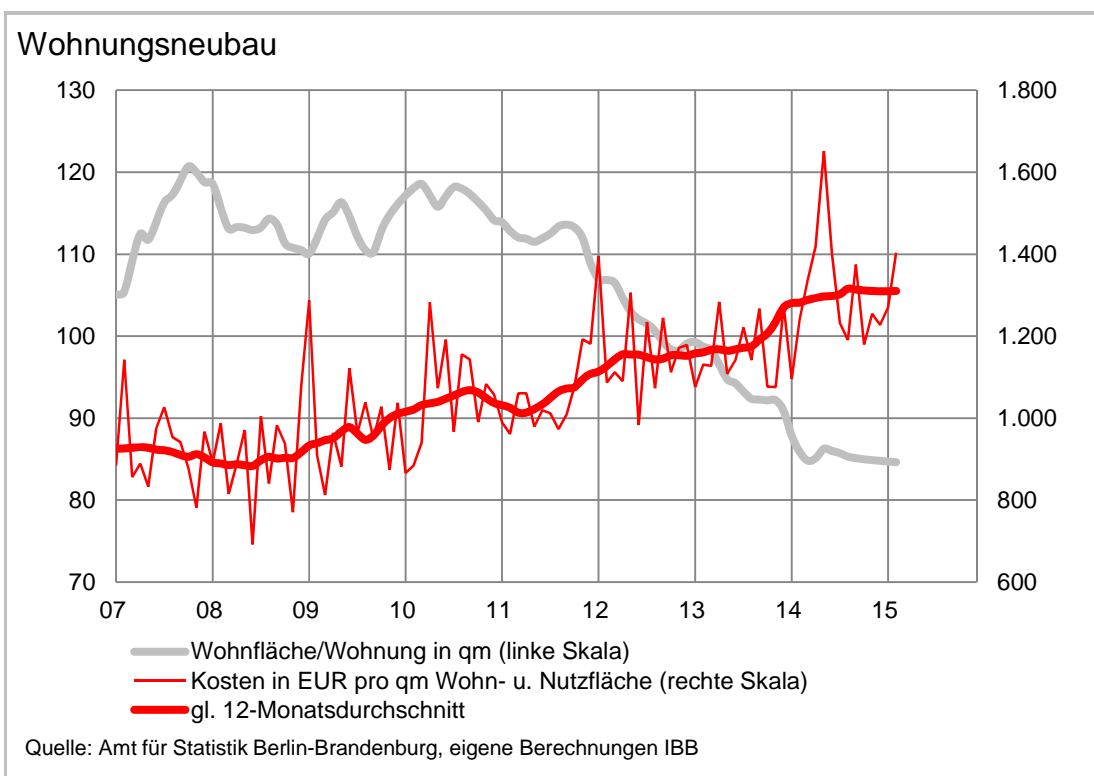


Berlin *Fokus*

Steigende Immobilienpreise, sinkende Wohnungsgrößen

Mai 2015

In Berlin steigen die Preise für Bauleistungen vor allem im Neubaubereich seit einigen Jahren sehr deutlich. Dabei sind die Preisimpulse, die auf die Bauwirtschaft zurückgeführt werden können, eher moderat. Allerdings dürften bei der sich abzeichnenden künftigen stärkeren Auslastung der Bauindustrie die Preise der Bauleistungen reagieren und wieder deutlicher steigen. Aber nicht nur in Berlin ist der Wohnungsbau teuer und kompliziert und auch können nicht nur die Baufirmen für steigende Preise verantwortlich gemacht werden. Wer heute baut, muss eine Vielzahl von Normen und Verordnungen kennen und beachten. Bund, Länder und Kommunen haben den Wohnungsbau in den vergangenen Jahren durch Gesetze, Verordnungen, Auflagen, Steuern und Materialanforderungen enorm verteuert. Hinzu kommt, dass der Berliner Immobilienmarkt lange als unterbewertet galt und sich jetzt in einem raschen Tempo an fundamentale Faktoren anpasst. Daher führt derzeit vor allem die steigende Nachfrage von Kapitalanlegern zu weiteren Preissteigerungen. Die Preisbewegungen am Immobilienmarkt sind somit Ausdruck einer verzögerten Angebotsausweitung und stellen letztlich eine regionale Anpassung dar.



In der vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg veröffentlichten monatlichen Statistik der Baugenehmigungen werden unter anderem die Zahl der Gebäude und Wohnungen, die Quadratmeter sowie die veranschlagten Kosten zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gemeldet. Werden die Kosten¹ auf die genehmigten Quadratmeter bezogen, ergibt sich ein erster, relativ zeitnaher Indikator für die zukünftigen Preisentwicklungen im Wohnungsbau. Im Jahr 2014 sind die Kosten für Wohnungsneubau um 10,3% auf 1.295 EUR/m² im Jahresdurchschnitt gestiegen. Einen stärkeren Anstieg im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2014 gab es lediglich im Jahr 2012 (+11,2%). Seit Mitte des Jahres 2014 hat sich der Anstieg der Trendkurve allerdings abgeschwächt und gegen Ende des Jahres 2014 bei

¹ In der Bautätigkeitsstatistik werden nur die Kosten für die Baukonstruktion der Gebäude erfasst. Nicht enthalten in dieser Kalkulation sind die Grundstückskosten, die Baunebenkosten (Projektleitung, Objektplanung, Architekten- und Ingenieurleistungen oder Gutachten) sowie die Kosten für das Herrichten der Bauflächen (z.B. Altlastenbeseitigung).

1.310 EUR/m² eingependelt. Dennoch kann nicht von einer dauerhaften Trendwende ausgegangen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bei der Planung kalkulierten Kosten Zukunftserwartungen widerspiegeln. Denn von den genehmigten Bauprojekten werden nur rund 70% tatsächlich realisiert und zwar mit einer Verzögerung von 1 bis 2 Jahren (siehe Fokus Berlin vom Dezember 2014: Wohnungen – von der Baugenehmigung zur Fertigstellung). Zudem ergeben sich während der Bauphase oft Unwägbarkeiten, die nicht nur die Baukosten und damit die tatsächlichen Wohnungspreise weiter nach oben treiben. Hinzu kommen häufig erhebliche Zeitverzögerungen, die ebenfalls kostensteigernde Wirkung entfalten.

Betrachtet man die amtliche Statistik der tatsächlich erbrachten Bauleistungen an Wohngebäuden, so betrug der Preisanstieg im Jahr 2014 lediglich 2,0%. Im Schnitt der vergangenen sechs Jahre lagen die Baupreise nur 0,6 Prozentpunkte höher als die Verbraucherpreise. Ein Blick auf die Baupreiskomponenten im Februar 2015 zeigt, dass die Preise für Rohbauarbeiten, die 45,5% der Bauleistungen ausmachen, lediglich um 1,0% stiegen, die Preise für Ausbauarbeiten (54,5%) stiegen dagegen um 2,0%. Die größten Preissprünge verzeichneten jedoch die Branchen Dämm- und Brandschutzarbeiten (+5,0%), Gerüstarbeiten (+4,5%), Malerarbeiten (+4,5%) und Betonarbeiten (+4,3%). Besonders stark gestiegen sind zudem Schönheitsreparaturen in Wohnungen. Hierfür musste Anfang des Jahres 5,2% mehr bezahlt werden als noch vor einem Jahr.

Dagegen sind die Preise für Bauland in Berlin zuletzt sehr deutlich angezogen (+33,4%). Gemäß Auskunft des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg ist der durchschnittliche Wert im Jahr 2013 (letzter verfügbarer Wert) pro Quadratmeter Bauland in dicht besiedelten Wohngebieten um 44,8% auf 453 EUR bzw. in Gegenden mit Einfamilienhäusern um 4,2% auf 159 EUR gestiegen. Im Jahr 2013 wurden in diesen beiden Kategorien 72% aller Flächen verkauft. In gemischten Geschäfts- und Wohngebieten liegen die Preise für Bauland bereits bei 1.470 EUR/m² (+32,5%). In diese Kategorie fielen allerdings nur 1,4% der verkauften Flächen.

Spiegelbildlich mit dem Anstieg der Preise im Bereich des Wohnungsneubaus geht ein deutlicher Rückgang bei der Größe der geplanten Wohnungen einher. In den Jahren von 2007 bis 2011 lag die durchschnittliche Größe einer Neubauwohnung bei über 110 m². In den letzten Jahren ist dieser Wert bis auf 85 m² zurückgegangen. Einerseits kann dies als eine Reaktion auf die veränderten Bedürfnisse einer Metropole gewertet werden, in der inzwischen 54,1% der Haushalte Single-Haushalte sind. Andererseits ist die Verkleinerung der Wohnfläche eine pragmatische Möglichkeit der Bauherren, bei stark steigenden Quadratmeterpreisen die Steigerung der Kosten pro Wohnung für den Käufer zumindest abzufedern.

Auch 2015 ist mit weiter steigenden Preisen im Immobilienbereich zu rechnen. Dafür spricht eine Reihe von Gründen: Zum einen wachsen Einwohner, Beschäftigungs- und Haushaltszahlen kontinuierlich. Der Nettozuwanderungssaldo Berlins beträgt derzeit ca. 40.000 Personen pro Jahr. Gleichzeitig verharrte die Neubautätigkeit im Wohnungsbau in den vergangenen Jahren auf relativ niedrigem Niveau, vor allem weil die Bautätigkeit gegenüber einem Bevölkerungsanstieg erst mit einer zwei- bis dreijährigen Verzögerung anspringt. Hinzu kommt, dass die anhaltende Unsicherheit über die weitere finanzwirtschaftliche Entwicklung im Euroraum nach wie vor die Flucht in Sachwerte begünstigt und somit die Nachfrage nach Wohnungen als Kapitalanlage verstärkt. Sollte sich die Preisentwicklung auf dem Berliner Immobilienmarkt aber in einem sehr raschen Tempo fortsetzen, ist nicht auszuschließen, dass einige Preise über das aus fundamentaler Sicht gerechtfertigte Niveau hinausschießen, so dass es in regionalen Teilmärkten in einigen Segmenten zu Preisblasen kommen könnte.

Herausgeber:

Investitionsbank Berlin
Volkswirtschaft
Bundesallee 210
10719 Berlin

Verfasser:

Claus Pretzell
Telefon: 030/2125-4752

Verantwortlich:

Hartmut Mertens
Telefon: 030/2125-4738

Redaktionsschluss: 4. Mai 2015

Weitere Publikationen unter
www.ibb.de/volkswirtschaft



Investitionsbank Berlin

Dieses Werk ist lizenziert unter
einer Creative Commons
Namensnennung 3.0 Deutschland Lizenz.
<http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/de>