

# Berlin *Fokus*

Droht Berlin eine Immobilienblase?

März 2017

## **Wohnimmobilien – Niedrigzinsen und steigende Preise**

Wachsende Bevölkerungszahlen, expandierende Beschäftigung, steigende Einkommen und eine extrem günstige Finanzierung lassen die Nachfrage nach Wohnimmobilien weiter wachsen. Vor allem in der deutschen Hauptstadt werden Immobilien immer teurer. Gibt es schon Anzeichen einer Überbewertung?

Bereits seit Jahren wird über Spekulationsblasen auf dem Berliner Markt für Wohnimmobilien berichtet. Inzwischen häufen sich die Warnungen vor einer Übertreibung. Zuletzt hatte das Immobilienmarktforschungsinstitut Empirica von einer deutlichen Überbewertung in Berlin berichtet.

## **Berliner Wohnungsmarkt außerordentlich vielschichtig**

Der Berliner Wohnungsmarkt ist außerordentlich vielschichtig und nur schwer mit anderen Metropolen zu vergleichen. Berlin ist die einzige Stadt weltweit, die nach der langjährigen Teilung sowohl Ost- als auch Westsektoren in ihren Grenzen umfasst, so dass eine Analyse der Durchschnittspreise nicht zielführend ist. Die teuersten Wohnungen finden sich im Stadtzentrum und am westlichen Rand der Innenstadt. Ein realitätsnaher Ansatz sollte sowohl den Vergleich verschiedener Stadtteile als auch die Beobachtung von Preistendenzen über die Zeit erlauben und sich auf andere Städte, Stadtteile und Regionen ausweiten lassen. Die so ermittelten Werte ermöglichen dann eine übergreifende Beobachtung stadtteilbezogener Immobilienmärkte, ebenso wie die Ermittlung der geographischen Verteilung von Wohnungspreisen und anderen Charakteristika des Wohnungsmarktes.

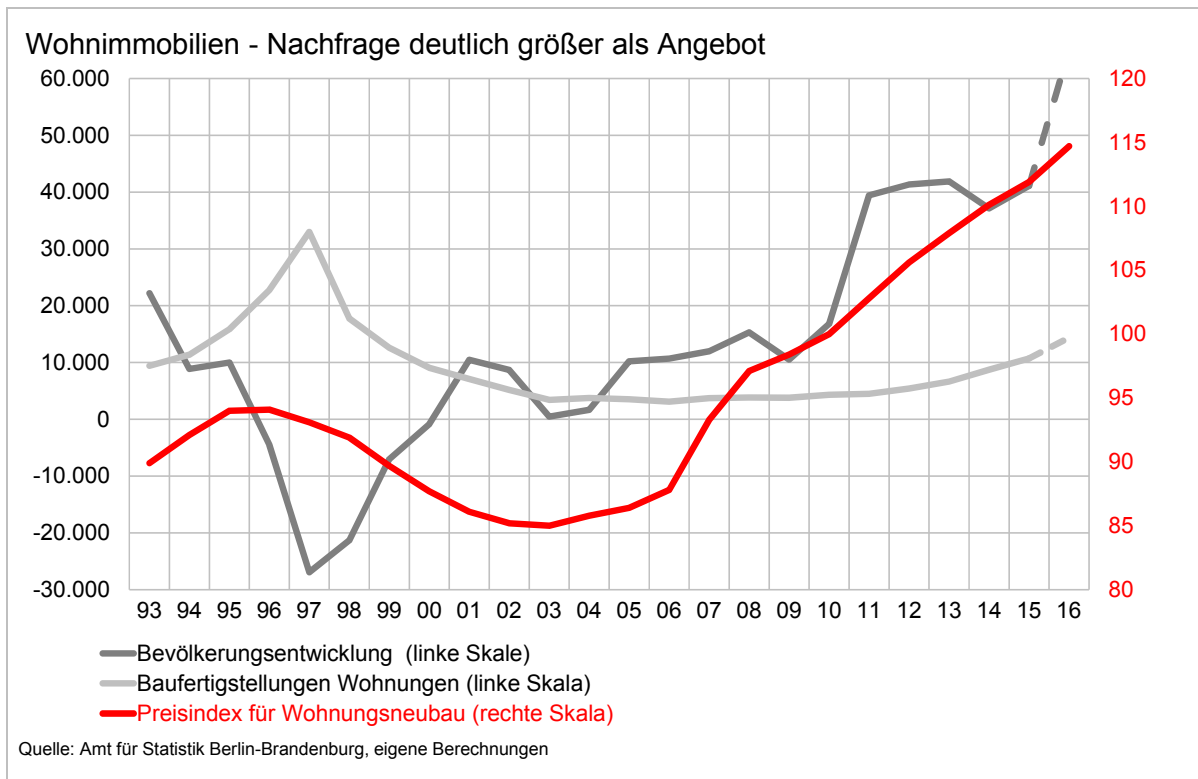
## **Ungebrochene dynamische wirtschaftliche Entwicklung**

Der Berliner Immobilienmarkt galt schon während der Mauerzeit lange Jahre als unterbewertet. Nach einer kurzen Phase der Euphorie in den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung kam es in der zweiten Hälfte der 90er Jahre aufgrund von wirtschaftlichen Strukturbrüchen und verstärkten Fortzügen zu einem Einbruch der Preise. Seit 2004 ist der Berliner Immobilienmarkt geprägt durch Nachholeffekte, bzw. passt sich in einem raschen Tempo an die neuen fundamentalen Faktoren an. Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich in Berlin seit 2004 grundlegend verändert und bleiben auch 2017 und 2018 weiterhin positiv. Wirtschaftsleistung und Beschäftigung legen deutlich stärker zu als im Bundesschnitt.

Bereits 2016 war das Wachstum in Berlin so stark wie seit Jahren nicht. Nahezu alle Wirtschaftsbereiche wiesen einen ungebrochen dynamischen Verlauf auf. Insgesamt waren 2016 rund 55.000 mehr Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt als ein Jahr zuvor. Mit einer Steigerung von 4,2% liegt Berlin weit über dem bundesdeutschen Schnitt. Innerhalb von fünf Jahren sind in Berlin rund 213.000 neue Arbeitsstellen entstanden. Dazu gehört auch das Einkommen. Im Jahr 2015 lagen die Bruttolöhne je Arbeitnehmer in Berlin erstmals wieder über dem Bundesdurchschnitt. Im Zeitraum 2000 bis 2015 stiegen die Löhne in Berlin mit einer Rate von 14,2% sogar schneller als in Hamburg (+13,5%) und Bayern (+13,9%). Hinzu kommt, dass in Berlin neben der Zahl der Haushalte (mehr Single-Haushalte) wanderungsbedingt auch die Zahl der Einwohner rasant steigt – wodurch wiederum die Nachfrage nach Wohnungen wächst und seit Jahren stärker zunimmt als das Wohnungsangebot.

Schon seit 2011 sind unter dem Strich jährlich rund 40.000 Menschen in die deutsche Hauptstadt gezogen. Berücksichtigt man die Flüchtlingszahlen, wird für 2016 sogar mit mindestens 65.000 Zugezogenen gerechnet. Diese Entwicklung erfordert enorme Baumaßnahmen, vor allem bezüglich der Schaffung von Wohnraum innerhalb der Stadt. Im

Zeitraum 2005 bis 2015 ist die Berliner Bevölkerung um 6,9% gewachsen. Damit hat Berlin im Bundesländervergleich den stärksten Zuwachs an Einwohnern zu verzeichnen. Zum Vergleich: Hamburg liegt mit einer Zunahme von 5,3% auf Platz 2, gefolgt von Bayern (+3,3%), Baden-Württemberg (+2,4%) und Hessen (+1,5%).



### Nachfrage übersteigt Angebot

In Berlin werden pro Jahr rund 20.000 neue Wohnungen benötigt. In 2015 gab es aber nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg nur 10.722 Baufertigstellungen (deutlich weniger als 1% des Wohnungsbestandes). Für das Jahr 2016 kann auf der Grundlage der Genehmigungen der vergangenen Jahre mit knapp 14.500 fertiggestellten Wohnungen gerechnet werden, was einem Zuwachs von einem Drittel entspräche. Die Lücke lässt sich auf kurze Sicht jedoch nicht schließen. Denn zwischen einer Baugenehmigung einer neuen Wohnung und ihrer Fertigstellung liegen in der Regel drei bis vier Jahre. Hinzu kommt, dass es nach wie vor Engpässe beim Genehmigungsverfahren gibt.

Umfangreiche Bauvorhaben werden in Berlin oft von langwierigen und strittigen öffentlichen Debatten begleitet, die so manches Bauprojekt enorm verzögern und somit auch verteuern. Zudem wird die Bauaktivität durch den Fachkräftemangel in einigen Handwerksberufen, immer komplexere Bauvorschriften, fehlende Grundstücksflächen und steigende Baukosten gebremst. Hinzu kommen verschärfte Umweltauflagen. Zahlreiche Bauvorhaben starten somit später als geplant und verzögern in der Folge auch die Baufertigstellungen. Vor diesem Hintergrund dürfte das politische Ziel – 20.000 neue Wohnungen in Berlin pro Jahr – erst ab 2018 langsam erreicht werden.

### Berliner Immobilienwirtschaft setzt starke Wachstumsphase fort

Vor der Euro-Krise hatten sich vor allem in Ländern wie etwa Spanien und Irland Spekulationsblasen am Immobilienmarkt gebildet. Im Vergleich dazu gibt es in Berlin zumindest zwei Unterschiede: Zum einen finanzieren Immobilienkäufer ihre Objekte weniger stark mit Krediten als in vielen anderen internationalen Metropolen. Zum anderen gibt es in Ber-

lin tatsächlich eine starke Nachfrage nach Wohnungen. Im Jahr 2015 stand in Berlin weniger als ein Prozent der Wohnungen leer.

Die hohe Einwohner- und Beschäftigungsdynamik wird auch in den kommenden Jahren die Nachfrage nach Wohnungen in Berlin befeuern. Vor diesem Hintergrund erwarten die IBB-Volkswirte keinen Verfall der Immobilienpreise. Auch mit einem nachhaltigen Anstieg des Zinsniveaus, der zunehmenden Druck auf die Preise ausüben könnte, ist derzeit nicht zu rechnen, auch wenn die US-Zinsen leicht anziehen werden. Ein Zinsniveau, bei dem in Berlin nicht mehr investiert wird, dürfte sich so schnell nicht einstellen. Sollte sich die Preisentwicklung auf dem Berliner Immobilienmarkt aber in einem sehr raschen Tempo fortsetzen, ist nicht auszuschließen, dass Preise in einigen Segmenten über das aus fundamentaler Sicht gerechtfertigte Niveau hinausschießen, so dass es in regionalen Teilmärkten zu Preisblasen kommen könnte. Werden die Berliner Immobilienpreise jedoch im internationalen Kontext analysiert, so zeigt dieser Vergleich relativ klar, dass Wohnungen in der deutschen Hauptstadt nicht zu teuer sind. Die Berliner Immobilienwirtschaft wird ihre starke Wachstumsphase voraussichtlich weiter fortsetzen.

*Herausgeber:*

Investitionsbank Berlin  
Volkswirtschaft  
Bundesallee 210  
10719 Berlin

*Verfasser:*

Hartmut Mertens  
Claus Pretzell  
Telefon: 030/2125-4738

Weitere Publikationen unter

[www.ibb.de/volkswirtschaft](http://www.ibb.de/volkswirtschaft)



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