

# Berlin *Fokus*

Der Druck auf den Immobilienmarkt bleibt hoch

*Juni 2018*

## Ungebrochene dynamische Entwicklung befeuert den Immobilienmarkt

Steigende Bevölkerungszahlen, expandierende Beschäftigung, höhere Einkommen und eine günstige Finanzierung lassen die Nachfrage nach Wohnimmobilien weiter wachsen. Vor allem in der deutschen Hauptstadt werden Immobilien immer teurer. Bereits seit Jahren wird über Spekulationsblasen auf dem Berliner Markt für Wohnimmobilien berichtet. Allerdings ist der Berliner Wohnungsmarkt außerordentlich vielschichtig und aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen 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 umfasste. Dies führte nach der Wiedervereinigung der Stadthälften zu einer wechselhaften und durchwachsenen Wirtschaftsentwicklung.

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, unter denen Nachfrage und Preise kräftig steigen.

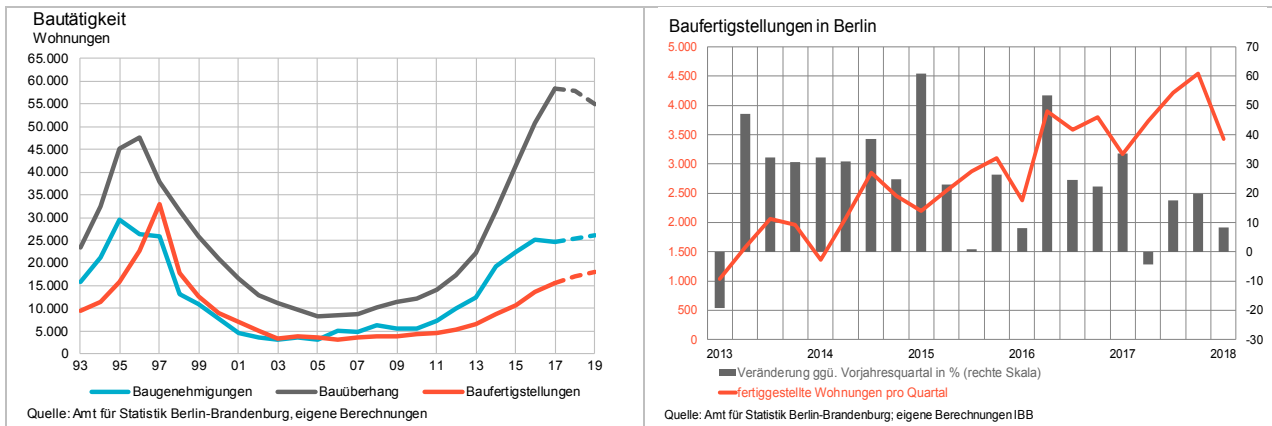
Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen Berlins bleiben auch 2018 und 2019 weiterhin positiv. Wirtschaftsleistung und Beschäftigung legen deutlich stärker zu als im Bundesschnitt. Die Berliner Wirtschaft weist seit drei Jahren ein Wachstum von über 3% auf. In 2017 lag das Berliner BIP mit 3,1% sogar knapp ein Prozentpunkt oberhalb des Bundeschnitts. Für 2018 kann mit einem BIP-Wachstum von knapp 3% gerechnet werden (Deutschland: 2,4%). Allerdings führt das lang anhaltende Wachstum oberhalb des Potentialwachstums zu einer Überauslastung und mittelfristig werden bremsende Effekte zum Zug kommen. Dennoch wird die Berliner Wirtschaft auch im kommenden Jahr über dem Bundesschnitt von 1,8% liegen, der aber ebenfalls ein wenig schwächer ausfallen wird.

Mit der starken Konjunktorentwicklung stieg sowohl die Zahl der Menschen die nach Berlin gezogen sind als auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Allein in den letzten drei Jahren sind insgesamt 170.000 neue Jobs entstanden und mit einem Anstieg der Beschäftigten von 4,2% auf 1,46 Millionen liegt Berlin auch im Februar 2018 an der Spitze aller Bundesländer, zwei Prozentpunkte über dem bundesdeutschen Schnitt. Inzwischen liegt die Bezahlung jedes zweiten Jobs in Berlin über dem Berliner Durchschnittseinkommen, weshalb das Einkommen kontinuierlich zunimmt. Seit 2010 erhöhte sich das Entgelt je Arbeitnehmer in Berlin um 16,3%.

## Mehr Wohnungen – allerdings mit leicht verminderter Dynamik

Die dynamische Wachstumsentwicklung der Berliner Wirtschaft geht mehr und mehr mit einer Überauslastung der Wirtschaft einher. Die zunehmenden Engpässe bei Kapazitäten und Fachkräften bremsen vor allem die Bauwirtschaft und machen sich auf dem Wohnungsmarkt mit einer sinkenden Dynamik bei den Baufertigstellungen bemerkbar. Andererseits steigt die Nachfrage insbesondere im Zuge des starken Bevölkerungswachstums weiter an und übertrifft das Angebot weiterhin. In den letzten zehn Jahren ist die Berliner Bevölkerung um 5,0% gewachsen. Damit hat Berlin im Bundesländervergleich den mit Abstand stärksten Zuwachs an Einwohnern zu verzeichnen. Zum Vergleich: Bayern liegt mit einer Zunahme von 3,5% auf Platz 2, gefolgt von Hamburg (+3,2%), Hessen (+2,7%) und Bremen (+2,2%). So sind seit 2011 unter dem Strich jährlich rund 40.000 Menschen in die deutsche Hauptstadt gezogen, für die pro Jahr rund 20.000 neue Wohnungen benötigt werden.

In 2017 gab es aber nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg 15.669 Baufertigstellungen, darunter 12.785 Neubauten. Das entspricht einer Steigerung von 14,7% gegenüber dem Vorjahr. Allerdings sind im letzten Jahr auch 2.442 Wohnheimen fertiggestellt worden (2016: 455), die dem regulären Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen wird auch in Zukunft weiter ansteigen – jedoch aufgrund der stagnierenden Baugenehmigungen des letzten Jahres mit leicht verminderter Dynamik.



Die Bedarfslücke lässt sich kurzfristig nicht vollständig schließen. Denn von den in einem Jahr fertiggestellten Wohnungen wurden jeweils rund 30% im Vorjahr bzw. zwei Jahre zuvor genehmigt. Rund 1.500 weitere fertiggestellte Wohnungen kommen aus Genehmigungsverfahren, die sogar drei oder mehr Jahre zurückliegen. Zudem ergeben sich während der Bauphase oft Unwägbarkeiten, die Baukosten und damit letztlich die tatsächlichen Wohnungspreise weiter nach oben treiben.

Der rekordhohe Überhang an genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen übertrifft 2017 mit 58.460 (+15% gegenüber Vorjahr) den der 90er Jahre um 10.000. Dies ist ein deutlicher Indikator für die Engpässe rund um den Bausektor. Die Bauaktivität wird vor allem durch den Fachkräftemangel in einigen Handwerksberufen, fehlende Kapazitäten, aber auch immer komplexere Bauvorschriften, schwieriger zu erschließenden Grundstücksflächen, Engpässe bei Genehmigungsverfahren, langwierige öffentliche Debatten und steigende Baukosten gebremst. Zudem haben Unternehmen und Verwaltung im vergangenen Jahrzehnt Personal abgebaut und erst spät begonnen dieses wieder aufzustocken, was sich jetzt in Form verzögerter Baufertigstellungen bemerkbar macht. Zwar ist die Zahl der erloschenen Baugenehmigungen aufgrund von Zeitablauf in 2017 um 7,4% auf 1.274 zurückgegangen, allerdings hat sich der Zeitraum zwischen Genehmigung und Fertigstellung erhöht. Vor allem nicht fertiggestellte Bauten mit einer Baugenehmigung die bereits drei oder sogar länger als vier Jahre zurückliegen, haben sich gegenüber dem Vorjahr um 26,3% bzw. 57,0% erhöht. Aus dieser Zeit sind insgesamt 16.706 Wohnungen noch nicht fertiggestellt, von denen wiederum bereits 6.855 mit einem Dach versehen sind und voraussichtlich 2018 fertiggestellt werden können.

### Unterjährige Baufertigstellungen – Jahresstart 2018 mit robustem Zuwachs

Eine Berechnung der unterjährigen Baufertigstellungen auf der Basis der aktuellen Indizes der Bautätigkeit des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zeigt für das 1. Quartal 2018 gegenüber dem Vorjahresquartal einen robusten Anstieg um 8,2% auf 3.430 Wohnungen. Dennoch hat die Dynamik am Jahresanfang 2018 gegenüber dem 1. Quartal 2017 nachgelassen (+33,5%). In den Jahren 2018 und 2019 dürften zusammen knapp 35.000 Wohnungen fertiggestellt werden, davon 17.000 in 2018.

Während Single-Wohnungen in Berlin weiterhin gefragt sind, erhöht der Verdichtungsdruck auch die Anzahl von Wohngemeinschaften, die größere Wohnungen benötigen, um die Kosten der Haushaltsführung zu optimieren. Im Zuge der Bevölkerungszunahme, der steigenden Einkommen und der weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen wird sich der Preisanstieg im Immobilienbereich mit abnehmender Dynamik weiter fortsetzen. Der Anstieg wird gebremst durch zunehmende Kapazitätsauslastungen und Schwierigkeiten, die steigenden Immobilienpreise auf die Mieter zu übertragen. Hier scheint vor allem im Hochpreissegment eine Grenze erreicht zu sein. So sind 2017 laut dem Wohnungsmarktbericht der IBB und des Senats zwar die mittleren Angebotsmieten um 12% auf 10,89 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen. Die Neubaumieten stagnierten jedoch das vierte Jahr in Folge auf hohem Niveau bei 13,00 EUR/m<sup>2</sup>. Auch begrenzt die überarbeitete Mietpreisbremse den Mietanstieg bei Neuvermietungen.

### **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 Berlin tatsächlich eine starke Nachfrage nach Wohnungen.

Die Berliner Immobilienwirtschaft wird daher ihre Wachstumsphase weiter fortsetzen. Dabei ist nicht auszuschließen, dass in einigen Preissegmenten die Preise bereits über das aus fundamentaler Sicht gerechtfertigte Niveau hinausgeschossen sind und die Belastungsgrenze für viele Menschen erreicht ist. Werden die Berliner Immobilienpreise im internationalen Metropolenkontext analysiert, so zeigt dieser Vergleich, dass Wohnungen in der deutschen Hauptstadt noch nicht grundsätzlich zu teuer sind.

#### *Herausgeber:*

Investitionsbank Berlin  
Volkswirtschaft  
Bundesallee 210  
10719 Berlin

#### *Verfasser:*

Claus Pretzell  
Sarah Kopp  
volkswirtschaft@ibb.de  
Telefon: 030/2125-4752

Weitere Publikationen und Newsletter 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>