

Pressefrühstück

---

# Wohnungsmarkt Berlin

## Dynamik ohne Ende?

20. Juni 2017 um 9:00 Uhr

Design Offices Berlin, Unter den Linden 26, 10117 Berlin



## Teilnehmer

---

### Wüest Partner Deutschland



### **Karsten Jungk**

Geschäftsführer  
und Partner

### Instone Real Estate Development



### **Carsten Sellschopf**

Geschäftsführer (COO)  
für Berlin und Hamburg

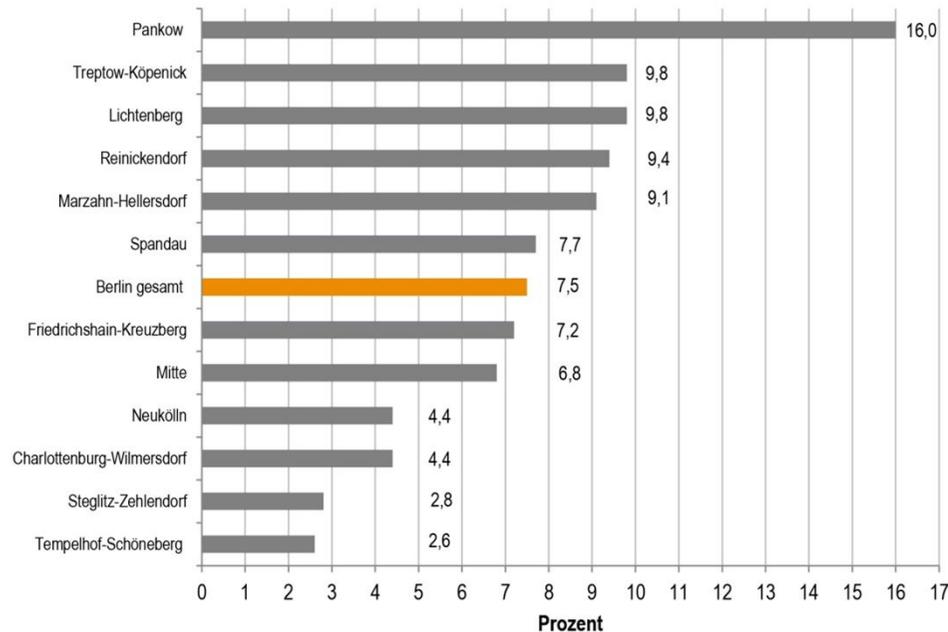
## Berlin – eine anhaltende und dynamische Entwicklung



- In den letzten vier Jahren ist Berlin jährlich um rund 48.500 Einwohner gewachsen
- Bis 2030 werden in Berlin 3,8 Mio. Einwohner leben, das entspricht einem Bevölkerungswachstum von 266.000 in 15 Jahren.
- In puncto Wirtschaftsleistung ist Berlin gemeinsam mit Sachsen in 2016 Spitzenreiter unter den Bundesländern und liegt mit einem BIP von 2,7 % weit über dem deutschen Durchschnitt von 1,9 %.
- Seit 2011 ist die Kaufkraft pro Einwohner um 14,5 % gestiegen (rd. 20.390 €). Die Kaufkraft pro Haushalt steigerte sich um 15,1 % auf rd. 35.730 €.

# Berliner Immobilienmarkt – eine dynamische Entwicklung

## Prozentuale Veränderung der Einwohnerzahl der Berliner Bezirke 2015-2030



## Bevölkerungsprognose in den Bezirken:

- Großes Bevölkerungswachstum im Norden und Osten Berlins
- Absoluter Spitzenreiter im Bevölkerungswachstum ist Pankow. Dem Bezirk wird ein Wachstum von 16 % bis 2030 prognostiziert. Deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 7,5 % liegen aber auch Treptow-Köpenick und Lichtenberg mit 9,8 %, Reinickendorf mit 9,4 % und Marzahn-Hellersdorf mit 9,1 %.

## Haushaltsprognose:

- Die Zahl der 1- und 2-Personen-Haushalte wird sich in den nächsten 10 Jahren deutlich erhöhen, während sich 3- und 4-Personen-Haushalte verringern werden.

## Berliner Immobilienmarkt – eine dynamische Entwicklung

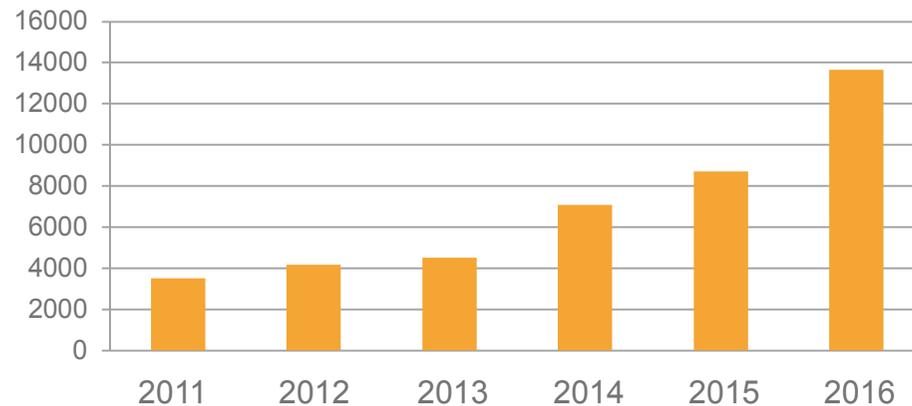


- Die **Arbeitslosigkeit** ist von 15,5 % (06/2007) auf mittlerweile 8,9 % (05/2017) gesunken.
- Um 4,1 % ggü. dem Vorjahr stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf rund 1.365.600 an.
- Die **Zahl der Studenten** stieg seit 2011 um rund 22.200 auf heute ca. 176.000.
- Jährlich 30.000 Hochschulabsolventen
- Berlin ist **Start-Up-Hauptstadt**:  
Ca. ½ aller deutschen Start-Ups sitzen in Berlin.
- Berlin ist auch **Dienstleistungsstadt**:  
Gesamtwirtschaftsleistung 80 % von Dienstleistungssektor
- **Bedeutendste Wirtschaftszweige** sind die Medien/Technologie-Branche, die Kreativ- und Kulturwirtschaft sowie Forschung und Tourismus

## Berliner Immobilienmarkt – Baufertigstellungen

---

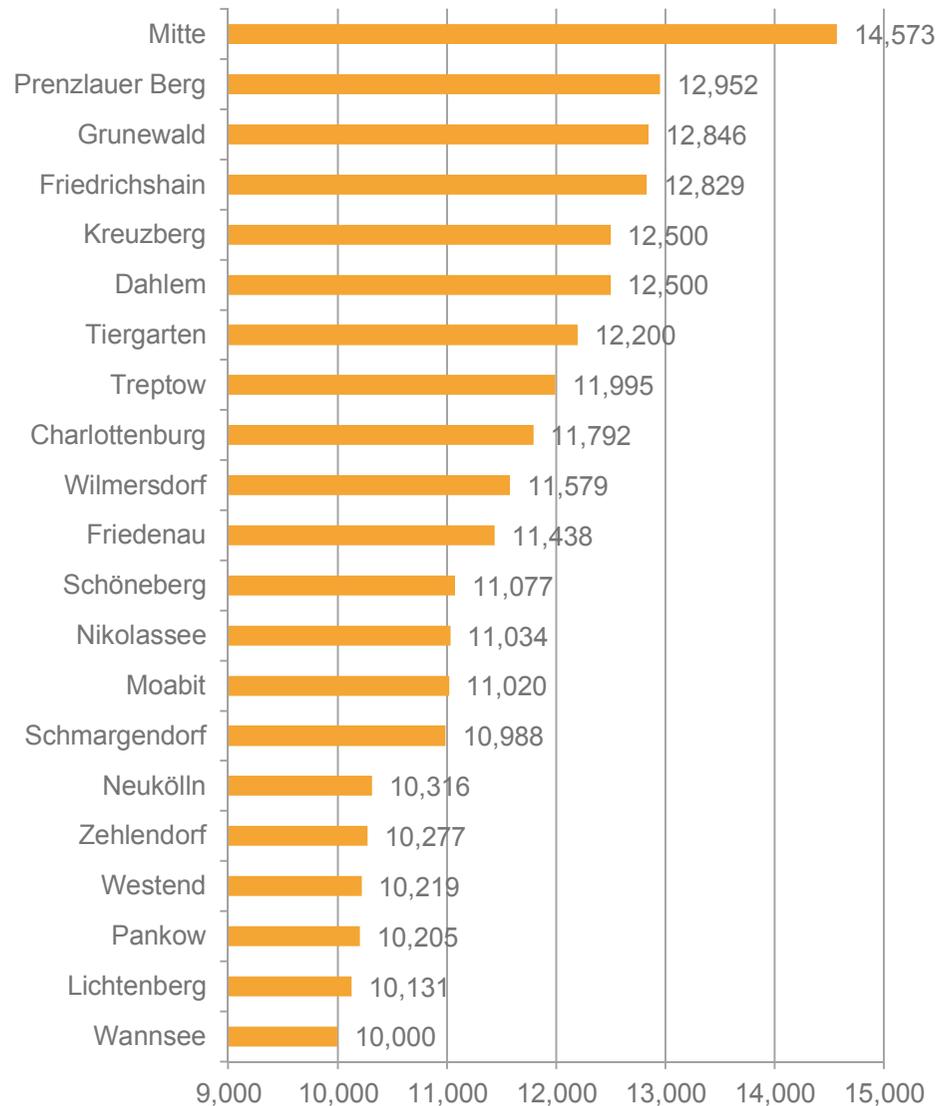
### Baufertigstellungen Wohnungen



### Nachfrage übersteigt auch weiterhin das Angebot

- Im Jahr 2016 wurden 13.659 Wohnungen und damit 27 % mehr Wohnungen fertiggestellt als in 2015.
- Bedarf von 20.000 Wohnungen pro Jahr
- Die meisten Wohnungen entstanden in den Bezirken Treptow-Köpenick, Mitte und Pankow.

## Berliner Immobilienmarkt – Angebotsmieten (Median)



### Angebotsmieten (2016, in Euro je m²):

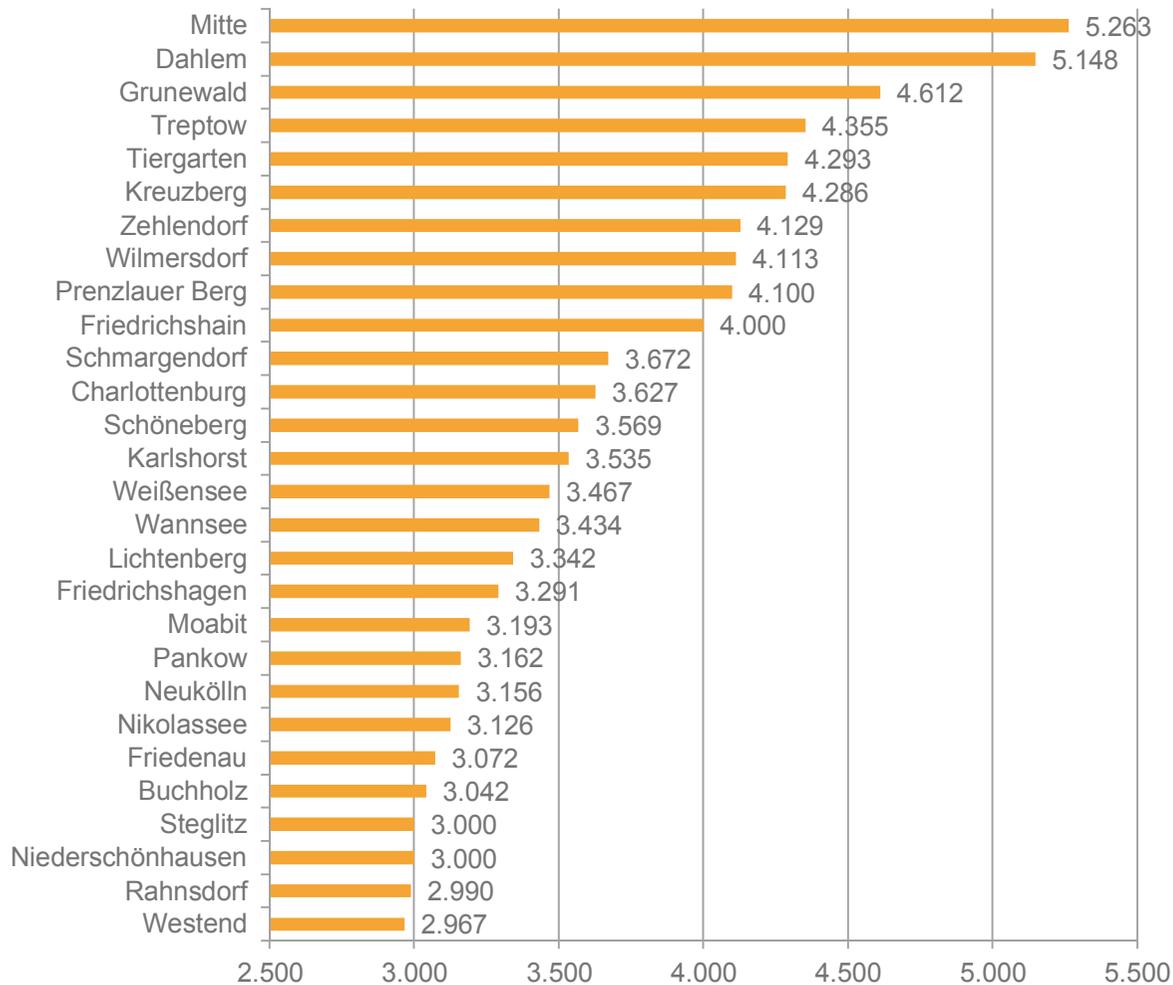
Seit 2011 sind die Angebotsmieten um rund 37,6 % auf durchschnittlich **9,47 Euro** gestiegen.

In den links gelisteten Ortsteilen sind die Angebotsmieten auf 10 Euro je m² und mehr gestiegen.

Prozentual die höchsten Steigerungen von mehr als 50 % seit 2011 verzeichnen folgende Ortsteile:

Waidmannslust (100 %), Moabit (65 %), Neukölln und Wedding (63 %), Friedrichshain und Tiergarten (59 %), Kreuzberg (58 %), Treptow (57 %), Friedrichsfelde und Lichtenberg (55 %), Siemensstadt (54 %), Hellersdorf (51 %), Baumschulenweg (50 %)

# Berliner Immobilienmarkt – Kaufpreise



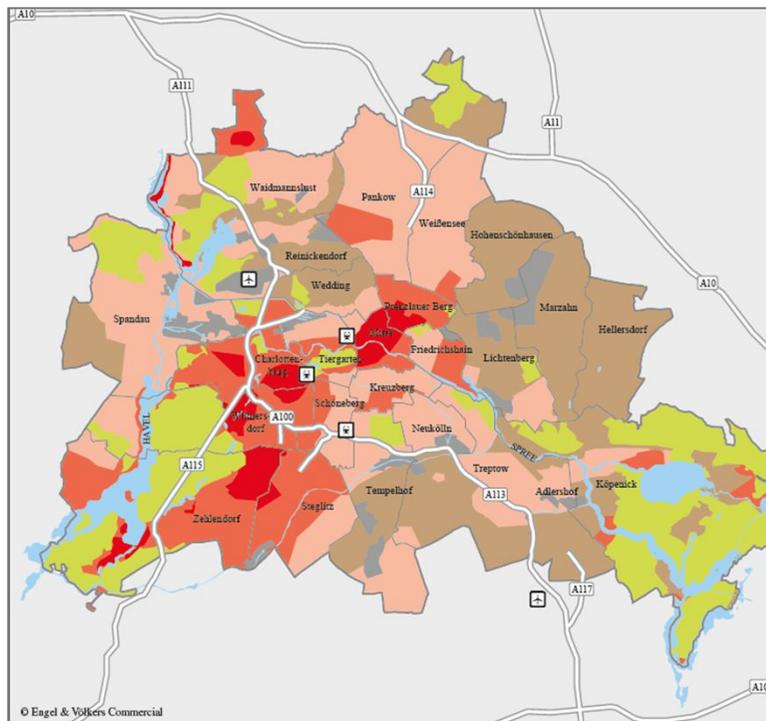
## Kaufpreise (2016, in Euro je m²)

- Der Durchschnitt der Kaufpreise (Median) liegt bei rund 2.900 Euro je m² und ist damit **seit 2011 um 69 % gestiegen**:
- Die links gelisteten Ortsteile liegen über diesem preislichen Schnitt:
- Prozentual die höchsten Steigerungen von mehr als 100 % seit 2011 verzeichnen folgende Ortsteile:  
Neukölln (192 %), Zehlendorf (155 %), Tempelhof (150 %), Wedding (133 %), Baumschulenweg (132 %), Britz (131 %), Friedrichsfelde (120 %), Marienfelde (115 %), Moabit (113 %), Lichtenberg und Biesdorf (104 %), Buchholz (102 %)

# Berliner Immobilienmarkt – Renditen 2013 und 2016

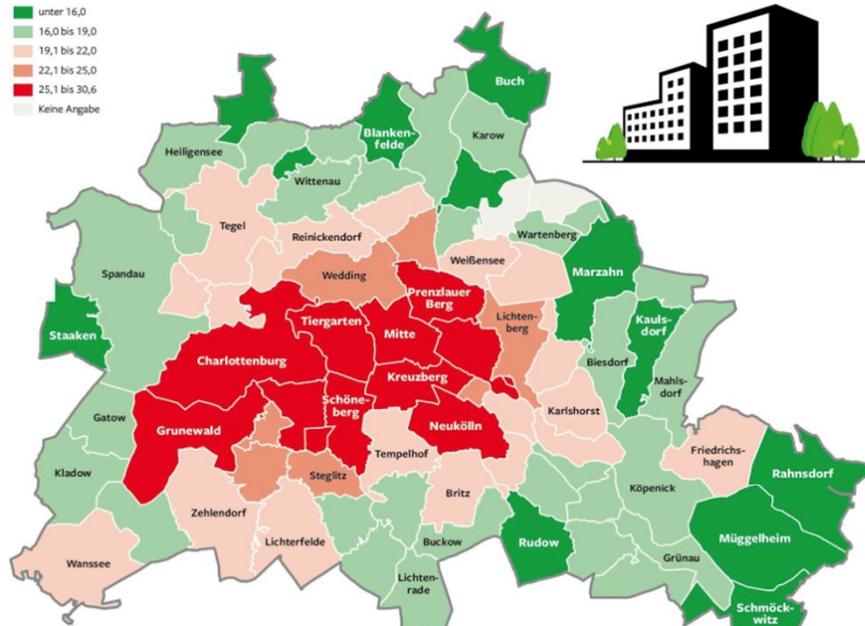
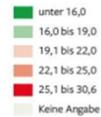
Renditen Berlin	2013		2016	
	bis		bis	
Sehr gute Lage	5,00%	4,00%	4,17%	3,13%
Gute Lage	5,56%	4,44%	4,55%	3,70%
Mittlere Lage	6,45%	5,56%	5,26%	4,35%
Einfache Lage	7,41%	6,25%	5,71%	4,76%

- Die Renditen sind in den vergangenen drei Jahren spürbar gesunken.
- Den größten Rückgang haben einfache (um bis zu 1,7 %) und mittlere Lagen (um 1,2 %) zu verzeichnen.
- Grund hierfür sind u.a. die hohen Kaufpreise.



# Berliner Immobilienmarkt – Erschwinglichkeit

**ANTEIL DER WOHNKOSTEN AM HAUSHALTSEINKOMMEN (NETTO)**  
je Haushalt, 2014 in Prozent



**WO IST ES IN BERLIN AM ...**

**... TEUERSTEN**

Wohnkostenanteil in Prozent gemessen am Einkommen	Mitte <b>30,6</b>	Prenzlauer Berg <b>30,1</b>	Rummelsburg <b>29,7</b>
Kaufkraft je Haushalt in Euro	<b>32.495</b>	<b>31.099</b>	<b>30.341</b>

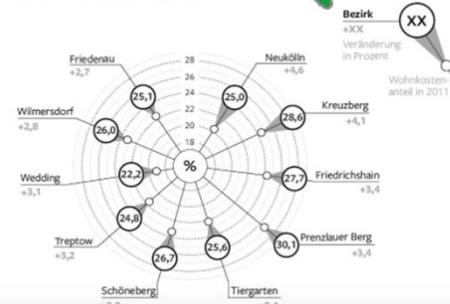
**... PREISWERTESTEN**

Wohnkostenanteil in Prozent gemessen am Einkommen	Schmöckwitz <b>14,2</b>	Waldmannslust <b>14,8</b>	Müggelheim <b>14,9</b>
Kaufkraft je Haushalt in Euro	<b>49.568</b>	<b>38.119</b>	<b>42.954</b>

Grafik: sv, bar

Quelle: Immobilien Scout GmbH

**WO IST DER WOHNKOSTENANTEIL AM STÄRKSTEN GESTIEGEN?**



- Der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen innerhalb des S-Bahn-Rings und den direkt angrenzenden Bezirken ist sehr hoch bis hoch. Am höchsten ist dieser in Mitte und Prenzlauer Berg.
- Laut IVD-Erschwinglichkeitsindex sind freistehende Einfamilienhäuser im Osten Berlins noch deutlich erschwinglicher als im Westteil der Stadt. (Indexwert Berliner Westen: 92,8 Berliner Osten: 126,2)
- Im Vergleich der Metropolen liegt Berlin laut IVD-Erschwinglichkeitsindex weit vorn, nur in Hamburg sind Eigenheime mit einem Wert von 127,9 erschwinglicher.

## Karsten Jungk

---

- Das **dynamische Wachstum Berlins** hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Bevölkerungswachstum und Tourismus wird sich auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Der Großteil des Bevölkerungswachstums wird jedoch bis 2020 erfolgen, bis zum Jahr 2030 ist von einem moderateren Anstieg der Einwohnerzahl auszugehen.
- Die **Berliner Bevölkerung** wächst in den Randlagen stark. Vor allem in den **nord-östlichen Bezirken** Berlins wird die Einwohnerzahl überdurchschnittlich steigen. Wohnungen außerhalb des S-Bahn-Rings mit einer guten Verkehrsanbindung sind daher zukünftig stark gefragt.
- Berlin benötigt nach wie vor **kleine 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen**. Während der Anteil von 3- und 4-Personenhaushalte in den kommenden zehn Jahren weiter schrumpfen wird, steigt der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte.
- Die **angebotenen Kaufpreise** sind gegenüber den Angebotsmieten überproportional gestiegen. Während die Preise für Wohneigentum seit 2011 um 69 Prozent angestiegen sind, erhöhten sich die Angebotsmieten „lediglich“ um 37,6 Prozent.
- Im Vergleich der Metropolen ist Berlin direkt nach Hamburg **die zweite der Top-7-Städte**, in der Eigenheime laut IVD am erschwinglichsten sind. Zwischen dem Ost- und dem Westteil der Stadt besteht jedoch ein signifikanter Unterschied, denn freistehende Einfamilienhäuser sind im Osten Berlins noch deutlich erschwinglicher als im Westen.

## Carsten Sellschopf

---

- Berlin ist im Vergleich zu anderen Metropolen immer **noch nicht am Preislimit** angekommen, denn die Nachfrage nach guten Lagen und guter Qualität ist ungebrochen hoch. In der aktuellen Marktphase wird alles, was in Berlin gebaut wird, auch verkauft oder vermietet.
- Der **Aufwärtstrend wird mit der Zeit abflachen** und sich auf lange Sicht weiter ausdifferenzieren. Wir rechnen damit, dass sich zentrale Lagen weiterhin dynamisch entwickeln und die Preise dort weiter steigen. In den Randregionen sehen wir, dass die Preise deutlich langsamer steigen bzw. teilweise stagnieren.
- Aktuell ist sowohl eine hohe Nachfrage als auch ein steigendes Angebot an Wohnungen im „**Berliner Speckgürtel**“ zu erkennen. Dies führt dazu, dass mittlere und untere Einkommensklassen in diese Regionen ausweichen.
- Die enorme **Preissteigerung bei Grundstücken** halten wir für übertrieben. Diese kann aufgrund von Attraktivität und Zentralität der Lage nicht mehr gerechtfertigt werden. Durch die weiter steigenden Preise hält der Trend zu kompakteren Grundrissen und kleineren Wohnflächen an.
- Sofern das Angebot **ausländische Investoren** erreicht, ist die Nachfrage auch sehr hoch, da Deutschland im internationalen Vergleich oft noch als preiswert und als „sicherer Hafen“ eingeschätzt wird.

## Carsten Sellschopf

---

- In **Treptow-Köpenick, Mitte und Pankow** wurden in 2016 die meisten Wohnungen fertiggestellt – das sind somit auch die aktuellen Trendbezirke. Diese Entwicklung setzt sich auch 2017 fort.
- Die Einführung von „**Urbanen Gebieten**“ ist ein längst überfälliges stadtplanerisches Instrument, das Wohnen und Arbeiten endlich wieder näher zusammen bringt. Es wird jedoch kaum dazu beitragen, mehr Wohnraum zu schaffen.
- Je besser die **Infrastruktur** ausgebaut ist – auch über den S-Bahn-Ring hinaus - desto größer ist die Anziehungswirkung für die Bevölkerung und umso höher der Zuzug. Nur so kann auch das Umland nachhaltig erschlossen werden.
- Die **Stadt-Umland-Beziehung** muss auch auf politischer Ebene neu gedacht werden. Je besser Berlin und Brandenburg als gesamte Region betrachtet werden und entsprechend bundeslandübergreifend agieren, umso höher ist das Entwicklungspotenzial.

# Kontakt

---



## **RUECKERCONSULT GmbH**

Lutz Ackermann

Mitglied der Geschäftsleitung

Wallstraße 16

10179 Berlin

[www.rueckerconsult.de](http://www.rueckerconsult.de)

[ackermann@rueckerconsult.de](mailto:ackermann@rueckerconsult.de)

T +49 (0) 30 2844987-66