



Hochschule Anhalt (FH)

Fachbereich Wirtschaft

Bachelorarbeit

Die Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt unter Berücksichtigung der Ursachen des Wohnpreis-Anstiegs

vorgelegt von:	Mekan Günel
Matrikelnummer:	4058495
E-Mail:	Mekanguenel@gmail.com
geboren am:	1. Mai 1989
Studiengang:	Immobilienwirtschaft – Real Estate (Bachelor of Arts)
1. Gutachter:	Prof. Dr. Michael Kuhn (Immobilienmanagement)
2. Gutachter:	Dipl.-Wirt.-Ing. Roman Heidrich (FH) (JLL/Teamleader)
Datum der Abgabe:	14.09.2017

Danksagung

Seit knapp 25 Jahren lebe ich nun in Berlin, und jetzt ist auch für mich die wichtige und schöne Phase im Leben gekommen, mich auf die Suche nach eigenem Wohnraum zu machen. Kaum hat meine Suche richtig angefangen, ist mir das Ausmaß der Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt bewusst geworden. Die gegenwärtige Zeit ist nicht die günstigste Zeit für die Wohnungssuche. Es scheint heute fast unmöglich für „Normalverdiener“, eine günstige, ausreichend große und in guter Lage befindliche Wohnung zu finden. Diese Erfahrung und weitere Fragen waren ausschlaggebend für meine Beschäftigung mit dem Thema und die Abfassung dieser Arbeit.

Meinen Dank möchte ich Herrn Prof. Dr. Michael Kuhn und Herrn Dipl.-Wirt.-Ing. Roman Heidrich für die umfassende und gute Unterstützung und Beratung bei Themenfindung und Erstellung dieser Arbeit aussprechen.

Bei der Rosa-Luxemburg-Stiftung und allen Mitarbeitern bedanke ich mich, weil sie von Beginn an mich geglaubt und mir die Möglichkeit gegeben haben, mich ganz auf mein Studium zu konzentrieren.

Mein letzter und tiefster Dank gilt meinen Eltern, ohne die ich nicht in dieser schönen Stadt wäre, und meiner restlichen Familie, meiner Verlobten sowie allen Freunden, die mir täglich Kraft und Motivation zum Durchhalten gegeben haben.

*„Wenn mein Kopf es sich ausdenken kann, wenn mein Herz daran glauben kann –
dann kann ich es auch erreichen“ (Muhammed Ali)*

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	II
1. Einleitung	1
2. Marktübersicht Deutschland.....	3
2.1 Demografie und Bevölkerung	3
2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt	6
2.3 Wohnungsmarkt Deutschland.....	8
2.3.1 Übersicht.....	9
2.3.2 Miet- und Kaufpreisentwicklung.....	11
3. Marktübersicht Berlin.....	13
3.1 Demografie und Bevölkerung	13
3.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt Berlin	17
3.3 Wohnungsmarkt Berlin	22
3.3.1 Vermietungsmarkt.....	22
3.3.2 Investmentmarkt	24
4. Miet- und Kaufpreisentwicklung Berlins	30
4.1. Gesamtentwicklung der Wohnpreise.....	30
4.2 Entwicklung der Wohnmietpreise in Berlin	32
4.3 Entwicklung der Wohnkaufpreise in Berlin	34
5. Ursachen des Wohnpreis-Anstiegs.....	37
5.1 Hoher Zuzug, stockende Baufertigstellungen und hohe Nachfrage nach Wohnraum	37
5.2 Positives Finanzierungsumfeld und fehlende Anlagealternativen	39
6. Maßnahmen gegen überhöhte Wohnpreise	43
6.1 Probleme der Wohnungswirtschaft und allgemeine Gegenmaßnahmen	43
6.2 Staatliche Gegenmaßnahme	44
6.3 Kommunale Maßnahmen Berlins.....	47
6.3.1 Soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutz) / Umwandlungsverbot	47
6.3.2 Mietenbündnis u. Wohnungspolitik – Zweckentfremdungsgesetz	47

Inhaltsverzeichnis

7. Trends auf dem Wohnungsmarkt	50
7.1 Mikroapartments / Temporäres Wohnen in Berlin.....	50
7.1.1 Start-Up-Szene in Berlin sorgt für Mikroapartment-Nachfrage	51
7.1.2 Zielgruppen für Mikroapartments und zeitweiliges Wohnen	52
7.2 Hochhäuser in Deutschland	53
7.2.1 Gründe für den Bau von Wohnhochhäusern.....	55
7.2.2 Aktuelle Wohnhochhausprojekte in Deutschland.....	56
8. Nationaler und internationaler Städte-Vergleich mit Berlin.....	58
8.1 Nationaler Städte-Vergleich des Wohnungsmarktes Deutschlands	58
8.2 Internationaler Städte-Vergleich mit Berlin	59
9. Zusammenfassung	63
Literaturverzeichnis	65
Selbständigkeitserklärung.....	69

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung (1990–2015) und Prognose (2016–2060) für Deutschland	3
Abb. 2 Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland 2017 im Vergleich zu 2060	5
Abb. 3 Bruttoinlandsprodukt (BIP) – Veränderung zum Vorquartal	6
Abb. 4 Arbeitslosenquote und Erwerbstätige Deutschland	7
Abb. 5 Bautätigkeit und Neubaubedarf	9
Abb. 6 Leerstandsquote	10
Abb. 7 Mieten ausgewählter Großstädte in Deutschland (Entwicklung seit 2004).....	12
Abb. 8 Kaufpreise für Eigentumswohnungen ausgewählter Großstädte in Deutschland	13
Abb. 9 Bevölkerungsstand Berlin und Brandenburg (Stand 2015).....	13
Abb. 10 Reale Einwohnerentwicklung bis 2016 und drei Varianten der Bevölkerungsprognose 2015–2030	15
Abb. 11 Mehr als 4 Millionen Berliner	16
Abb. 12 Bezirksfusionen nach Bezirksgebietsreform 2001	18
Abb. 13 Gründerquote in den BIG 7 2014	19
Abb. 14 Statistische Regionaldaten	21
Abb. 15 Wohnlagenkarte Berlin.....	22
Abb. 16 Wohnungsbau Berlin	23
Abb. 17 Bestandsdaten 2016	24
Abb. 18 Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen* in Berliner Stadtvierteln (in €/m ²).....	25
Abb. 19 Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Gewerbehäuser	27
Abb. 20 Miethäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil.....	28
Abb. 21 Angebotsindex für Immobilien in Berlin.....	30
Abb. 22 Entwicklung der Wohnungsmarktpreise (seit 2012)	31
Abb. 23 Entwicklung der Medianmiete.....	32
Abb. 24 Aktuelle Mietentwicklung – Stadtbezirke	33
Abb. 25 Entwicklung der Kaufpreise	34

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 26	Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen – Stadtbezirke	35
Abb. 27	Einwohner je Wohnung in den ‚Großen 6‘	38
Abb. 28	Standardindikatoren zur Beurteilung von Wohnimmobilienpreisen	39
Abb. 29	Hypothekenzinsen und Inflation der Verbraucherpreise (1992–2017)	41
Abb. 30	Geld- und Kapitalmarktzinsen – wichtige Zinsen in Euroraum	42
Abb. 31	Aktuelle Umsetzung der Mietpreisbremsen- und Kappungsgrenzverordnung in den Ländern, Stand März 2017	45
Abb. 32	Mietpreisbremse Deutschlandkarte	46
Abb. 33	Durchschnittliche Bestands- und Neumiete	48
Abb. 34	Alexander – Berlin’s Capital Tower.....	53
Abb. 35	Max und Moritz (Hochhaus)	54
Abb. 36	Kaufpreise in €/m ² in ausgewählten Projekten in Deutschland und Europa	57
Abb. 37	Welche deutschen Standorte stehen 2017 besonders im Investmentfokus?	58
Abb. 38	Berlin vs. A-Städte: Wiedervermietung (2009–2016).....	59
Abb. 39	Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilieninvestments	60
Abb. 40	Internationales Städteranking zu Lebensqualität und Attraktivität	61

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Zielgruppen für Mikroapartments und temporäres Wohnen.....	52
Tab. 2	Aktuelle Wohnhochhausprojekte in Deutschland.....	56

1. Einleitung

„Den Hipstern ist in Berlin-Mitte jede Miete recht. Und weil die Stadt voll ist, stürzen sich die Mieter auf die Randlagen, wo die Preise nun auch steigen.“ (Schönball, 2016)

Ob an diesem Zitat etwas Wahres ist und wie es zu solchen Umständen in Berlin kommen konnte – damit beschäftigt sich die vorliegende Arbeit.

Die Menschen, die in Berlin leben, spüren seit einiger Zeit einen regelrechten Aufschwung auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Fast täglich hört man im Umfeld von steigenden Preisen, die immer unerschwinglicher werden. Auch aus eigener, persönlicher Erfahrung habe ich mich diesem Thema gewidmet, um die Frage nach den eigentlichen Ursachen dieser Entwicklung zu erforschen.

Zu Beginn der Arbeit wird der deutsche Wohnungsmarkt genauer betrachtet, in Verbindung mit den Fragen, welche Veränderungen der demografische Wandel und der Bevölkerungszuwachs in Zukunft mit sich bringen werden. Entsprechende Prognosen des Statistischen Bundesamtes werden grafisch dargestellt und erläutert. Um später die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes besser nachvollziehen zu können, befasst sich das 2. Kapitel auch mit der Miet- und Kaufpreisentwicklung auf dem Wohnmarkt des gesamten Landes, wobei sich Gemeinsamkeiten zeigen. Im Fokus des 3. Kapitels steht Berlin. Genaue Fakten über das Ausmaß des Bewohnerwachstums der Stadt und die damit verbundenen Herausforderungen und Probleme für den Wohnungsbau werden analysiert. Regionaldaten der Bezirke werden aufgezeigt, die boomende Start-Up-Szene wird untersucht, und es wird u. a. ein statistischer Datenabgleich auf Landesebene im Vergleich zum Vorjahr verdeutlicht. Darauf aufbauend wird der heutige pulsierende Berliner Vermietungs- und Investmentmarkt u. a. mithilfe von Daten des Immobilienmarktberichtes 2017 analysiert. Im selben Kapitel sind Ausführungen zu Wohnungsbestandszahlen, Baufertigstellungen sowie zum Neubaubedarf von Wohneinheiten zu finden.

Im Fokus des 4. Kapitels steht eine der Hauptuntersuchungen des Arbeitsthemas, die „Miet- und Kaufpreisentwicklung Berlins“. Ziel dieses Kapitels ist es, u. a. herauszufinden wie stark diese Wohnpreisentwicklungen sind, wann der Aufwärtstrend des Wohnungsmarktes begann und in welchen Bezirken sich die größten Preisanstiege finden. Sind diese Fragen geklärt, widmet sich

die weitere Untersuchung dem eigentlichen Kern der Arbeit, nämlich der Frage: Wie und durch welche Ursachen kam der Wohnpreis-Anstieg zustande?

Dafür werden gezielt Hauptthesen untersucht, welche durch diverse Immobilien-Marktberichte verbreitet werden, zum Beispiel, der hohe Zuzug oder auch günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen seien Preistreiber. Weitere mögliche Ursachen, wie stockende Baufertigstellungen oder positives Finanzierungsumfeld, werden u. a. anhand von Meinungen von Immobilien-Experten, Veröffentlichungen von Banken und Daten des Statistischen Bundesamtes genauer untersucht.

Insofern der deutschlandweite und der Berliner Wohnpreisanstieg nicht zu übersehen sind und die möglichen Ursachen hier nunmehr aufgezeigt wurden, stellt sich anschließend die vielleicht wichtigste Frage: Was kann dagegen getan werden? Welche staatlichen und kommunalen Gegenmaßnahmen gibt es gegen überhöhte Wohnpreise? Auch geht es um die Fragen, ob die Mietpreisbremse ihre Funktion erfüllt, oder ob die Senkung der Erwerbsnebenkosten (wie Notar und Makler) helfen kann, die Wohnpreise zu senken. Dies und mehr wird in Kapitel 6 der Arbeit untersucht.

Anschließend werden im 7. Kapitel die jeweiligen aktuellen und zukünftigen Trends des Wohnungsmarktes geprüft. Wegen der immer knapper werdenden Flächenverfügbarkeit in den Großstädten muss nach Alternativen zu dieser Situation Ausschau gehalten werden. Und da in Deutschland – und somit auch in Berlin – der Wohnungsmarkt im Vergleich zu anderen internationalen Metropolen in der Entwicklung hinterherhinkt, sind spezielle Wohnimmobilientypen wie Mikroapartments und Hochhäuser eine Untersuchung mit anschließender Begründung wert.

Um die Arbeit im vorletzten Kapitel abzurunden, wird die Attraktivität Berlins sowohl mit Metropolen innerhalb Deutschlands verglichen, als auch mit internationalen Städten wie New York, Hong Kong, London und Tokyo.

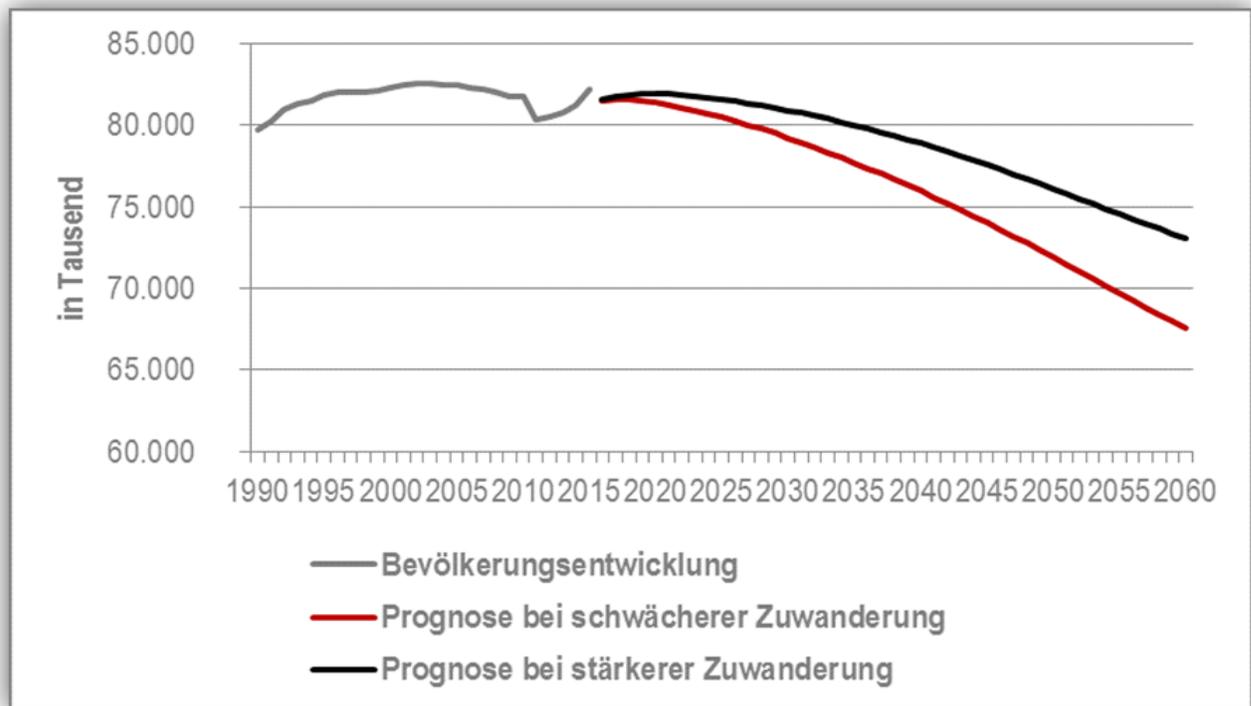
In Kapitel 9 werden abschließend die Erkenntnisse der Arbeit zusammengefasst und ein Ausblick auf die mögliche Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts gegeben.

2. Marktübersicht Deutschland

2.1 Demografie und Bevölkerung

Aufgrund der überdurchschnittlich hohen Wanderungsgewinne seit 2012 steigt in Deutschland wieder die Einwohnerzahl. Ende 2016 sollen laut Schätzungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) etwa 82,8 Millionen Menschen in Deutschland gelebt haben; ein Jahr zuvor (Ende 2015) waren es ca. 600.000 weniger. Somit wäre 2016 der Höchststand vom Jahresende 2002 um 300.000 Menschen übertroffen werden (vgl. Statistisches Bundesamt, Bevölkerung, 2017).

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung (1990–2015) und Prognose (2016–2060) für Deutschland



Daten: Statistisches Bundesamt: 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung 2015

Die Bevölkerungszahl in Deutschland läge laut dem Statistischen Bundesamt im Jahr 2060 bei etwa 67,6 Millionen Einwohnern im Falle kontinuierlicher Entwicklung bei schwächerer Zuwanderung und bei etwa 73,1 Millionen Einwohnern im Falle kontinuierlicher Entwicklung bei stärkerer Zuwanderung (vgl. Statistisches Bundesamt, Bevölkerung, 2017). Diese Entwicklung würde einen Rückgang der Einwohnerzahl von etwa 7,7 bzw. 13,3 Millionen Personen (- 16 %

bzw. - 10 %) gegenüber dem Jahr 2013 bedeuten. Für das Jahr 2016 wurde aus den Gesamtzahlen von Zuzügen aus dem und Fortzügen ins Ausland ein Plus von mindestens 750.000 Menschen errechnet.

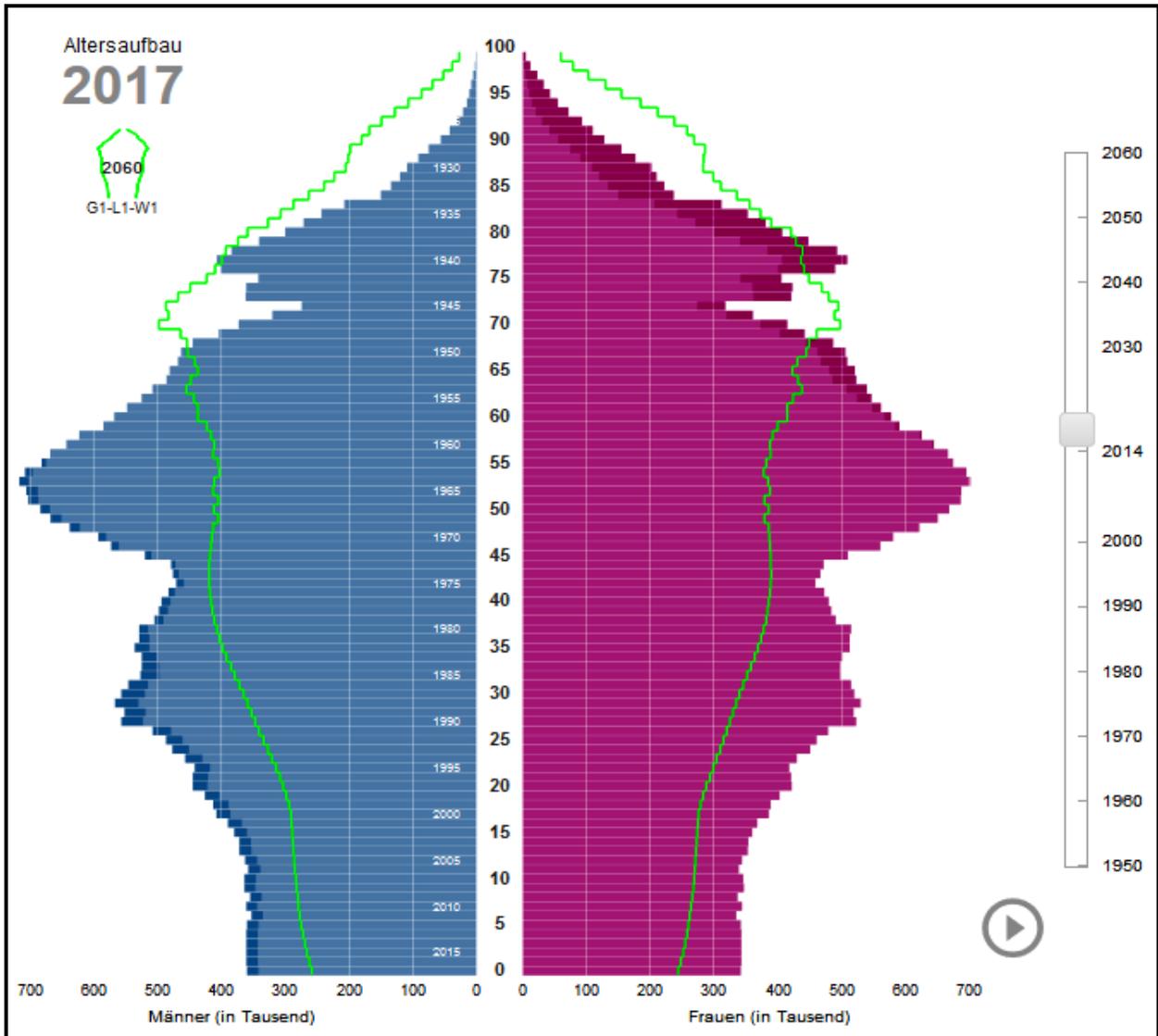
In denselben Jahren sind in Europa viele Diskussionen über die Aufteilung geflüchteter Menschen sowie über Möglichkeiten ihrer Integration entbrannt (vgl. Statistisches Bundesamt, Bevölkerungsvorausberechnung, 2017). Es fehlten zunächst viele Informationen, etwa dazu, welche politischen Einstellungen und Werte die gekommenen Menschen mitbringen, wie religiös sie sind und über welche Qualifikationen und Bildung sie verfügen (vgl. Bubner-Ennsner, 2017, S. 1). Antworten auf diese Fragen würden den Umgang mit den Menschen wesentlich vereinfachen, denn es wird mit weiteren Geflüchteten gerechnet. Allerdings wird in nächster Zukunft eine geringere Zahl als die 1,1 Millionen des Rekordvorjahres erwartet (vgl. Statistisches Bundesamt, Bevölkerung, 2017).

Weitere spürbare Veränderungen treten im Zusammenhang mit der Bevölkerung hervor. Voraussichtlich wird bis 2060, je nach Höhe der Nettozuwanderung, die Zahl der in Deutschland lebenden Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahren um 18 % bzw. 26 % abnehmen (vgl. Statistisches Bundesamt, Bevölkerung Deutschlands, 2015, S. 19).

Die Zahl der erwerbsfähigen Personen im Alter zwischen 20 und 64 Jahren wird mit etwa 49 Millionen Menschen (ausgehend vom Jahr 2013) um etwa 31 % bzw. 23 % sinken und auf 34 bis 38,8 Millionen Menschen im Jahr 2060 zurückgehen. Um rund eine Million Menschen wird die Zahl der unter 20-Jährigen von 2013 bis zum Jahr 2060 sinken (vgl. ebd., S. 6).

Die Anzahl der Sterbefälle dürfte im Verhältnis von 2015 zu 2016 etwa gleich geblieben sein, leicht gestiegen ist die Anzahl der lebend geborenen Kinder. Mit geschätzt etwa 730.000 bis 770.000 Geburten und 900.000 bis 940.000 Sterbefällen wird für das Jahr 2016 gerechnet; daraus ergäbe sich eine Differenz aus Geburten und Sterbefällen von etwa 150.000 bis 190.000 (2015: 188.000) (vgl. Statistisches Bundesamt, Bevölkerung, 2017).

Abb.2 Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland 2017 im Vergleich zu 2060



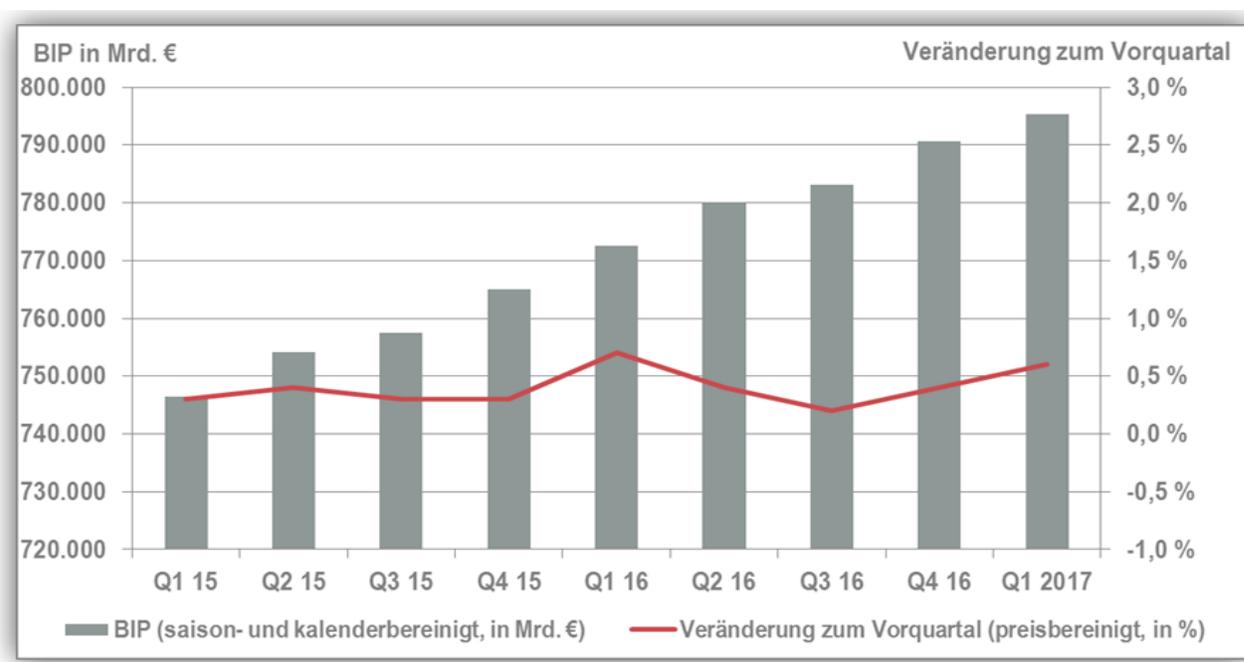
Quelle: Statistisches Bundesamt: 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2017

Bis zum Jahr 2037 wird die Altersgruppe der 65-Jährigen und älteren Menschen um rund 35 % wachsen. Im Jahr 2013 gehörten ihr 17 Millionen Menschen an, im Jahr 2037 werden es etwa 23 Millionen sein. Eine stagnierende Entwicklung der Zahl der über 65-Jährigen bei insgesamt sinkender Bevölkerungszahl wird für die Jahre zwischen 2037 und 2060 prognostiziert. Wichtige Fragen wären die möglichen Auswirkungen des demografischen Wandels auf das soziale Wohlfahrtssystem, die Wettbewerbsfähigkeit und die Wirtschaft in Deutschland (vgl. ebd.).

2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Zu Beginn des Jahres 2017 setzt die deutsche Wirtschaft ihren Wachstumskurs fort. Schon während des dritten Quartals 2016 war ein leichtes Wachstum festzustellen gewesen. Gegenüber dem vierten Quartal letzten Jahres stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preis-, saison- und kalenderbereinigt im ersten Quartal 2017 um 0,6 % (vgl. JLL, Wohnungsmarkt Deutschland, 2017, S. 1). Das BIP lag damit bei rund 795,38 Mrd. €.

Abb. 3 Bruttoinlandsprodukt (BIP) – Veränderung zum Vorquartal



Daten: Statistisches Bundesamt, Darstellung JLL, Stand: Juni 2017

Einen leicht geringeren Anstieg verzeichnete das BIP zum dritten und vierten Quartal 2016 mit 0,2 % und 0,4 % (vgl. ebd.). Gründe und positive Impulse für einen Anstieg im Vorquartalsvergleich kamen aus dem In- und Ausland. Vor allem wurde in Bauten (+ 2,3 %) sowie in Ausrüstungen (+ 1,2 %) investiert (vgl. ebd.).

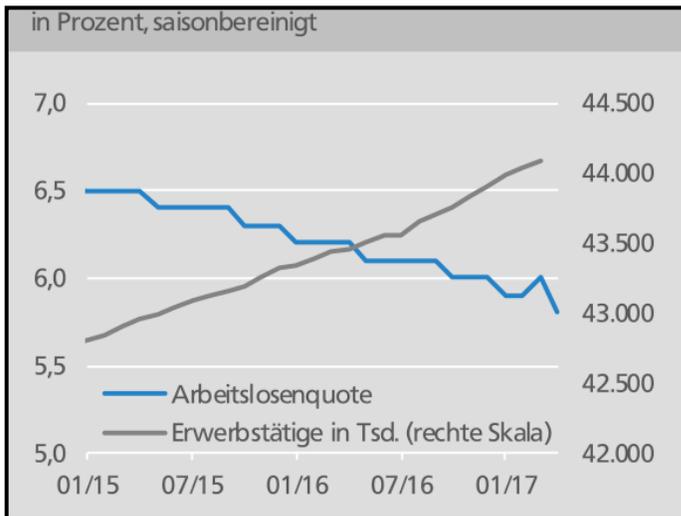
Zum Jahresbeginn erhöhten sich die privaten und staatlichen Konsumausgaben nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes „nur leicht mit 0,3 % und 0,4 % gegenüber dem Vorquartal“ (ebd.). Ein weiterer wichtiger Bestandteil, der ebenfalls zum Wachstum beitrug, ist die außenwirtschaftliche Entwicklung. Die Exporte verzeichneten mit 1,3 % im Vergleich zum vierten

Quartal 2016 einen stärkeren Anstieg als die Importe mit 0,4 %. Dadurch konnte insgesamt ein leicht positiver Außenbeitrag (Differenz aus Importen und Exporten) entstehen. Somit hatte auch der positive Außenbeitrag einen leicht positiven Impuls auf das BIP-Wachstum von 0,4 % (vgl. ebd.).

Arbeitslosenquote und Erwerbstätige Deutschland

Auf dem deutschen Arbeitsmarkt hält die Belegung an. Im Vorjahr (2016) lag die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen um 175.000 unter dem aktuellen Wert im April 2017 von insgesamt gemeldeten 2,569 Mio.; dies sind 93.000 unter dem Wert vom März 2017 (vgl. BVR, Deutscher Immobilienmarkt, 2017, S. 13). Mit 5,9 % lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im März dieses Jahres um 0,1 % höher als im April 2017.

Abb. 4 Arbeitslosenquote und Erwerbstätige Deutschland



Quelle: BVR, Deutscher Immobilienmarkt, 2017

Zugleich stieg in Deutschland die Anzahl der Erwerbstätigen auf rund 43,8 Mio. Mit 641.000 liegt sie höher als im Vorjahresmonat, was sich im Rückgang der Arbeitslosigkeit widerspiegelt (vgl. ebd.).

2.3 Wohnungsmarkt Deutschland

2.3.1 Übersicht

„[...] die Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland entwickeln sich auseinander“, so konstatiert Harald Herrmann, der Direktor des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), einleitend in einer Untersuchung des Instituts aus dem Jahr 2016 (Herrmann, 2017, S. 5). Auf der einen Seite stünden Bevölkerungsverluste kleiner Städte, Wohnungsleerstände und die damit entstehenden Kosten für die Eigentümer und Kommunen, auf der anderen Seite Wohnungsengpässe, Wanderungsgewinne vieler Großstädte, Mieten- und Preissteigerungen (vgl. ebd.). Dadurch seien auch die Schwerpunkte der Aufgaben und Herausforderungen für die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik bei Kommunen, Bund und Ländern sehr unterschiedlich (vgl. ebd.). In den wachsenden Regionen und Städten habe die Neubautätigkeit mit der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum nicht Schritt halten können.

Dies erschwere einerseits die Wohnungssuche und führe andererseits zu übersteuerten Wohnpreisen. Zwar hat sich laut Herrmann in den letzten Jahren die Bautätigkeit deutlich erhöht, mit weit mehr als 300.000 Baugenehmigungen liegt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen jedoch noch weit unter den Baugenehmigungszahlen (vgl. ebd.).

Ein weiteres Problem besteht nach Herrmann darin, dass viele Projektentwickler sich beim Neubau auf mittlere bis höhere Preissegmente konzentrieren. Dies führe dazu, dass viele Haushalte mit geringeren bis mittleren Einkommen sich die Wohnungen selten leisten können, wenn dadurch auch vielleicht ein höherer Standard der Wohnungen entstehe und die Wohneinheiten mit dem schlechtesten Standard aus dem Markt fallen könnten (vgl. ebd.).

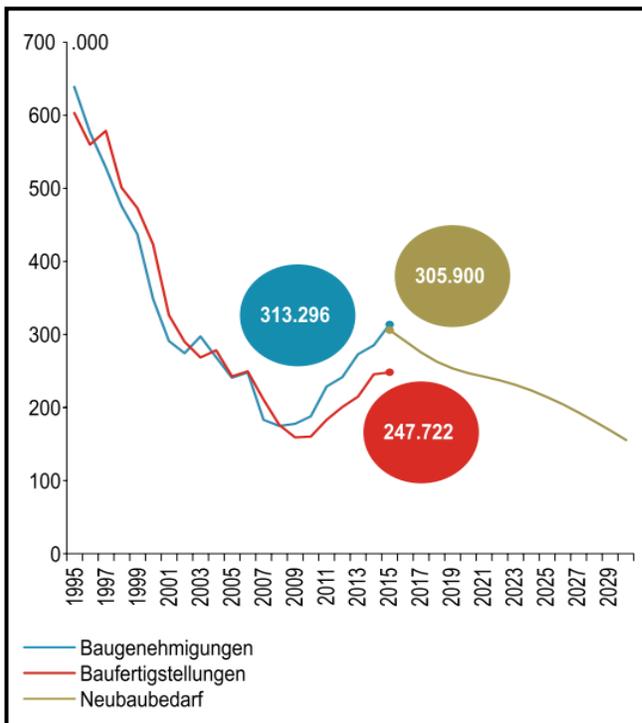
Baufertigstellungen

Noch vor wenigen Jahren führten der Nichtanstieg von Einkommen, die damalige wirtschaftliche Entwicklung sowie kurzfristig sinkende Einwohnerzahlen zu einer niedrigen Nachfrage nach neuen Wohnungen, woraus eine nur geringe Neubautätigkeit resultierte. Ab 2011 erhöhte sich

erstmals wieder die Zahl der Baufertigstellungen, vor allem infolge der seit 2009 verbesserten Rahmenbedingungen, durch die auch die Baugenehmigungszahlen stiegen. Von den etwa 250.000 Wohneinheiten, die im Jahr 2014 fertiggestellt wurden, war rund die Hälfte für Ein- und Zweifamilienhäuser eingerichtet (vgl. JLL, Wohnungsmarkt Deutschland, 2016, S. 5).

Das BBSR rechnete für das Jahr 2015 mit einem Neubaubedarf von etwa „306.000 Wohnungen pro Jahr“ (ebd.). Doch obwohl ein Anstieg der Baugenehmigungen zu verzeichnen gewesen sei, reichten die aktuellen Bautätigkeiten nicht aus (vgl. ebd.). Die Höhe der Nachfrage nach Wohnungen hängt von der jeweiligen Region ab. Auch ist die Zuwanderung, die aktuell deutlich höher liegt als zum Zeitpunkt der Prognose, dort nicht berücksichtigt. In etwa sieben Jahren wird nach Berechnungen des BBSR in einigen Regionen Ostdeutschlands kein Bedarf an neuen Wohnungen mehr bestehen.

Abb. 5 Bautätigkeit und Neubaubedarf

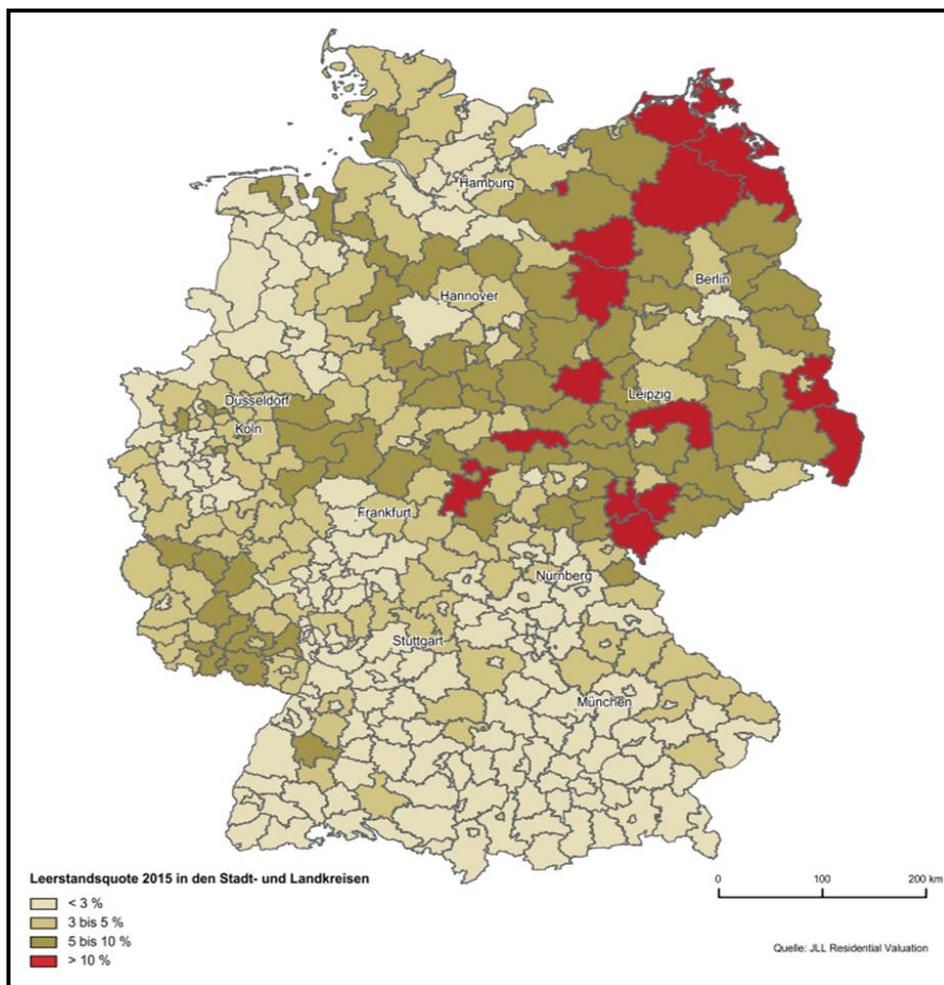


Quelle: StatBA, BBSR, Darstellung JLL 2016

2. Marktübersicht Deutschland

Dagegen soll in boomenden Regionen, z. B. in Berlin, München und Frankfurt, weiterhin eine hohe Nachfrage herrschen, wenn auch der Neubaubedarf sich gegenüber heute etwas abschwächen könnte (vgl. ebd.). Eine hohe Nachfrage auf den Wohnungsmärkten zeigt sich überwiegend in Nordwest- und Süddeutschland. In diesen Gebieten ist häufig der Leerstand in den Beständen sehr gering. Ländliche Regionen in den neuen Bundesländern haben dagegen Leerstandsquoten „von mehr als 10 %“ (ebd.); in diesen Gebieten wird eine sinkende Nachfrage verzeichnet.

Abb. 6 Leerstandsquote



Quelle: JLL, Residential Valuation, 2017

Die Leerstandsquote spiegelt sich in der Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes der jeweiligen Regionen wider. Aufstrebende Großstädte und ihre Umgebung sowie wirtschaftlich starke Regionen profitieren und weisen die wenigsten Leerstände auf.

In den alten Bundesländern sind – hauptsächlich in strukturschwachen Landkreisen – die meisten Leerstände zu finden. Zukünftig werden sich vermutlich die Abstände zwischen den Leerstandsquoten der einzelnen Regionen vergrößern, woraus sich neue Möglichkeiten für den Stadtbau ergeben könnten (vgl. ebd., S. 6).

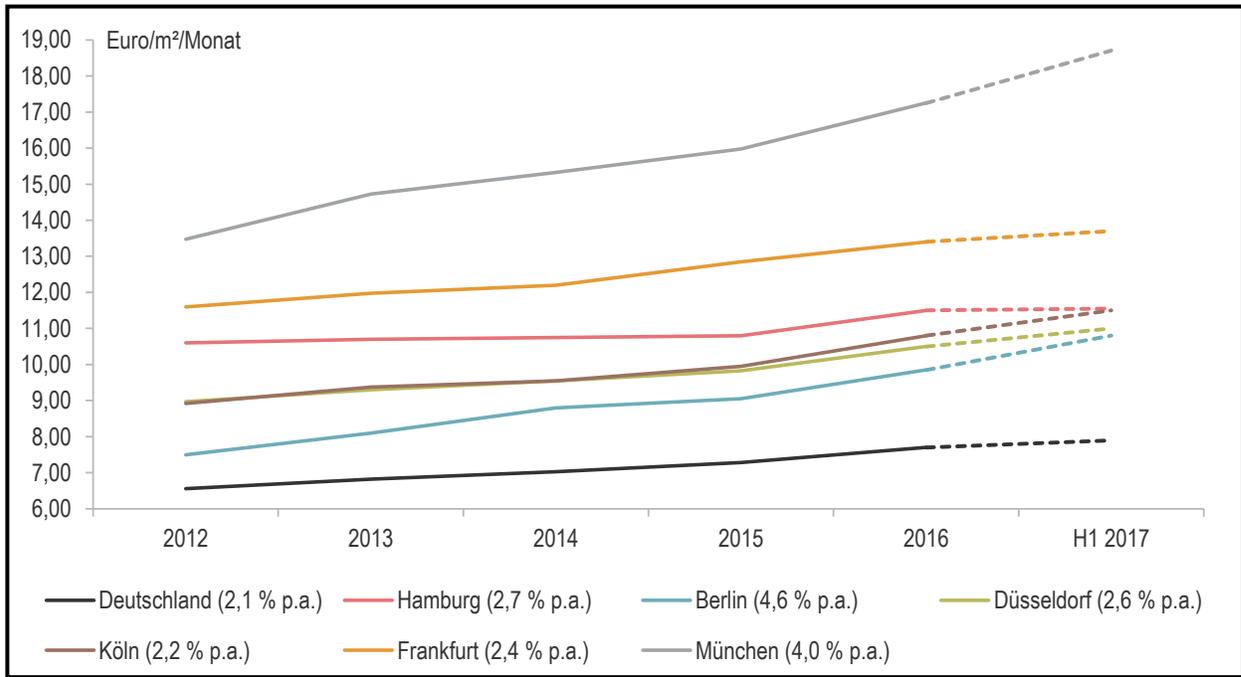
2.3.2 Miet- und Kaufpreisentwicklung

Hohe Mietpreisanstiege in den letzten Jahren

Nach dem Jahr 2000 sanken die Mietpreise in Deutschland langsam und kontinuierlich. Erst ab 2008 fingen die Angebotsmieten in Deutschland leicht zu steigen an, zu Beginn „mit geringen Steigerungsraten um 1 % und seit 2011 mit jährlich bis zu 4 %“ (ebd., S. 7). Dieser Trend bildete sich mehrheitlich und wesentlich stärker in Großstädten als kleineren Städten mit weniger als 100.000 Einwohnern ab. Im Verhältnis zum gesamten Bundesgebiet begann der Anstieg der Mietpreise in den Großstädten meist früher und zeigt dort eine dynamische Entwicklung (vgl. ebd.).

Durch eine Verbesserung der Rahmenbedingungen, eine zu geringe Bautätigkeit und den deutlichen Nachfrageanstieg bei Wohnungen entsteht in den größeren Städten eine hohe Dynamik. Seit 2004 lag die entsprechende Wachstumsrate in Deutschland bei rund 2,1 %. Etwas höhere Raten haben die Städte Köln (2,2 % p.a.) und Frankfurt (2,4 % p.a.). Die größten Wachstumsraten zeigen München mit 4,0 % und Berlin mit 4,6 % (vgl. ebd.).

Abb. 7 Mieten ausgewählter Großstädte in Deutschland (Entwicklung seit 2004)

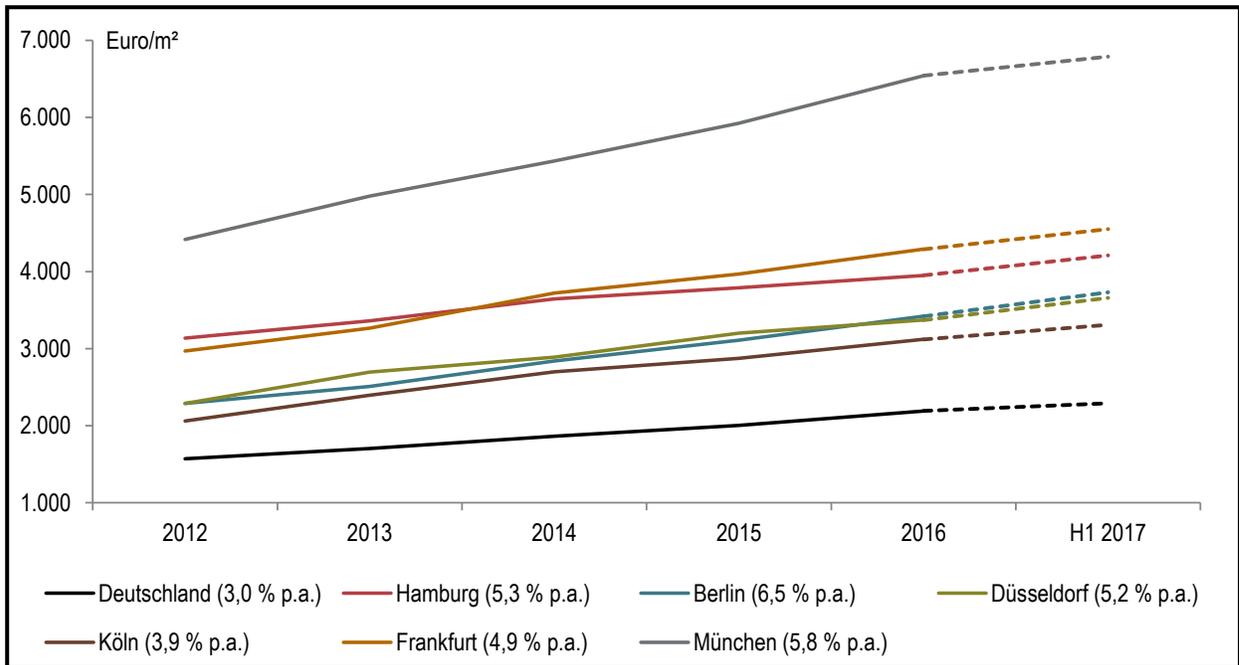


Quelle: JLL, Wohnungsmarkt Deutschland, 2017

Hochdynamische Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen (ETW)

Wie bei den Miet- ist auch bei den Eigentumswohnungen in den Großstädten eine höhere Dynamik festzustellen als in Gesamtdeutschland. Ab 2009 „setzte der Trend zu steigenden Preisen in Deutschland [...] bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen“ (ebd.) ein. Jedoch stiegen die Preise für den Kauf von ETW nicht selten doppelt so stark wie diejenigen auf dem Mietwohnungsmarkt. Zu beobachten ist, dass seit 2004 in Städten wie München oder Berlin die Preiszuwächse überproportional groß waren und z. B. bei 5,8 % und 6,5 % p.a. lagen. Gründe für eine starke Entwicklung der Preise von Eigentumswohnungen könnten fehlende Alternativen für Anlagen bei Privatpersonen, das geringe Wohnungsangebot und ein günstiges Finanzierungsumfeld der Banken sein (vgl. ebd.).

**Abb. 8 Kaufpreise für Eigentumswohnungen ausgewählter Großstädte in Deutschland
(Entwicklung seit 2004)**



Quelle: JLL, Wohnungsmarkt Deutschland, 2017

3. Marktübersicht Berlin

3.1 Demografie und Bevölkerung

Laut der Prognose-Evaluation der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen betrug Ende 2016 die Zahl der Einwohner von Berlin rund 3.670.000 Personen (vgl. SenStadtWohn, Evaluation, 2017, S. 37). Die Stadt wuchs demnach im Jahr 2016 um etwa 61.000 Personen. Maßgeblich beeinflusst ist diese Entwicklungsgröße durch die spätere Registrierung von geflüchteten Menschen, von denen viele bereits 2015 in Berlin eingetroffen waren (vgl. ebd.).

Abb. 9 Bevölkerungsstand Berlin und Brandenburg (Stand 2015)

Bevölkerungsstand 2015	Einheit	Berlin	Brandenburg	Berlin und Brandenburg
Bevölkerung ¹	1 000	3 520,0	2 484,8	6 004,9
männlich	%	49,0	49,4	49,2
weiblich	%	51,0	50,6	50,8
Ausländische Bevölkerung	1 000	545,7	89,8	635,5
männlich	%	51,3	57,4	52,2
weiblich	%	48,7	42,6	47,8
Bevölkerungsdichte	je km ²	3 947,6	83,8	196,6

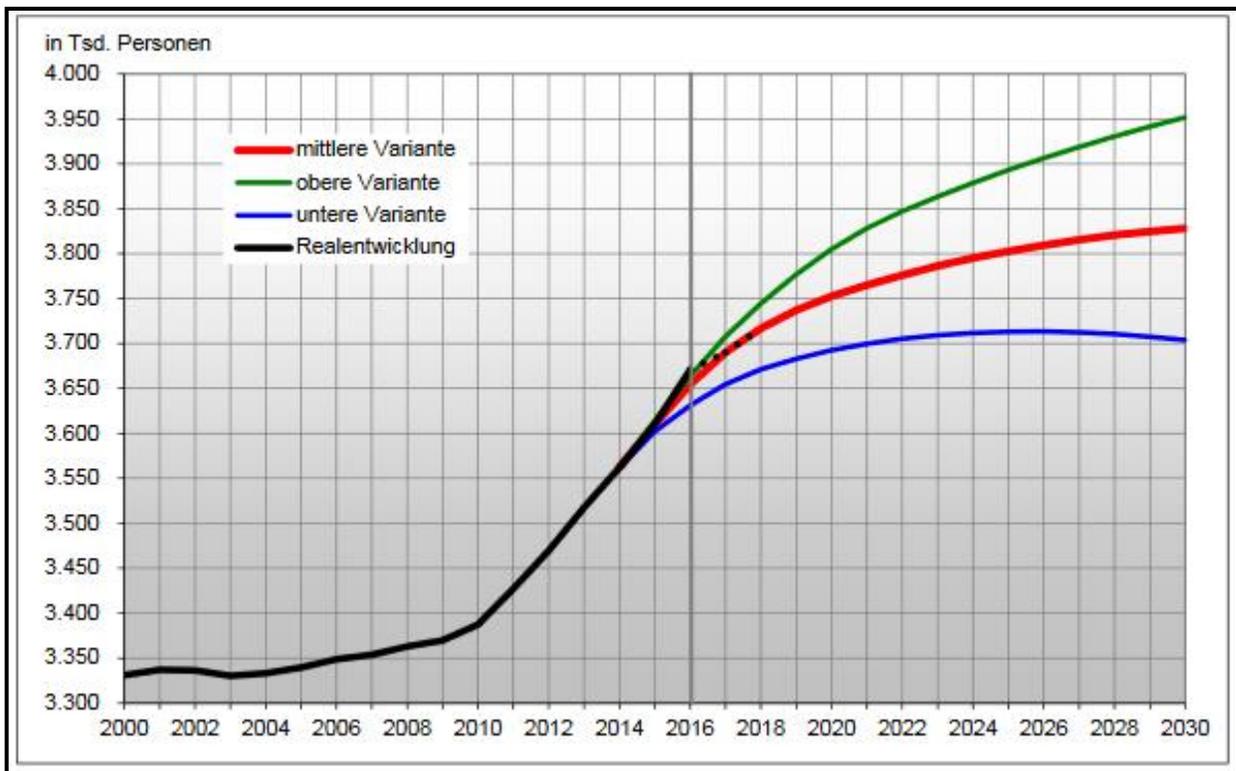
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2017

„In den Großstädten wird es eng“, war eine Pressemitteilung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln vom 5. Januar 2017 betitelt (IW Köln, 2017). Der Senatsbeschluss wies Anfang 2016 für Berlin und die Bezirke eine Bevölkerungsprognose von rund 3.655.000 Einwohnern zum 31.12.2016 aus; dies sind rund 16.000 Menschen weniger als der Realbestand 2016 aufzeigt. Die Differenz ergibt sich vor allem daraus, dass die starke Flüchtlingsbewegung im Jahr 2015 nicht in den Annahmen erscheint. Gegenüber den Prognose-Ergebnissen sind hinsichtlich der demografischen Struktur in allen Altersgruppen geringe Abweichungen von etwa 1,5 % zu verzeichnen (vgl. SenStadtWohn, Evaluation, 2017, S. 7). „Die geringen Unterschiede in den Altersgruppen zwischen 6 und unter 18 Jahren sowie 25 bis unter 45 Jahren betreffen mit 1,4 bzw. 0,8 Prozent die Kohorten, welche die Zuwanderung tragen bzw. die Flüchtlingsentwicklung kennzeichnen.“ (ebd., S. 37) Die demografischen Strukturen zeigen insgesamt keine gravierenden Abweichungen (vgl. ebd., S. 7). Mit etwa 2.000 Personen liegt die natürliche Entwicklung

aus Geburten und Sterbefällen 2016 im realen Saldo über der prognostizierten Entwicklung (vgl. ebd., S. 3).

Für Gesamtberlin liegt die Differenz der Geburtszahlen bei etwa 1.000 über der ausgewiesenen Prognose. Denn im Jahr 2016 ist die Geburtenziffer in Berlin real leicht gesunken (vgl. ebd., S. 21). Um etwa 9.000 Personen liegen die Wanderungen mit alten und neuen Bundesländer höher als im Jahr 2016 im Saldo angenommen (vgl. ebd., S. 3). Ob diese dynamische Veränderung ein einmaliges Ereignis oder doch einen neuen Trend setzt, wird sich laut der Evaluation der Senatsverwaltung erst nach Vorliegen der vollständigen statistischen Daten klären lassen (vgl. ebd., S. 26).

Abb. 10 Reale Einwohnerentwicklung bis 2016 und drei Varianten der Bevölkerungsprognose 2015–2030



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, 2017

Weniger stark als die vorangegangene Entwicklung erwarten ließ, sind die Wanderungen mit dem Umland, die Suburbanisierungen, ausgefallen (vgl. ebd., S. 26 f.). Um mögliche Ursachen

zu erschließen, bedarf es auch bei dieser Sachlage einer vertiefenden Analyse. Insbesondere durch die Entwicklung der Flüchtlingsströme 2015 ist die Auslandswanderung anders ausgefallen als in der Vorbereitung der Prognosen von Experten eingeschätzt (vgl. ebd., S. 28). Viele der 2015 angekommenen geflüchteten Menschen sind erst 2016 nachregistriert worden; auch dies erklärt die wesentlich höheren Zahl der Zuwanderungen aus dem Ausland (vgl. ebd., S. 35 f.). Die Perspektiven für das Jahr 2017 stimmen größtenteils mit den generell getroffenen Annahmen der mittleren Variante überein (vgl. ebd., S. 18).

Ein bestimmender Faktor für die reale Entwicklung in den Jahren 2015 und 2016 war die Flüchtlingszuwanderung (vgl. ebd., S. 18 ff.).

Abb. 11 Mehr als 4 Millionen Berliner

JAHR	BERLIN	FRANKFURT	MÜNCHEN
2015	3.520.000	733.000	1.450.000
2020	3.681.000	759.000	1.504.000
2025	3.813.000	781.000	1.557.000
2030	3.920.000	798.000	1.607.000
2035	4.030.000	814.000	1.659.000

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2017

Ein Saldo von 40.800 geflüchteten Menschen ist für den Zeitraum 2015–2020 in der Bevölkerungsprognose enthalten. Verschiedene Einschätzungen kamen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Bevölkerungsprognose zu dem Ergebnis, dass in den Jahren 2015 bis 2020 zwischen 94.000 und 174.000 geflüchtete Menschen zusätzlich zu den in der Bevölkerungsprognose von 2015 und 2030 ausgewiesenen Zahlen zu erwarten seien. Deutlich niedrigere Zahlen werden in der aktuellen Entwicklung zwischen 2016 und 2017 erwartet (vgl. ebd., S. 13).

„Während viele ländliche Gebiete Deutschlands veröden, boomen die Großstädte. Das wird in den kommenden 20 Jahren so bleiben, zeigen Bevölkerungsprognosen des Instituts

der deutschen Wirtschaft Köln (IW) für Berlin, Frankfurt und München. Allein Berlin wird 500.000 neue Bewohner gewinnen.“ (IW Köln, 2017)

In der deutschen Hauptstadt dürften bis 2035 mehr als 4 Millionen Menschen leben, rechnen die IW-Forscher. Der Zuwachs läge also bei etwa 15 %, ähnlich wäre es in München, dort wird mit einem Zuwachs von mehr als 14 % auf 1,66 Millionen Einwohner gerechnet. In Frankfurt am Main werden bis zum Jahr 2035 etwa 815.000 Menschen leben; dies wäre ein Plus von etwa 11 % (vgl. IW Köln, 2017).

Laut Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist für Berlin mit einem weiteren Wachstum um etwa 106.000 Personen von Ende 2016 bis zum Jahr 2020 zu rechnen. Diese Personen bilden die „Summe aus 82.000 Personen, die bisher in der Bevölkerungsprognose enthalten sind, plus 24.000 weitere Flüchtlinge bis 2020 laut SenIAS-Bedarfsprognose“ (SenStadtWohn, Evaluation, 2017, S. 4). Zwischen 2020 und 2030 sei mit einem Zuwachs von 75.000 zu rechnen. Ein weiteres Wachstum von etwa 181.000 Personen sei von Ende 2016 bis 2030 zu erwarten (24.000 weitere geflüchtete Menschen bis 2020 + 157.000 Personen aus Bevölkerungsprognose (vgl. ebd.).

Es gibt verschiedene Gründe für den Boom in den Großstädten: ein wichtiger besteht nach Meinung des IW-Forschers Philipp Deschermeier in der Attraktivität der Metropolen für junge Menschen und Ausländer. Sie kämen zumeist vor allem deshalb in die Großstädte, um ihren ersten Job anzunehmen, eine Ausbildung zu beginnen oder dort zu studieren. Ältere Menschen dagegen verbinden laut Deschermeier mit Großstädten die Hoffnung auf eine bessere Versorgung, mehr soziale Kontakte oder ein attraktiveres Freizeitangebot. Ein weiterer wesentlicher Punkt sei, dass in den Bürozentren der Großstädte neue Arbeitsplätze entstanden sind (vgl. IW Köln, 2017).

3.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt Berlin

„Berlin ist auf einer Fläche von etwa 892 km² Stadt und Bundesland zugleich.“ (SenStadtWohn, Immobilienmarktbericht, 2017, S. 20) Die Bundeshauptstadt liegt im Nordosten Deutschlands und ist die größte Stadt des Landes, flächenmäßig und nach der Bevölkerungszahl. Europaweit ist bevölkerungsmäßig Berlin die zweitgrößte Stadt. Zahlreiche wichtige Ämter und Institutionen

3. Marktübersicht Berlin

haben ihren Sitz in Berlin, u. a. der Bundespräsident und die Bundesregierung, der Deutsche Bundestag, zahlreiche Botschaften und Interessenverbände ebenso wie viele Bundesministerien (vgl. Berlin.de Wirtschaft u. Kultur 2017).

Abb. 12 Bezirksfusionen nach Bezirksgebietsreform 2001



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2017

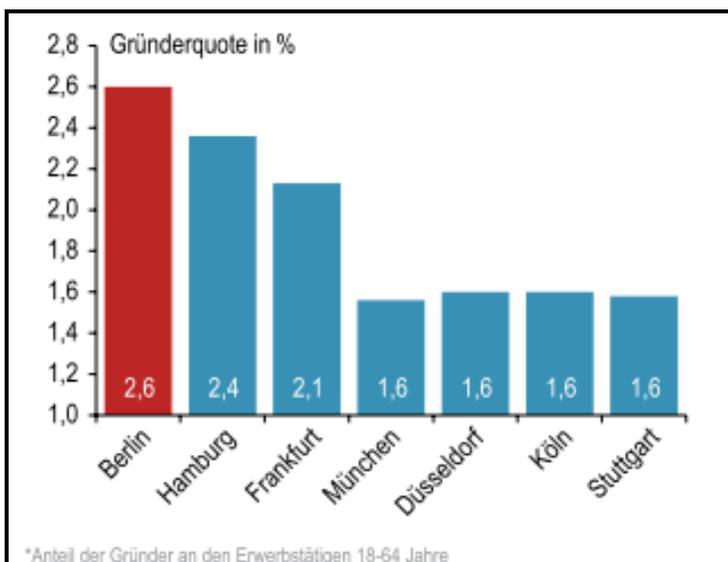
Bis zur Verwaltungsreform im Jahr 2001 gab es in Berlin 23 Bezirke, anschließend wurde durch Fusionen von meist zwei Bezirken die Zahl auf 12 reduziert. Ausgenommen von den Bezirksfusionen waren Reinickendorf, Neukölln und Spandau, denn diese hatten bereits jeweils mehr als 200.000 Einwohner (vgl. Berlin.de, Geschichte der Bezirke, 2017).

Die Hauptstadt ist bekannt für Kulturvielfalt und Medien, Politik und Wissenschaft; den weltweit bedeutenden Forschungsstandort machen etwa Berlins Universitäten (z. B. Technische Universität, Humboldt-Universität), Hochschulen (z. B. Beuth, HTW) und Institute aus. Nächstgelegene „größere Städte sind Potsdam (20 km), Leipzig (180 km), Dresden (185 km), Hamburg (287 km) und Hannover (282 km)“ (vgl. Berlin.de Wirtschaft u. Kultur 2017). Östlich von Berlin liegt in

ca. 100 km Entfernung die Grenze zu Polen. Außerdem ist Berlin eine der meistbesuchten Städte Europas, wodurch es zudem zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt wird (vgl. Berlin.de Wirtschaft u. Kultur 2017).

Viele bekannte Firmen wie Siemens (11.818 Mitarbeiter in Berlin), Deutsche Post DHL (6.500 Mitarbeiter in Berlin), Daimler (6.203 Mitarbeiter in Berlin), die Deutsche Telekom (6.833 Mitarbeiter in Berlin) oder die Universitätsklinik Charité (16.800 Mitarbeiter in Berlin) haben ihren Sitz in der Stadt (vgl. Stellensuche Berlin, 2017). Darüber hinaus ist Berlin für Deutschland das Zentrum der Start-Up-Unternehmen.

Abb. 13 Gründerquote in den BIG 7 2014



Quelle: Destatis, JLL Berliner Start-Ups, 2015

Mit jährlich rund 40.000 Neugründungen ist Berlin die Nummer eins in Deutschland und wird als Gründerhauptstadt gefeiert. Berlin bietet offenbar beste Bedingungen und das beste Umfeld für Neugründer (vgl. JLL, Start-Up-Szene, 2015, S. 3). Vor allem die Technologie- und die Kreativbranche ziehen viele Gründer nach Berlin. Die Kosten für Büro und Standort sind im Vergleich zu anderen Metropolen günstiger. Aus aller Welt kommen junge, qualifizierte Menschen in die Hauptstadt.

Des Weiteren bietet die Stadt günstige Lebenshaltungskosten, eine hohe Lebensqualität und ein lebendiges Szeneleben, das ein internationales Umfeld für neue Jungunternehmer mit guten Ge-

schäftsideen bietet (vgl. ebd., S. 7). Viele nationale und internationale Studien sehen Berlin nicht nur als einen global führenden Standort für Unternehmensgründungen, sondern auch als den mit dem weltweit größten Wachstumspotenzial (vgl. ebd.).

Die Museen, viele Berliner Festivals, das Nachtleben und die Architektur Berlins sind ebenfalls weltweit namhaft. Die infrastrukturelle Anbindung der Bundeshauptstadt kann als hervorragend bezeichnet werden. Insgesamt münden sechs Autobahnen (A 100, A 111, A 113, A 114, A 115, A 117) in den Berliner Autobahnring (A 10) (vgl. SenUVK-Senatsverwaltung, 2017).

Das deutsche und das internationale Schienennetz sind durch den 2006 eröffneten Hauptbahnhof, den Bahnhof Südkreuz sowie den Ostbahnhof miteinander verknüpft. Obendrein besitzt Berlin mit Schönefeld und Tegel zwei internationale Flughäfen. Geplant ist, dass der Flughafen Schönefeld bis voraussichtlich 2018 vergrößert und zum Berlin Brandenburg International Airport (BER) ausgebaut wird. Nach Fertigstellung des BER soll der Flughafen Berlin-Tegel geschlossen werden (vgl. FBB, 2017, S. 72).

Statistische Daten Berlin

Anfang des Jahres 2017 betrug die Arbeitslosenquote Berlins 9,6 % (Landesdurchschnitt 6,3 %). Im vorherigen Jahr lag der Durchschnitt der Arbeitslosenquote (alle zivilen Erwerbspersonen) in Berlin bei 9,8 % (Landesdurchschnitt 6,1 %) (vgl. Statistisches Bundesamt, Arbeitsmarkt, 2017). Der Bevölkerungszuwachs in Berlin lag im Zeitraum von 2011 bis 2016 bei 7,1 % (zum Vergleich: Landesdurchschnitt 3,1 %).

Die Einwohnerzahl betrug im letzten Jahr rund 3.670.000. Für den Zeitraum zwischen 2015 und 2030 sagt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung einen Bevölkerungszuwachs von 7,5 % voraus (vgl. SenStadtUm, Bevölkerungsprognose, 2016, S. 23). Der Bundesdurchschnitt des rechnerischen Wohnflächenangebots liegt bei 46,2 m², für Berlin ergibt sich ein Durchschnitt von 38,5 m² Wohnfläche je Einwohner. Etwa 5.300 Wohnungen pro Jahr wurden zwischen 2010 und 2015 neu gebaut. Der Zentralitätsindex lag im Jahr 2016 bei einem Wert von 109,0 (Bundesdurchschnitt = 100). Der Kaufkraftindex lag je Einwohner im Jahr 2016 bei 91,4 (Bundesdurchschnitt = 100). Für das

3. Marktübersicht Berlin

gleiche Jahr wurde eine Umsatzkennziffer je Einwohner von 104,3 ermittelt (Bundesdurchschnitt = 100) (vgl. GfK, 2015).

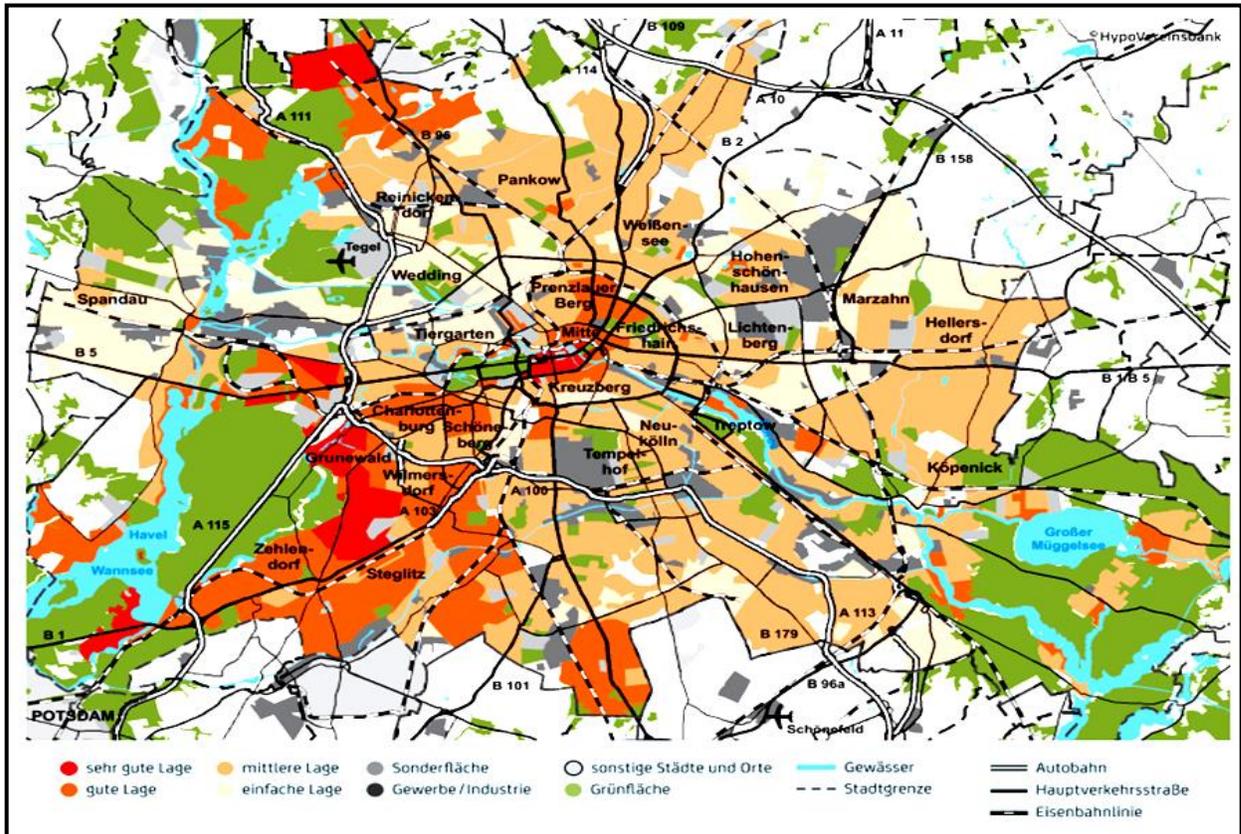
Abb. 14 Statistische Regionaldaten

Bezirk	Einwohner		Fläche in ha					Bevölkerungsdichte Einwohner je ha	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche je Einwohner in m ²
	Anzahl 31.12.2014 ²⁾	Anzahl 31.12.2015 ²⁾	insgesamt	Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft	Wald	Wasser	Landwirtschaft			
Mitte	347.336	354.300	3.947	3,6 %	–	142	–	90	191.835	36,5
Friedrichshain-Kreuzberg	267.371	269.400	2.041	6,7 %	4	132	1	132	149.321	38,1
Pankow	381.359	384.437	10.306	32,6 %	1.354	194	1.832	37	211.981	40,1
Charlottenburg-Wilmersdorf	304.184	309.800	6.472	29,5 %	1.622	287	8	48	182.968	46,3
Spandau	229.675	230.300	9.187	36,9 %	1.715	903	768	25	118.272	38,0
Steglitz-Zehlendorf	287.168	286.500	10.256	35,2 %	2.465	1.122	26	28	155.591	46,2
Tempelhof-Schöneberg	328.786	333.700	5.303	2,8 %	54	43	51	63	180.862	40,6
Neukölln	314.510	318.700	4.493	3,1 %	5	72	57	71	162.499	35,5
Treptow-Köpenick	252.630	251.200	16.842	55,3 %	6.997	2.161	161	15	135.838	39,5
Marzahn-Hellersdorf	253.298	256.300	6.178	5,4 %	132	121	80	41	134.050	37,4
Lichtenberg	265.812	273.300	5.212	14,2 %	77	104	558	52	149.404	35,8
Reinickendorf	250.068	252.100	8.931	33,0 %	1.938	719	290	28	130.054	39,9
Berlin	3.469.849	3.520.031	89.168	29,4 %	16.364	6.000	3.832	39	1.902.675	39,5

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2016 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

3.3 Wohnungsmarkt Berlin

Abb. 15 Wohnlagenkarte Berlin

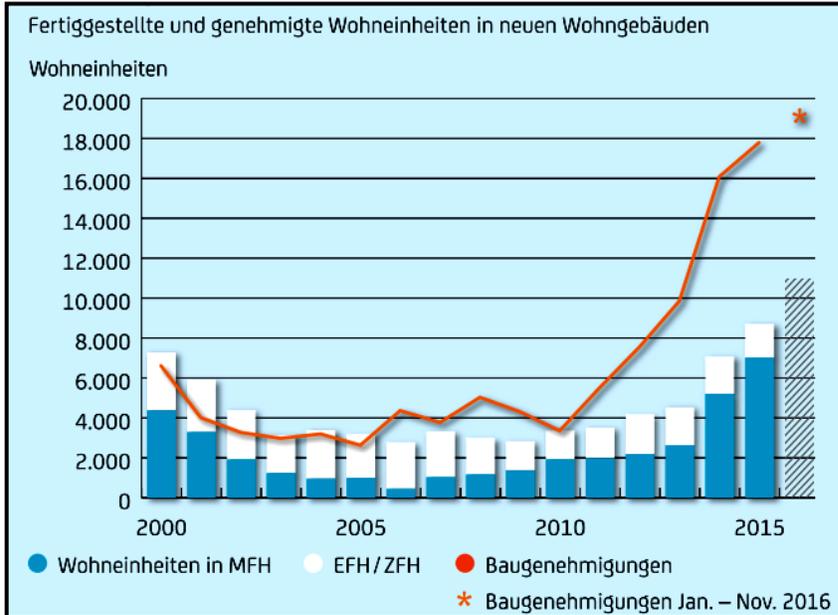


Quelle: HVB, Wohnimmobilien-Marktbericht, 2017

3.3.1 Vermietungsmarkt

Der Berliner Wohnungsmarkt zählt zu den dynamischsten in Deutschland. Scheinbar nimmt der Immobilienboom in Berlin kein Ende, verbunden mit nahezu flächendeckend hohen Preissteigerungen. Teilweise liegen die Steigerungsraten höher als in den wirtschaftlich stärksten Städten Hamburg und München. Nicht nur in den zentralen und beliebten sehr guten Lagen ist eine anhaltend hohe Preissteigerung zu erkennen, sondern auch in den bisher günstigen Stadtteilen. Diese ehemals günstigen Stadtteile, z. B. Neukölln und Kreuzberg, sind durch Verdrängungs- und Ausweicheffekte zu beliebten, wachstumsstarken Orten geworden. Beim Wohnungsbau verfügt Berlin im Gegensatz zur Mehrzahl der anderen deutschen Großstädte über ein enormes Flächenpotenzial.

Abb. 16 Wohnungsbau Berlin



Quelle: HVB, Wohnimmobilien-Marktbericht, 2017

[2016 – Fertigstellungen: Annahme HVB]

Im „Stadtentwicklungsplan Wohnen“ sind bis zum Jahr 2025 etwa 220.000 Wohnungen vorgesehen (vgl. HVB, Wohnimmobilien-Marktbericht, 2017, S. 4).

Der Bestand an Wohngebäuden lag 2016 bei 322.644, was insgesamt für Mehrfamilienhäuser einen Anteil von 42,8 % darstellt. Da zumeist weiterhin der Anteil der preiswerten Wohnungsbauten noch zu gering ist, hofft der Berliner Senat auf landeseigene Wohnungsunternehmen. Diese sollen ihren Wohnungsbestand bis 2025 auf 400.000 Wohneinheiten erhöhen. In der Hälfte der neu gebauten Wohnungen sollen Sozialwohnungen entstehen (vgl. JLL Residential City Profile, 2017, S. 3).

Einige besondere zentrale Lagen mit hohem Potenzial wie das Flughafengelände Tempelhof lassen Nutzungskonflikte entstehen und den verstärkten Wohnungsbau wesentlich schneller schrumpfen. Ein Mittel, das helfen soll, die Wohnmarktsituation etwas zu stabilisieren, sind Wohnhäuser. Nach einer Studie von Bulwiengesa sollen „im Zeitraum zwischen 2010 und 2018 rund 19 Hochhäuser mit ca. 2.700 Wohnungen entstehen.“ (vgl. HVB, Wohnimmobilien-Marktbericht, 2017, S. 4) Bis November letzten Jahres wurden mehr als 19.000 neue Wohnun-

gen genehmigt, knapp 3.800 waren es im Jahr 2010. Außerdem werden in innerstädtischen Lagen sowie in östlich angrenzenden Stadtteilen mehr und immer größere Wohnprojekte geplant. Die Zahl der Fertigstellungen steigt währenddessen langsamer.

Abb. 17 Bestandsdaten 2016

Bezirke	Wohngebäude		Wohnungen		Wohnungsfertigstellungen*	
	Anzahl	Mehrfamilienhäuser (%)	Anzahl	Entwicklung seit 2011 (%)	Gesamt	davon in Mehrfamilienhäusern
Mitte	13.139	93,9	194.023	3,2	2.022	2.019
Friedrichshain-Kreuzberg	9.585	95,9	150.177	3,0	801	801
Pankow	36.709	44,3	214.136	4,1	1.395	1.163
Charlottenburg-Wilmersdorf	17.860	73,7	183.897	1,4	410	400
Spandau	27.851	32,5	118.602	1,3	201	96
Steglitz-Zehlendorf	40.519	37,4	156.696	1,9	1.019	805
Tempelhof-Schöneberg	28.539	49,2	181.149	0,6	262	189
Neukölln	27.875	38,7	162.842	0,7	296	196
Treptow-Köpenick	37.071	31,4	138.723	5,4	2.252	1.986
Marzahn-Hellersdorf	31.124	22,5	134.887	2,3	460	75
Lichtenberg	16.789	56,2	150.845	3,6	1.178	920
Reinickendorf	35.583	28,6	130.540	1,2	485	386
Berlin	322.644	42,8	1.916.517	2,4	10.781	9.036

* Baufertigstellungen von neu errichteten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Quelle: JLL Residential City-Profile Berlin, 2017

Die Untergrenze des jährlichen Neubaubedarfs von 20.000 Wohneinheiten, die von diversen Marktanalysten formuliert wurde, bleibt weiterhin unerreicht. Im Jahr 2015 wurde die höchste Bauproduktion an neuen Geschosswohnungen (mehr als 8.700 neue Wohneinheiten) seit 2000 erzielt (vgl. ebd.).

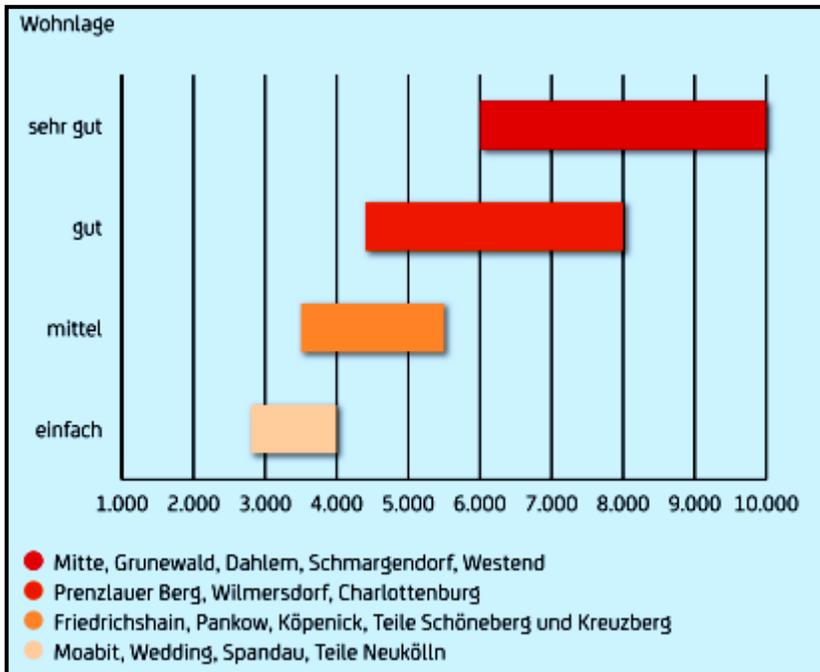
3.3.2 Investmentmarkt

Eigentumswohnungen in Berlin sind sowohl bei deutschen als auch bei internationalen Kapitalanlegern sehr gefragt, ob zur Eigennutzung oder als Anlage. Mit einem Plus von etwa 120 % in

guten Lagen hat sich ihre Zahl seit 2004, „dem Jahr mit den niedrigsten Preisen nach dem Mauerfall“ (ebd., S. 5), mehr als verdoppelt.

Eigentumswohnungen in Berlin sind sowohl bei deutschen als auch bei internationalen Kapitalanlegern sehr gefragt, ob zur Eigennutzung oder als Anlage. Mit einem Plus von etwa 120 % in guten Lagen hat sich ihre Zahl seit 2004, „dem Jahr mit den niedrigsten Preisen nach dem Mauerfall“ (ebd.), mehr als verdoppelt.

Abb. 18 Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen* in Berliner Stadtvierteln (in €/m²)



* Neubau und neuwertig sanierter Altbau, ca. 75 m² Wohnfläche.

Quelle: HVB, Wohnimmobilien-Marktbericht, 2017

Die Umsatzzahlen wie auch die Preise für neue und ältere Eigentumswohnungen erreichen von Jahr zu Jahr historische Höchstwerte. Auch in den bisher preiswerteren Segmenten wird der Einfluss der Kapitalanleger auf die Preissteigerungen sichtbar. Nicht zuletzt verteuerten sich auch die an der westlichen und östlichen Peripherie liegenden Stadtteile Spandau, Marzahn und Lichtenberg sowie bestimmte Gebiete in Neukölln und Tempelhof durch eine hohe Nachfrage und gute Lage – wie etwa auch im Fall des Tempelhofer Feldes – überdurchschnittlich (vgl. ebd.).

Fast alle Berliner Bezirke sind mehr oder weniger von einem hohen Nachfrageüberschuss geprägt. Der einzige Bezirk, der noch eine ausgeglichene Marktsituation aufweist, ist Treptow-Köpenick, u. a. wegen einer hohen Bautätigkeit. Ansonsten ist inzwischen die Nachfrage nach Eigentumswohnungen weit über den Berliner S-Bahn-Ring hinausgewachsen (vgl. ebd.). Der positive Preistrend bleibt umgebremst, obwohl sich im Vergleich zu den beiden Vorjahren 2014/2015 das Neubauangebot mehr als verdoppelt hat (vgl. ebd.). In sehr guten Lagen können Neupreise bis zu 10.000 €/m² betragen. Nur in einzelnen Randlagen sind Objekte unter 3.000 €/m² zu bekommen (vgl. ebd.).

Zwischenzeitlich ziehen die Preise für Neubauobjekte mit den Preissteigerungen für Bestandsobjekte gleich. Es gibt keine Ausnahmen, in allen Baualtersklassen sowie in allen Lagen sind Steigerungen zu verzeichnen. Die höchsten Steigerungen finden sich im Bezirk Neukölln bei Altbauten in zentrumsnahen, attraktiven Wohnlagen, die höchsten Preise dagegen nahe dem Kurfürstendamm (vgl. ebd.).

Der Wohnimmobilien-Marktbericht Berlin vom März 2017 benennt als derzeit größte Bauprojekte mit hohem Eigentumswohnungsanteil:

- „Charlottenburg No.1“ / Charlottenburg (272 WE)
- „Mittenmang“ / Mitte (255 WE)
- „Das Lichtenhain“ Lichtenberg (209 ETW)
- „nio“ / Prenzlauer Berg (194 ETW)
- „Box Seven“ / Friedrichshain (191 ETW)
- „The Wilhelm“ / Mitte (165 ETW) (vgl. ebd.)

Trotz einer Einschränkung der Angebote durch einen Milieuschutz (soziale Erhaltungsgebiete: zurzeit 33 überwiegend Altbauquartiere) gibt es weiterhin eine Vielfalt von Angeboten an Bestandsimmobilien. Diese sind sehr gefragt und stellen das größte Segment dar. Die Zahl der umgewandelten Bestandsimmobilien ist im Jahr 2015 deutlich gestiegen (vgl. ebd.). Die Eigentumsquote der Berliner Haushalte ist mit 15 % im Vergleich zu London mit 22 % noch niedrig und zeigt weiterhin hohes Potenzial für Eigentumswohnungen (vgl. ebd.). Die Mietwohnhäuser (mit teilgewerblicher Nutzung) stellen auf dem Teilmarkt der Geschossbauten einschließlich der Paketverkäufe den größten Marktanteil. Im Jahr 2016 (2015) wechselten insgesamt 1.173 (1.229)

Grundstücke den Eigentümer. Im Vorjahr gab es in diesem Teilmarkt einen leichten Rückgang von -5 % (vgl. SenStadtWohn, Immobilienmarktbericht, 2017, S. 42). Während die Zahl der Wohn- und Geschäftshäuser mit 658 (660) Verkäufen etwa gleich blieb, gab es in dem Teilmarkt der reinen Mietwohnhäuser (ohne gewerblichen Nutzflächenanteil) einen Rückgang von rund -9 % bei Verkäufen von 515 (569) (vgl. ebd.). Einen leichten Rückgang gab es auch bei der umgesetzten Geldmenge mit 4.305,4 Mio. € (2016) und 4.408,2 Mio. €, was etwa -2 % entspricht. Deutlich zurück gegangen ist auch der Flächenumsatz mit -16 % auf 190,8 ha (228,0 ha) (vgl. ebd.).

Die folgende, im Immobilienmarktbericht Berlin 2016/2017 reproduzierte Tabelle zeigt „Durchschnittswerte (arithmetische Mittelwerte) aller ausgewerteten Verträge von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr“ (ebd.):

Abb. 19 Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Gewerbehäuser

reine Mietwohnhäuser (ohne gewerbl. Nutzungsanteil)		
	2015	2016
Kaufpreis	3.185.000 €	2.950.000 €
Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche	1.350 €/m ²	1.600 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	23,2	25,9
Wohn- /Nutzfläche	1.670 m ²	1.273 m ²
Wohn- und Geschäftshäuser		
	2015	2016
Kaufpreis	4.460.000 €	4.740.000 €
Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche	1.375 €/m ²	1.660 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettomiete	22,3	26,3
Wohn- /Nutzfläche	2.140 m ²	1.941 m ²

Quelle: SenStadtWohn, Immobilienmarktbericht, 2017

Abb. 20 Miethäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil

Baujahrsgruppe Bauzustand	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettomiete Anzahl ¹⁾)			
	2015		2016	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
schlechter Bauzustand ¹⁾	3 615 bis 1.822 1.143 (31,7 17)	3 412 bis 2.020 1.158 (— 0)	3 586 bis 2.203 1.488 (— 0)	6 83 bis 1.404 860 (13,3 2)
normaler Bauzustand ²⁾	38 758 bis 1.670 1.212 (24,6 24)	56 473 bis 1.458 986 (19,6 25)	38 1.088 bis 2.111 1.626 (30,1 29)	47 809 bis 1.665 1.230 (23,4 26)
guter Bauzustand ³⁾	6 1.385 bis 2.632 1.736 (25,9 6)	16 1.062 bis 1.702 1.360 (23,8 11)	10 902 bis 2.607 1.813 (29,6 6)	12 1.134 bis 1.858 1.498 (27,7 9)
Baujahre 1920 bis 1948	3 1.079 bis 1.315 1.186 (21,6 2)	20 717 bis 1.856 1.250 (21,4 7)	9 1.337 bis 2.474 1.811 (27,5 8)	22 639 bis 2.099 1.391 (22,2 14)
Baujahre 1949 bis 1970	15 1.097 bis 2.041 1.582 (27,9 8)	21 652 bis 1.530 1.035 (18,8 10)	17 1.256 bis 2.426 1.827 (27,3 12)	23 759 bis 1.885 1.330 (24,3 16)
Baujahre 1971 bis 1990	7 1.126 bis 1.970 1.380 (18,9 5)	35 642 bis 1.905 1.196 (17,8 27)	9 619 bis 2.719 1.532 (24,2 9)	33 1.039 bis 2.047 1.509 (21,5 21)
Baujahre 1991 bis 2011 ⁵⁾ bzw. 2012 ⁶⁾	7 1.129 bis 2.341 1.526 (24,2 2)	27 963 bis 1.833 1.420 (19,6 19)	3 1.221 bis 5.824 3.444 (28,0 3)	23 1.250 bis 2.469 1.853 (22,3 21)
Baujahre ab 2012 ⁵⁾ bzw. 2013 ⁶⁾	0 — ⁴⁾	13 1.687 bis 2.263 2.033	3 1.901 bis 3.166 2.704	5 1.282 bis 3.028 2.233

Quelle: SenStadtWohn, Immobilienmarktbericht, 2017

Schließlich seien noch die Hinweise zur Tabelle: „Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil“ (vorherige Seite) wiedergegeben, die der Immobilienmarktbericht Berlin 2016/2017 an gleicher Stelle erläuternd hinzufügt:

„1) Schlechter Bauzustand, d. h. deutlich unterdurchschnittlicher, häufig desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, i. d. R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung.

2) Normaler Bauzustand bei Altbauten, d. h. durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, übliche laufende Instandhaltung, Instandsetzung /ggf. Modernisierung vor Jahrzehnten.

3) Guter Bauzustand bei neuem Baujahr (innerhalb der letzten 10 Jahre), d. h. das Objekt ist neuwertig; guter Zustand bei älterem Baujahr, d. h. das Objekt wurde zeitnah (bis ca. 15 Jahre zurückliegend) durchgreifend modernisiert / saniert / instandgesetzt.

4) Keine Angabe möglich, da Anzahl der verwertbaren Daten zu gering

5) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2015

6) Baujahrsangabe bezieht sich auf Verkäufe des Jahres 2016

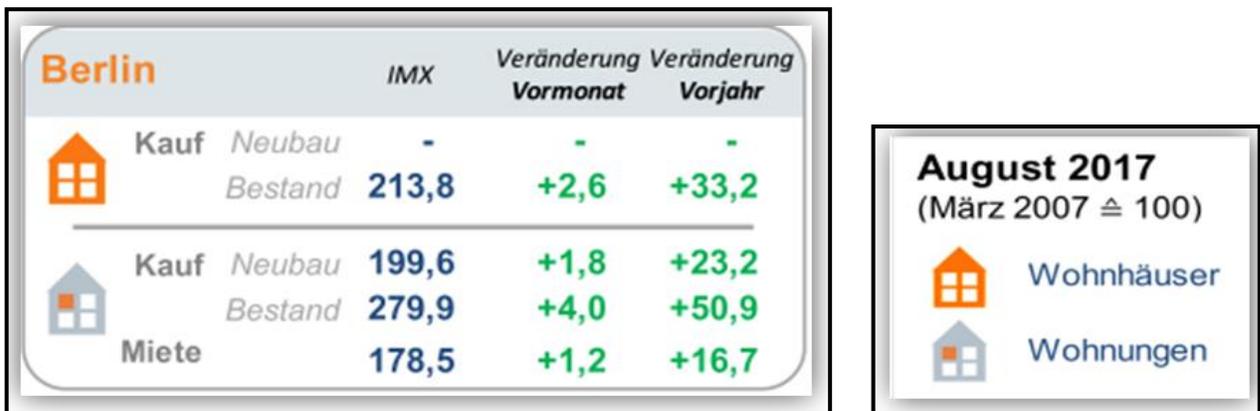
*7) Nicht für jeden herangezogenen Kauffall liegt ein Vielfaches des [sic] Jahresnettomiete vor. Daher wurde die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vielfachen mit angegeben.“
(ebd., S. 44)*

4. Miet- und Kaufpreisentwicklung Berlins

4.1 Gesamtentwicklung der Wohnpreise

In der nachfolgenden Zeitreihe wird der Immobilienindex (IMX) für den Verlauf der Berliner Immobilienpreise erfasst. Die aktuellen IMX-Werte von August 2017 (Verhältnis zu März 2007) der Immobilienpreise für Bestandswohnhäuser sowie Bestands- und Neubaeigentumswohnungen können der anschließenden Grafik entnommen werden. Des Weiteren werden die Veränderung der IMX-Werte zum Vorjahr und auch zum Vormonat sowie die Entwicklung der Immobilienpreise in Berlin in einem Überblick dargestellt.

Abb. 21 Angebotsindex für Immobilien in Berlin

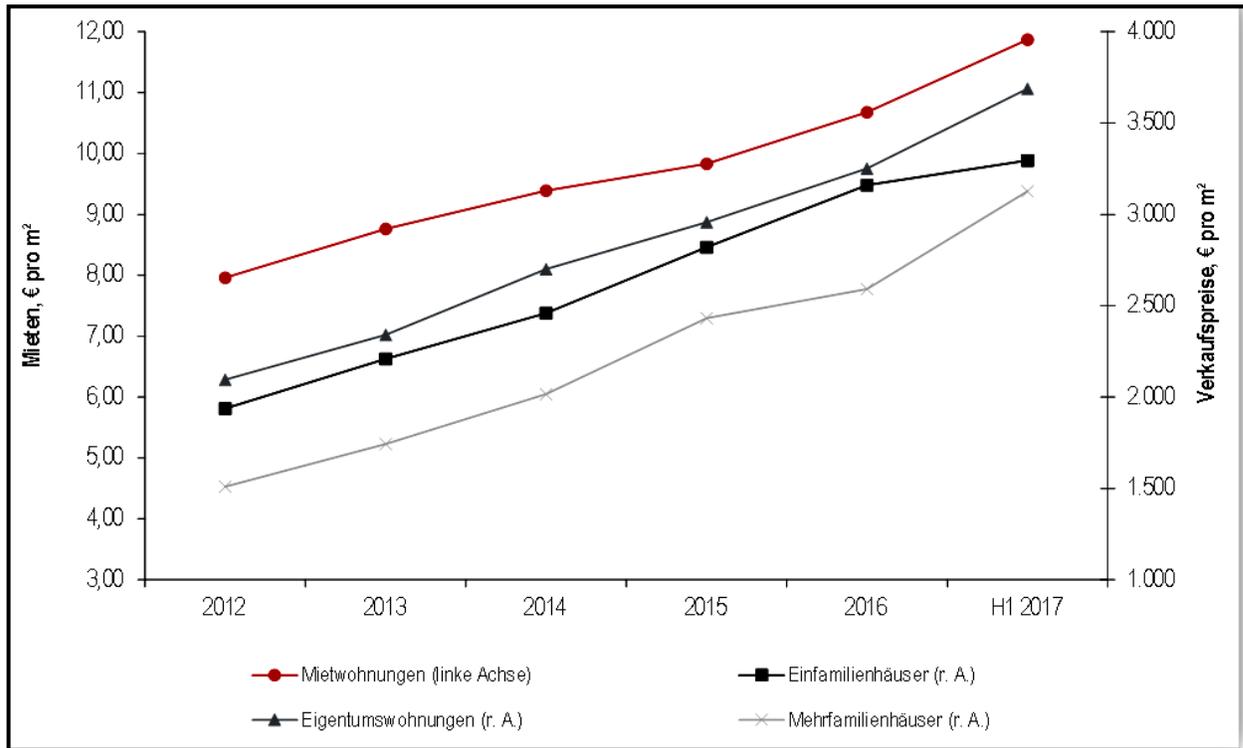


Quelle: Immobilienscout24, Immobilienindex, 2017

Der Angebotsindex für Immobilien in Berlin zeigt im August 2017 für den Kauf von Wohnhäusern im Bestand einen Immobilienindex (IMX) von 213,8 (März 2007 = 100) was eine Veränderung um ein Plus von 2,6 zum Vormonat und um ein Plus von 33,2 zum Vorjahr darstellt (vgl. Immobilienscout24, Immobilienindex, 2017).

Der Index für Wohnungen bei Neubaukäufen liegt bei 199,6 (Veränderung zum Vormonat +2,6 / Vorjahr +23,2) und für den Bestand bei 279,9 (Veränderung zum Vormonat +1,8 / Vorjahr +50,9). Der Mietindex für Wohnungen in Berlin liegt bei 178,5 (Veränderung zum Vormonat +1,2 / Vorjahr +16,7) (vgl. ebd.).

Abb. 22 Entwicklung der Wohnungsmarktpreise (seit 2012)



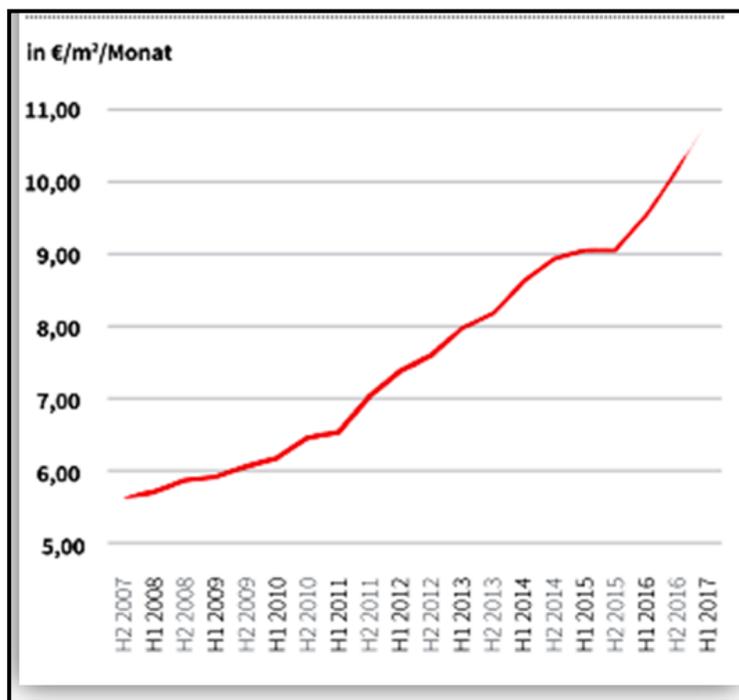
Quelle: IDN Immodaten, Berechnung JLL [Die angegebenen Werte stellen den arithmetischen Durchschnitt der ausgewerteten Angebotspreise dar. Angebotspreise erfahren im Verkaufsprozess oftmals einen gewissen Abschlag, weswegen sie als Indikator zwar den allgemeinen Markttrend widerspiegeln, aber nicht mit den Marktwerten aus einer Bewertung verglichen werden können.]

Die Angebotsmieten in Berlin stiegen seit 2012 um etwa 49 %. Sie erreichten im ersten Halbjahr 2017 einen Wert von 11,85 €/m². Im selben Zeitraum verteuerten sich die Preise für Eigentumswohnungen um etwa 76 % und stiegen damit auf 3.690 €/m². Für Einfamilienhäuser lagen die Angebotspreise im ersten Halbjahr 2017 bei etwa 3.290 €/m²; dies ist seit 2012 ein Anstieg von rund 70 %.

Für durchschnittlich 3.130 €/m² werden Mehrfamilienhäuser in Berlin angeboten; im Vergleich zu 2012 ist dies ein Preisanstieg von etwa 107 % (vgl. JLL, Standortprofil Berlin, 2017, S. 2).

4.2 Entwicklung der Wohnmietpreise in Berlin

Abb. 23 Entwicklung der Medianmiete



Quelle: JLL, Residential City Profile, 2017

Die Angebotsmieten in Berlin haben sich im ersten Halbjahr 2017 auf 10,80 €/m² gesteigert und kommen damit der Marke von 11,00 €/m² immer näher. So stark erhöht haben sich die Mieten lange nicht mehr, zuletzt vor etwa fünf Jahren, im ersten Halbjahr 2012. Auf Jahressicht lag im Jahr 2012 der Anstieg der Mietpreise bei 13,1 %. Aktuell liegt der Anstieg der Mietpreise knapp drunter, bei etwa 12,8 % (vgl. JLL, Residential City Profile, 2017, S. 5). In der zweiten Hälfte des Jahres 2006 zeigte sich erstmals ein Aufwärtstrend auf dem Wohnungsmarkt Berlins.

Mit scheinbar stockenden Mietpreisen im Jahr 2015 befindet sich der Wohnungsmarkt seit 2016 wieder in einer stark steigenden Mietphase. Bis 2011 wuchs der Mietmarkt eher moderat, mit +3,0 % p.a., anschließend mit einer größeren Dynamik von bis zu +8,0 % p.a. (vgl. ebd.).

Seit Beginn des Zyklus der steigenden Mieten vor etwa 11 Jahren beträgt die gesamtjährliche Wachstumsrate rund 6,1 %. Die Mieten haben sich in diesem Zeitraum fast verdoppelt. Ebenso wird im zweiten Halbjahr 2017 mit steigenden Mieten gerechnet, denn es herrscht weiterhin ein

nur geringfügig größeres Angebot, wogegen ein hoher Nachfragedruck zu verzeichnen ist (vgl. ebd.).

Abb. 24 Aktuelle Mietentwicklung – Stadtbezirke

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Mietspanne in €/m ² /Monat						Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente			
		4	6	8	10	12	14	16	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2015 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2015 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2015 in %	
Charlottenb.-Wilm.	4.405							7,46 – 14,29	6,92	+2,4		15,51	+3,4	10,21	+2,7
Friedrichsh.-Kreuzb.	3.694							7,62 – 14,22	6,61	-2,4		15,55	+11,0	11,04	+7,5
Lichtenberg	2.386							6,33 – 11,29	5,90	+1,7		12,26	+6,6	8,49	+6,1
Marzahn-Hellersd.	2.837							5,49 – 9,00	5,20	+4,2		10,00	+8,3	6,70	+10,2
Mitte	5.590							6,92 – 15,20	6,27	+2,3		17,46	+6,7	10,48	+4,8
Neukölln	3.485							6,45 – 12,95	5,91	+3,7		13,67	+9,6	9,47	+17,1
Pankow	5.284							6,94 – 13,43	6,36	+4,3		14,48	+6,6	9,57	+6,1
Reinickendorf	2.695							6,14 – 10,00	5,82	+5,4		10,76	+0,2	7,90	+5,3
Spandau	2.926							5,75 – 9,12	5,43	+2,8		10,01	+0,1	7,29	+4,1
Steglitz-Zehlendorf	3.543							7,00 – 12,24	6,50	+5,7		13,10	+3,7	9,25	+5,8
Tempelh.-Schöneb.	3.284							6,52 – 12,02	6,08	+2,0		13,20	+3,5	8,81	+3,6
Treptow-Köpenick	3.820							6,50 – 11,00	6,01	+5,9		12,00	+9,1	8,12	+6,6
Berlin gesamt	43.949							6,40 – 13,00	5,84	+4,3		14,46	+4,6	9,00	+5,6

Quelle: CBRE, Wohnmarktreport, 2017

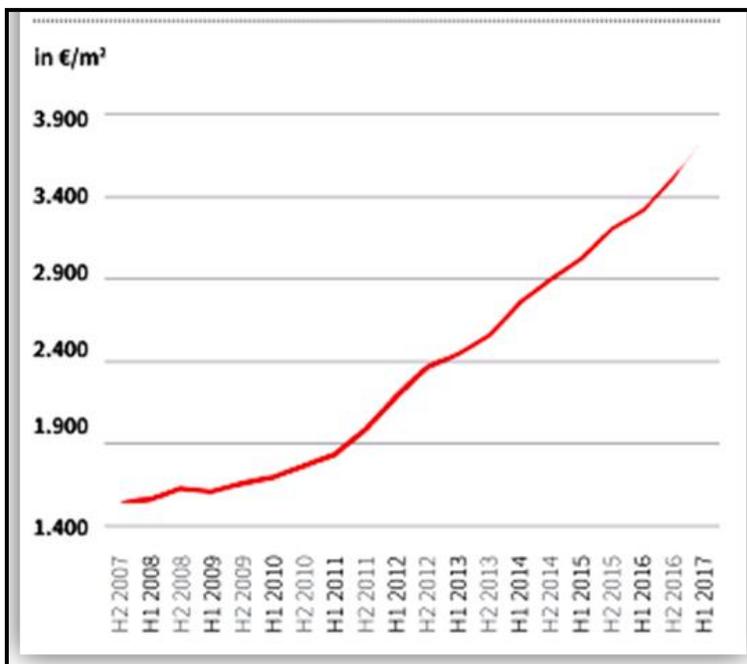
Die Bezirke mit eher kleineren angebotenen Wohnungen haben im Jahr 2016 den stärksten Anstieg der mittleren Angebotsmiete zu verzeichnen. Marzahn-Hellersdorf und Neukölln teilen sich in Berlin die Spitzenplätze bei der Mietsteigerung, ebenso stehen beide Bezirke auf den hintersten Rängen bei der mittleren Quadratmeterzahl (vgl. CBRE, Wohnmarktreport, 2017, S. 8). Hingegen hat der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf den geringsten Mietanstieg zu verzeichnen und zugleich das größte Angebot an Wohnungen. „Das heute erreichte Angebotsmietniveau in den zwölf Bezirken hängt wesentlich von ihrer Zentralität ab.“ (ebd.) Nicht grundlos belegen die Bezirke Spandau, Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Treptow-Köpenick die letzten Ränge des Angebotsmietniveaus, denn diese vier Bezirke haben den flächenmäßig größten Anteil an den Berliner Außengrenzen. Vor allem ist das Schema in den obersten Marktsegmenten wiederzuerkennen. In den drei Innenstadtbezirken werden die teuersten Zehntel der Wohnungen mit mehr als 15,00 € pro Quadratmeter im Mittel angeboten. An der Spitze liegt der Bezirk Mitte mit 17,46 €. Für nur rund 10,00 € pro Quadratmeter werden Topwohnungen in Spandau oder Mar-

zahn-Hellersdorf angeboten (vgl. ebd., S. 9). Weitere aufschlussreiche Gesichtspunkte finden sich am unteren Ende des Marktes. Beim günstigen Zehntel der Wohnungen hat Mahrzahn-Hellersdorf mit 5,20 € die niedrigste durchschnittliche Angebotsmiete pro Quadratmeter, Charlottenburg-Wilmersdorf mit 6,92 € dagegen die höchste Angebotsmiete (vgl. ebd.).

4.3 Entwicklung der Wohnkaufpreise in Berlin

Der Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen setzt sich in der ersten Hälfte 2017 weiter kräftig fort. Auf 3.730 €/m² steigen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen, dies ist im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von 12,5 %. Die aktuelle Entwicklung der Preise ist zeitweise so hoch wie in den Jahren 2011 bis 2014, somit ist, wie auch für das letzte Halbjahr festgestellt, ein weiterhin stark steigender Preistrend zu erkennen (vgl. JLL, Residential City Profile, 2017, S. 9).

Abb. 25 Entwicklung der Kaufpreise



Quelle: JLL, Residential City Profile, 2017

Seit Beginn des derzeitigen Aufwärtszyklus im Jahr 2009 beträgt die durchschnittliche Wachstumsrate rund 10,9 % pro Jahr. Die Kaufpreise im Mittel verteuerten sich seit Beginn der Zeitreihe 2004 um durchschnittlich 6,5 % pro Jahr. Insgesamt liegt die Verteuerung der Kaufpreise

4. Miet- und Kaufpreisentwicklung Berlins

bei rund 2.130 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis in Berlin könnte bei Fortsetzung der Preissteigerung das Preisniveau von Stuttgart erreichen; dieses liegt bei etwa 4.000 €/m² (vgl. ebd.).

Abb.26 Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen – Stadtbezirke

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²				Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		
		1000	3.000	5.000	7.000	Median in €/m ²	Änd. zu 2015 in %	Median in €/m ²	Änd. zu 2015 in %	Median in €/m ²	Änd. zu 2015 in %	
Charlottenb.-Wilm.	5.938			2.415 – 5.987		2.012	+20,7	7.312		+18,4	3.713	+9,4
Friedrichsh.-Kreuzb.	3.507			2.545 – 5.539		2.225	+10,4	6.300		+11,7	3.926	+8,9
Lichtenberg	1.040			1.354 – 4.345		1.273	+3,3	4.846		+29,7	2.868	+23,0
Marzahn-Hellersd.	352			1.251 – 3.265		1.106	+2,0	3.517		-6,3	1.917	+15,0
Mitte	3.838			2.157 – 6.650		1.761	+14,2	7.534		+8,3	4.139	+5,5
Neukölln	1.280			1.642 – 4.155		1.464	+16,6	4.764		+20,3	2.778	+17,6
Pankow	4.142			2.090 – 5.032		1.835	+10,1	5.680		+6,5	3.442	+12,9
Reinickendorf	1.280			1.583 – 3.166		1.403	+20,6	3.588		+0,4	2.251	+12,5
Spandau	1.142			1.264 – 3.181		1.099	+7,5	3.695		+16,4	1.939	+23,7
Steglitz-Zehlendorf	2.954			1.885 – 5.002		1.667	+12,7	5.638		+2,9	3.096	+9,0
Tempelh.-Schöneb.	3.143			1.803 – 5.191		1.630	+19,5	5.776		+12,9	3.119	+21,0
Treptow-Köpenick	2.309			1.613 – 4.000		1.489	+12,2	4.486		+11,9	2.650	+5,0
Berlin gesamt	30.925			1.824 – 5.417		1.563	+14,5	6.250		+10,5	3.289	+9,6

Quelle: CBRE, Wohnmarktreport, 2017

In fast allen Marktsegmenten und Bezirken stiegen die Angebotspreise stark an. Zuletzt betrug der Mittelwert auf dem Gesamtmarkt 3.289 €/m²; im Vergleich zum Jahr 2015 ist dies ein Plus von 9,6 % (vgl. CBRE, Wohnmarktreport, 2017, S. 10). Mit einer Wertsteigerung von 10,5 % stiegen die Preise in dem obersten Segment für Berliner Verhältnisse noch stärker auf 6.250 €/m². Allerdings war der prozentuale Anstieg beim günstigsten Zehntel der Angebote mit 14,5 % besonders auffällig hoch; hier beträgt der Mittelwert jetzt 1.563 €/m². Die drei Innenstadtbezirke liegen wie bei den Mietwohnungen auch bei den Angebotspreisen für Wohnungen auf den Spitzenrängen. Bei der mittleren Preisforderung führt der Bezirk Mitte mit einem Mittelwert von 4.139 €/m², allerdings ist der Anstieg hier mit 5,5 % unterdurchschnittlich (vgl. ebd.). Den Preisverhältnissen internationaler Metropolen angenähert hat sich in Berlin das Topsegment, mit einer deutlichen Verteuerung von 8,3 %; die mittlere Forderung wäre hier 7.534 €/m².

Der Bezirk Pankow liegt hinsichtlich der Zahl von Angeboten auf dem zweiten Platz nach Charlottenburg-Wilmersdorf. Mit einem Plus von 12,9 % liegt bei den mittleren Angebotspreisen von

3.442 €/m² Pankow unter den vier höchsten Bezirken. Tempelhof-Schöneberg liegt in beiden Kategorien an fünfter Stelle, auch wenn das Niveau der Preisforderungen hier bereits unter dem Berliner Mittelwert liegt, trotz eines großen Sprungs von 21,0 %; Steglitz-Zehlendorf liegt sowohl preislich wie bei der Anzahl leicht darunter (vgl. ebd.). Mit 2.309 Inseraten hat Treptow-Köpenick einen noch relativ starken Markt; mit nur 352 Angeboten liegt dagegen Marzahn-Hellersdorf auf dem letzten Rang. Hier sind auch die Quadratmeterpreise geringer als in den restlichen angebotsreichen Bezirken. Lichtenberg und Spandau weisen die höchsten Zuwächse von 23 % bzw. 23,7 % auf, obwohl nur die Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Spandau Preise unter 2.000 €/m² mit mittleren Angebotspreisen bieten (vgl. ebd.).

5. Ursachen des Wohnpreis-Anstiegs

5.3 Hoher Zuzug, stockende Baufertigstellungen und hohe Nachfrage nach Wohnraum

„Preistreiber sind der hohe Zuzug in die Großstädte und das zu starre Angebot an Wohnraum. Die Rückschlaggefahr an den Immobilienmärkten der Metropolen fällt wegen des ausgeprägten Nachfrageüberhangs und des stabilen Zuzugs aber mittelfristig gering aus.“ (BVR, Deutscher Immobilienmarkt, 2017, S. 1)

Schon seit einigen Jahren – spätestens seit der Wirtschaftskrise 2009 – gilt Deutschland als sicherer Anlegehafen sowohl für institutionelle Kapitalanleger als auch für international agierende private Kapitalanleger. Nach wie vor gilt Berlin als beliebtester Standort: Obwohl die Wohnpreise bereits stark gestiegen sind und weiter steigen, werden Berliner Immobilien im internationalen Metropolenvergleich als unterbewertet angesehen (vgl. HVB, Wohnimmobilien-Marktbericht, 2017, S. 4). Dieser Meinung ist auch Katrin Lompscher, seit Dezember 2016 Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen. Sie sagte auf der Sitzung des Senats vom 20. Juni 2017:

„Berlin hat sich in den letzten Jahren zu einer der wichtigsten europäischen Metropolen entwickelt. Die Stadt bietet eine hohe Lebens- und Wohnqualität und ist damit Anziehungspunkt für Unternehmen und für Menschen aus allen Bevölkerungsschichten. Auch als Besuchsziel ist Berlin für Millionen ein Sehnsuchtsort. Um die hohe Lebensqualität zu sichern und zu steigern, benötigt die wachsende Stadt nachhaltige Konzepte für Wohnen, Arbeiten und Mobilität.“ (Lompscher, Pressemitteilung, 2017)

In den letzten Jahren betrug in Berlin der Nettozuwanderungssaldo etwa 40.000 Personen pro Jahr. Hinzu kommt der Zuzug von geflüchteten Menschen, die zumeist durch Verzögerungen bei der Erfassung kaum in amtlichen Bevölkerungsstatistiken berücksichtigt wurden. Des Weiteren stieg in den vergangenen Jahren der Wohnungsneubau sehr moderat. Ein Bevölkerungsanstieg generiert sich in der Regel mit einer Verzögerung von zwei bis drei Jahren durch entsprechende Bautätigkeiten (vgl. IBB, Wohnungsmarktbericht, 2016, S. 14).

Die Erhöhung der Nachfrage nach Mietwohnungen ist vor allem durch die Beschäftigungs- und Einwohnerdynamik begründet. Der Wohnungsmangel konnte nach allen Anstrengungen kaum gemildert werden. Häufig wird knappes Bauland als Hauptgrund genannt, jedoch ist deutlich zu

erkennen, dass umfangreiche Bauvorhaben in Berlin meist von strittigen und langwierigen öffentlichen Debatten begleitet werden (vgl. ebd., S. 13). Durch bürokratische Probleme werden die Bauprojekte enorm in die Länge gezogen und verteuern sich zudem; hinzu kommen noch verschärfte Umweltauflagen. Durch steigende Baukosten, immer komplexere Bauvorschriften und den regionalen sowie bundesweiten Fachkräftemangel in einigen Handwerksberufen werden die Bauaktivitäten erheblich verlangsamt (vgl. ebd.).

Im Jahr 2016 lag das durchschnittliche Auftragsniveau um etwa 30 % höher als im Vorjahr; das monatliche Niveau der Auftragseingänge lag somit bei 220 Mio. €. Umso wichtiger ist es für die Berliner Bauunternehmen, sich bei der derzeitigen guten wirtschaftlichen Entwicklung mit gezielten Investitionen den Anschluss zu sichern. Jedoch gibt es keine Alternativen oder Umwege, um das Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Durch die somit entstehenden Engpässe verzögern sich Bauvorhaben und infolgedessen auch Baufertigstellungen. Die Zielmarke von 20.000 neuen Wohnungen in Berlin pro Jahr könnte daher erst ab 2018 realisierbar werden (vgl. ebd.). Die unflexibleren Angebote an Wohnraum, vor allem in dichter besiedelten Regionen wie Berlin, sind beliebt und spielen, was steigende Preise angeht, nicht ohne Grund eine wichtige Rolle. Auch die seit Jahren anhaltende Re-Urbanisierung, zu der als weiterer Faktor die Zuwanderung hinzutritt, hat steigende Preise zur Folge (vgl. BVR, Deutscher Immobilienmarkt, 2017, S. 1).

Abb. 27 Einwohner je Wohnung in den ‚Großen 6‘



Quelle: Statistisches Bundesamt, BVR, 2017

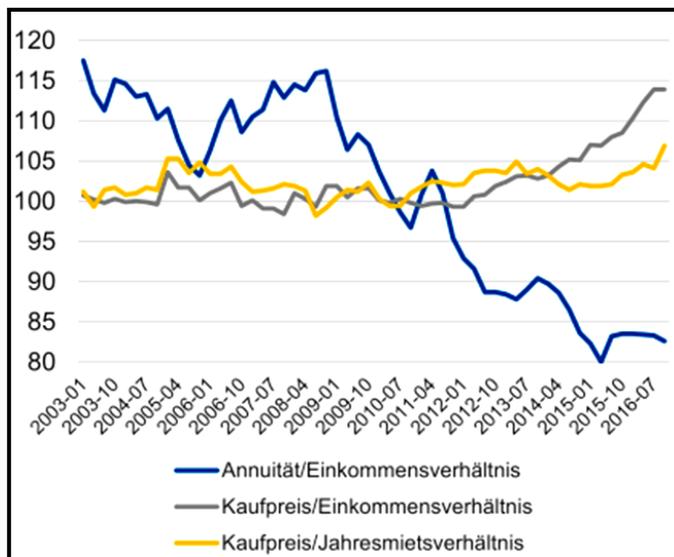
Durch eine neue progressive urbane Stadtkultur hat sich in den vergangenen Jahrzehnten die Lebensqualität in den Großstädten verbessert. Auch dadurch resultierte der Zuwachs an Men-

schen in den deutschen Metropolen, und eine Folge daraus war eben die steigende Nachfrage nach Wohnraum (vgl. ebd., S. 3). In den sechs größten Städten Deutschlands stieg seit 2012 die Einwohnerzahl um rund 480.000. Das entspricht ungefähr einem Viertel der seit 2012 nach Deutschland eingewanderten Menschen (vgl. ebd.).

5.2 Positives Finanzierungsumfeld und fehlende Anlagealternativen

Das Einkommen und die Mieten in Deutschland sind in den letzten Jahren langsamer angestiegen als die Immobilienpreise. Im Jahr 2010 lagen die Zinsen für neu vergebene Wohnungsbaukredite an private Haushalte bei etwa 3,7 %, 2016 lagen sie mit 1,8 % nur noch bei etwa der Hälfte. Somit wird der Immobilienerwerb für private Haushalte wesentlich erleichtert, denn durch die stark gesunkenen Zinsen verringert sich die Annuitätsbelastung. Des Weiteren hat sich die Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Deutschland seit 2010 um 18 % verbessert (vgl. Henger IW Köln, 2017, S. 15).

Abb. 28 Standardindikatoren zur Beurteilung von Wohnimmobilienpreisen



Quelle: Deutsche Bundesbank 2017 auf Basis von vdp; Annuität: bezogen auf einen Hypothekenkredit mit fester Zinsbindung (5–10 Jahre) bei Laufzeit von 30 Jahren; Einkommen: nominales verfügbares Einkommen; Kaufpreis und Mieten von Eigentumswohnungen

In erster Linie sind die günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der zentrale Treiber für die Preise für Wohneigentum auf Bundesebene. Für den Kreditnehmer hat das Niedrigzinsniveau

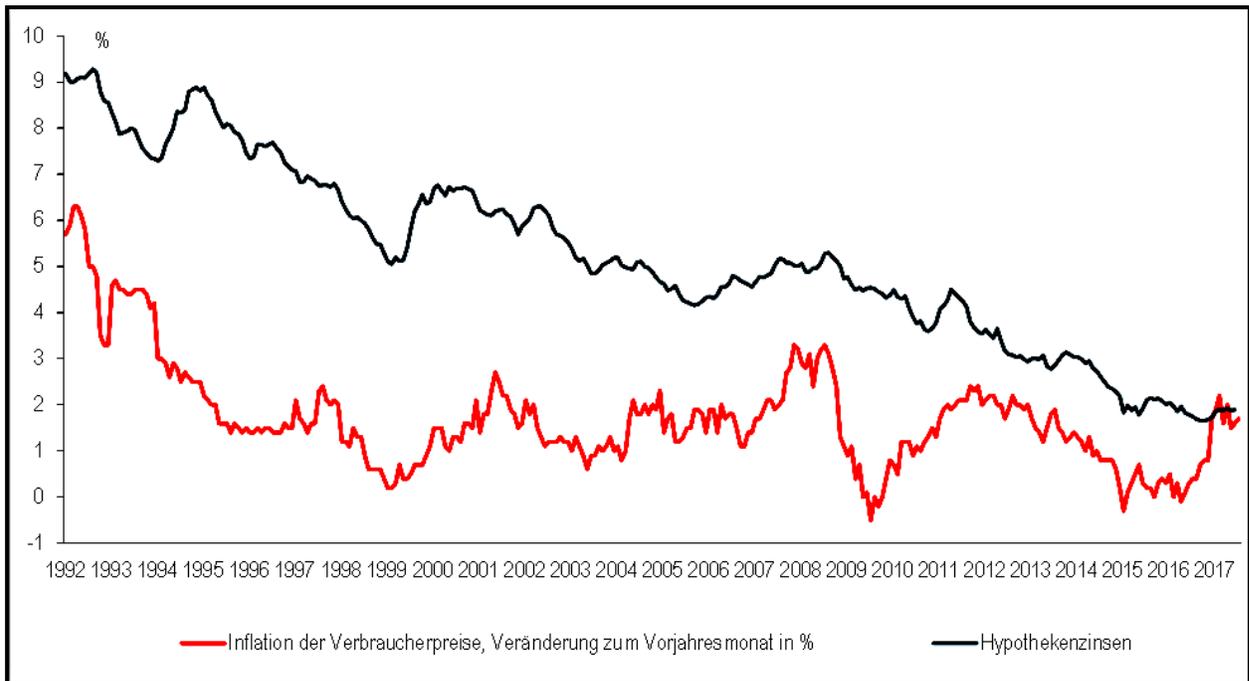
zum einen die Kosten von Immobilienkrediten erheblich sinken lassen. Zum anderen haben das steigende Einkommen und die günstige Beschäftigungssituation die privaten Haushalte mutiger werden lassen, in Immobilien zu investieren (vgl. BVR, Deutscher Immobilienmarkt, 2017, S. 1). Hinzu kommt, dass viele Menschen durch die anhaltende Unsicherheit über die zukünftige finanzwirtschaftliche Entwicklung Europas die Flucht in Sachwerte bevorzugen und dadurch weitere Nachfragen nach Wohnungen als Kapitalanlage entstehen, womit sich die Preise für Wohnimmobilien wiederum erhöhen (vgl. IBB, Wohnungsmarktbericht, 2016, S. 14). Nicht nur der niedrige Finanzierungszins scheint für Investoren interessant, sondern auch die gestiegene Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes. In den moderaten aber sehr stabilen Renditen bei Miet- und Kaufobjekten sehen immer mehr Investoren – auch aus dem Ausland – einen großen Vorteil. Hier spielt der demografische Wandel für die Preis- und Mieterwartungen in den Metropolen eine geringere Rolle, denn es wird damit gerechnet, dass durch die sinkenden Haushaltsgrößen und den steten Zuzug die Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten auch in Zukunft anhalten wird (vgl. BVR, Deutscher Immobilienmarkt, 2017, S. 3). Nicht nur die wachsende Nachfrage von Kapitalanlegern, sondern ebenso steigende Bau- sowie explodierende Grundstückskosten tragen im großen Maß zur Verteuerung der Neubauwohnungen bei und generieren effizientere und kompaktere Grundrisse für den Bau (vgl. HVB, Wohnimmobilien-Marktbericht, 2017, S. 5).

Die Zinsen stiegen in der ersten Jahreshälfte 2017 – nach einem vorläufigen Tiefpunkt der Hypothekenzinssätze im Herbst 2016 – leicht an, liegen aber dennoch auf einem historisch niedrigen Niveau. Zur selben Zeit belebte sich zum Jahresende 2016 die Inflationsrate wieder, sodass die Hypothekenzinssätze und die Inflationsrate in den letzten Monaten auf der gleichen Höhe standen. Sowohl für private als auch für institutionelle Investoren bleibt weiterhin die Finanzierungsseite von Wohnimmobilieninvestitionen günstig beeinflusst (vgl. JLL, Wohnungsmarkt Deutschland, 2017, S. 9). Hypothekenzinsen mit einer 10-jährigen Zinsbindung sind seit Mitte 2011 von über 4 % auf unter 2 % gefallen. Somit scheint der Tiefpunkt der Zinsentwicklung erreicht, denn ein spürbarer Anstieg des Zinsniveaus zeichnet sich derzeit nicht ab. Von günstigen Finanzierungsbedingungen profitieren zudem auch die Projektentwickler.

Das attraktive Zinsumfeld konnten viele große Bestandhalter wie Wohnimmobilien AGs in den letzten Jahren für größere Refinanzierungsmaßnahmen nutzen und ihre Profitabilität steigern. Dank geringer Renditen vergleichbarer Anlageformen nutzen zurzeit viele Investoren die Aus-

gabe von Anleihen, was eine weitere Möglichkeit darstellt, neues Kapital zu erwerben (vgl. JLL, Wohnungsmarkt Deutschland, 2017, S. 9).

Abb. 29 Hypothekenzinsen und Inflation der Verbraucherpreise (1992–2017)

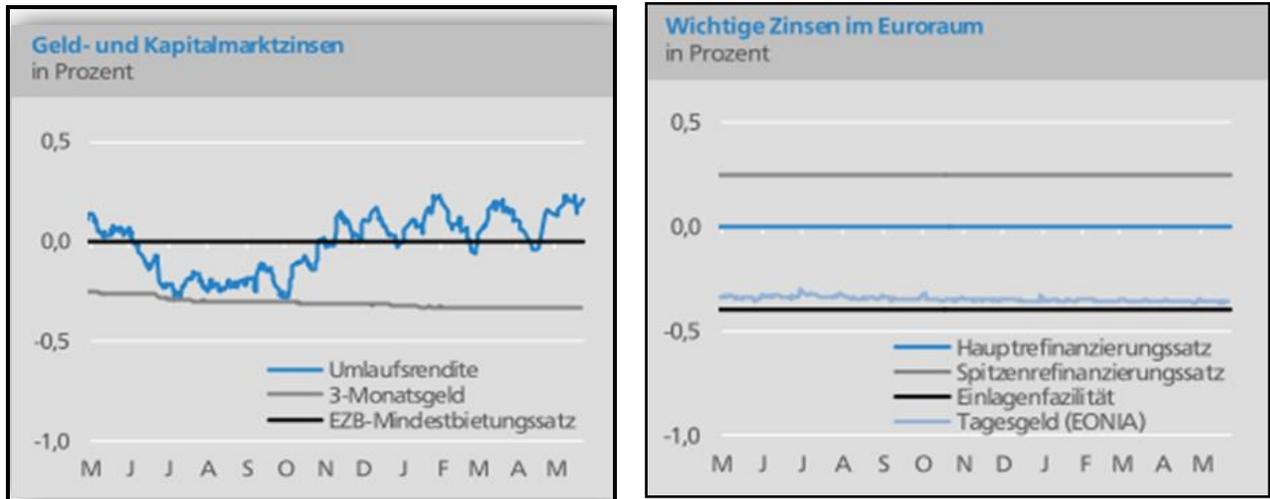


Quelle: Statistisches Bundesamt, JLL Deutsche Bundesbank, 2017

Die Leitzinsen sollten zuletzt für die europäische und die amerikanische Zentralbank unverändert bleiben. Der Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik steht für die europäische Geldpolitik immer mehr im Fokus (vgl. BVR, Deutscher Immobilienmarkt, 2017, S. 6).

Im April 2017 hat die EZB in ihrer letzten Pressekonferenz einen Abbau von Risiken sowie eine zunehmend stabilere Erholung der Konjunktur im Euroraum festgestellt, diese jedoch nicht als angemessen beschrieben. Allerdings ist in den kommenden Sitzungen zu erwarten, dass es weiterhin eine positive Entwicklung geben wird.

Abb. 30 Geld- und Kapitalmarktzinsen – wichtige Zinsen in Euroraum



Quelle: BVR Thomson Reuters Datastream, 2017

Eine anziehende Wirtschaftsdynamik wurde in jüngsten Schätzungen des BIP für den Euroraum bestätigt. Der European Overnight Index Average-Tagesgeldsatz (EONIA), der den geschäftstäglichen Durchschnittszins von rund 50 Kreditinstituten aus dem Euro-Raum sowie einigen Nicht-EU-Banken für Tagesgelder angibt, stand zuletzt im April und Mai 2017 weiterhin bei -0,36 %. Er wird an der Börse veröffentlicht und von der Europäischen Zentralbank (EZB) berechnet.

Ebenso war beim 3-Monatsgeld mit einem Satz von -0,33 % keine Veränderung zu erkennen. Um 1 Basispunkt sank jedoch der Zins beim Geldmarktsatz für 12 Monate im Mai 2017 auf nunmehr -0,13 % (vgl. BVR, Deutscher Immobilienmarkt, 2017, S. 6).

6. Maßnahmen gegen überhöhte Wohnpreise

6.1 Probleme der Wohnungswirtschaft und allgemeine Gegenmaßnahmen

Weniger Regulierung und mehr Bauland

Einen hohen politischen Handlungsbedarf vor allem in den Metropolen zeigt der drastische Anstieg der Preise auf dem Eigentümer- und Mietmarkt an. Um dieser Preisdynamik in den Großstädten entgegenzuwirken, sollte sich die Politik laut BVR Research an drei Leitlinien orientieren:

„Erstens, insbesondere in den deutschen Metropolen muss deutlich mehr Bauland, ob durch Nachverdichtung oder Erschließung neuer Stadtviertel in Randlagen, bereitgestellt werden. Eine wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche städtebauliche Erschließung ungenutzter Flächen in der Peripherie ist dabei der Ausbau des Personennahverkehrs in diese Gebiete. Zweitens, eine Verschärfung der Mietpreisbremse oder ein ähnlicher Eingriff in den Preismechanismus des Mietmarktes sollte vermieden werden. Wie schon in der Vergangenheit werden solche Maßnahmen nicht die Wohnungssituation nachhaltig verbessern, sondern über einen Rückgang an Mietobjekten und des Mietneubaus verschlechtern. Drittens, die Preise für Wohneigentum sollten nicht durch zu strenge Bauauflagen noch weiter in die Höhe getrieben werden.“ (BVR, Deutscher Immobilienmarkt, 2017, S. 4)

Senkung der Erwerbsnebenkosten

Die Erwerbsnebenkosten in Deutschland wie Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbucheintrag und Maklerprovision betragen für den Käufer etwa 8–14 %. Sie erschweren somit den Neubau und sind außerdem äußerst hoch. Seit 2010 stagniert die Wohneigentumsquote bei 45 %, bei einkommenschwachen Haushalten ist die Quote sogar rückläufig (vgl. Henger IW Köln, 2017, S. 27). Ein wichtiges Standbein bei der persönlichen Altersvorsorge ist das Wohneigentum, denn es senkt die Kosten der privaten Haushalte, die hauptsächlich in der Miete bestehen. Daher stellt eine Senkung der Grunderwerbsteuer die beste Förderung des Eigentums dar, wogegen die Förderung oder die geplante Wiedereinführung einer Eigenheimzulage nicht relevant sind (vgl. ebd.).

Neubauaktivität anregen und lokal unterstützen

Eine große Herausforderung bildet die erforderliche Anzahl von 385.000 Neubauwohnungen p.a. bis zum Jahr 2020; davon werden seit 2015 etwa 132.000 Wohnungen p.a. für die erhöhte Zuwanderung benötigt. Aktuell herrscht kein bedarfsgerechter Neubau, d. h. es werden an den falschen Standorten die falschen Wohnungen gebaut. Ein weiteres Problem vor allem in Großstädten wie Berlin ist der gravierende Wohnungsmangel, besonders bei kleinen Wohnungen und im Geschosswohnungsbau (vgl. ebd., S. 24). Es sollte für mehr Neu-, Aus- und Umbauten sowie Nachverdichtungen eine bessere Zusammenarbeit zwischen den Kommunen, der Immobilien- und Bauwirtschaft sowie der Bevölkerung geben. Schrumpfung und Leerstand bleiben auch in der Zukunft ein wichtiges Thema. Die räumliche Verteilung hat ebenfalls eine hohe Relevanz bei der Verlagerung der Wohnungsnachfrage, die zunehmend an Metropolen gebunden ist (vgl. ebd.).

Senkung der Wohnkostenbelastung

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau sollten gesetzlich verbessert werden, zum Beispiel durch Auflagen oder die Energieeinsparverordnung (EnEV) etc. Zwar gehen Einkommen und Wohnkosten insgesamt Hand in Hand, jedoch sind die einkommensschwachen Haushalte in den Großstädten von steigenden Wohnkostenbelastungen stärker betroffen (vgl. ebd., S. 25). Die Maßnahme mit der größten sozialpolitischen Treffsicherheit ist der Bau von mehr bezahlbaren Wohnungen. Eine Reform des Wohngeldes ist notwendig, denn Rentner und einkommensschwache Menschen können am besten mit Wohngeld abgefedert werden; außerdem sollte Klimawohngeld eingeführt werden (vgl. ebd., S. 24).

6.2 Staatliche Gegenmaßnahme

Um die Dynamik des Mietpreisanstiegs zu begrenzen, hat die Bundesregierung zum 1. Juni 2015 die Mietpreisbremse sowie die Ermächtigung zur Absenkung der Kappungsgrenze als regulierendes Instrument eingeführt. Auf angespannten Wohnungsmärkten sollte mit Inkrafttreten des Gesetzes eine Dämpfung des Mietanstiegs erreicht und des Weiteren das Bestellerprinzip bei der Wohnungsvermittlung gestärkt werden (Mietrechtsnovellierungsgesetz, MietNovG). Die Länder

sind damit ermächtigt worden, Kommunen zu bestimmen, in denen die Regelungen der Mietpreisbremse gelten sollen (vgl. Stadtentwicklungsbericht, 2016, S. 61).

Abb. 31 Aktuelle Umsetzung der Mietpreisbremsen- und Kappungsgrenzverordnung in den Ländern, Stand März 2017

	Anzahl der Gemeinden mit Mietpreisbremse	Anzahl der Gemeinden mit abgesenkter Kappungsgrenze	Anteil der durch die Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze erreichten Bevölkerung (in %)
Baden-Württemberg	68	44	29
Bayern	137	137	37
Berlin	1	1	100
Brandenburg	31	30	28
Bremen	1	1	83
Hamburg	1	1	100
Hessen	16	29	39
Mecklenburg-Vorpommern	keine Verordnung erlassen	keine Verordnung erlassen	-
Niedersachsen	19	19	21
Nordrhein-Westfalen	22	59	32
Rheinland-Pfalz	3	4	10
Saarland	keine Verordnung erlassen	keine Verordnung erlassen	-
Sachsen	keine Verordnung erlassen	1	13
Sachsen-Anhalt	keine Verordnung erlassen	keine Verordnung erlassen	-
Schleswig-Holstein	12	15	17
Thüringen	2	keine Verordnung erlassen	15

Quelle: BBSR, Stadtentwicklungsbericht, 2017

Sie [die Vorschriften der Mietpreisbremse; MG] sehen vor, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Neu errichtete und umfassend modernisierte Wohnungen sind hiervon ausgenommen. Bisher haben 12 Länder von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die „Mietpreisbremse“ einzuführen und in einer Verordnung die entsprechenden Gebietskulissen auszuweisen. Bereits 2013 wurden im Rahmen des Mietrechtsänderungsgesetzes Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen neu geregelt. In von den Ländern festzulegenden Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, wird die Mieterhöhung auf 15 % der vor der Mieterhöhung bestehenden Miete begrenzt. Diese

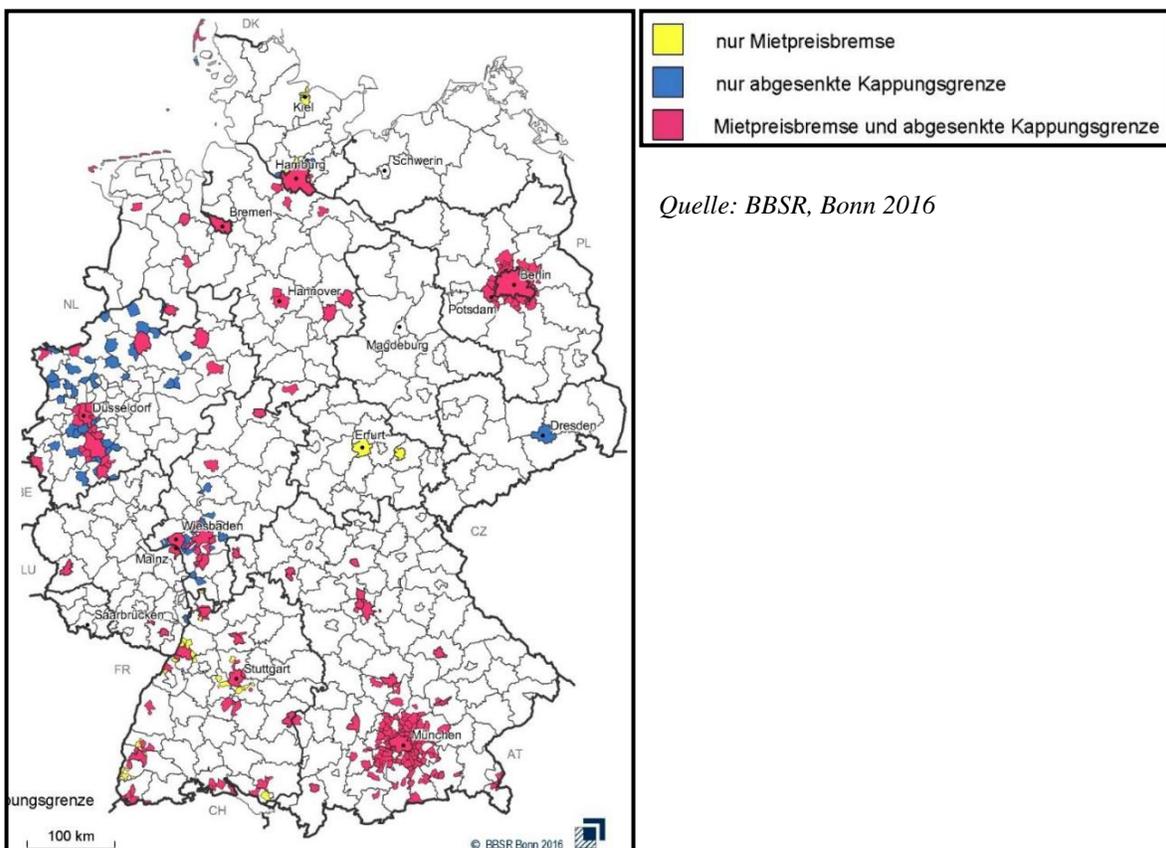
Möglichkeit, sogenannte Kappungsgrenzenverordnungen zu erlassen, haben bis Ende 2016 12 Länder genutzt (vgl. Stadtentwicklungsbericht, 2016, S. 61).

In den Gebieten, in denen die Mietpreisbremse oder eine Kappungsgrenze gelten, leben rund 31,5 % der Bevölkerung. Ein erheblicher Anteil der in Gegenden mit hoher Mietpreisdynamik lebenden Bevölkerung wird damit bereits erreicht. Derzeit lassen sich laut dem Stadtentwicklungsbericht der Bundesregierung keine allgemeingültigen Aussagen über die Wirkung dieser Instrumente treffen, jedoch zeigen einige Studien, dass die Mietpreisbremse weniger stark wirkt als der Gesetzgeber absichtete (vgl. ebd.).

Mietpreisbremse wieder abschaffen oder reformieren

Die „Mietpreisbremse wirkt kaum und wendet sich gegen die Mieter“ (Henger IW Köln, 2017, S. 26). Lautet eine prägnante Aussage zum Thema. Einer der wesentlichen Kritikpunkte gegen die Mietpreisbremse ist, dass der Vermieter die Maßnahme leicht umgehen kann oder sie einfach nicht berücksichtigt wird.

Abb. 32 Mietpreisbremse Deutschlandkarte



Des Weiteren unterstützt die Regelung die Verminderung der Investitionstätigkeit für Modernisierungen und Neubau im Bestand. Schließlich verkleinert sich das Wohnungsangebot, da die Bremse den Anreiz zur Selbstnutzung erhöht (vgl. ebd.).

6.3 Kommunale Maßnahmen Berlins:

6.3.1 Soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutz) und Umwandlungsverbot

In definierten Gebieten können auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB bauliche Veränderungen, Änderung oder Nutzungsänderung und Rückbau unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Somit würde es sich um eine städtebauliche Erhaltungsverordnung handeln. Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Geltungsbereich kann nach Vorschriften erhalten werden (vgl. IHK Berlin, Milieuschutz, 2017). Dies würde man eine Erhaltungsverordnung oder „Milieuschutzverordnung“ nennen. Eine abgeschlossene empirische Untersuchung, die eine annehmbare Verdrängungsgefahr der aktuellen Wohnbevölkerung belegt, wäre die Voraussetzung für eine soziale Erhaltungsverordnung. Ebenfalls möglich wäre ein Gebietsschutz, der beide Dimensionen beinhaltet. Es gilt bereits in einigen Gebieten Berlins die soziale Erhaltungsverordnung, etwa am „Boxhagener Platz“, der „Graegestraße“ und der „Bergmannstraße“ (Nord) in Friedrichshain-Kreuzberg, sowie in Mitte die „Birkenstraße“ und der „Leopoldplatz“ (vgl. ebd.).

Die Umwandlungsverordnung wurde am 3. März 2015 vom Berliner Senat beschlossen. Somit wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in allen bereits geltenden sowie allen zukünftigen Erhaltungsgebieten genehmigungspflichtig (vgl. ebd.).

6.3.2 Mietenbündnis und Wohnungspolitik – Zweckentfremdungsgesetz

„Das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ wurde zwischen dem Berliner Senat und den sechs städtischen Wohnungsunternehmen am 4. September 2012 unterzeichnet und am 10. Dezember 2014 durch eine weitere Vereinbarung ergänzt.“ (Mietenbündnis Jahresbericht, 2016, S. 7).

In allen Lagen der Stadt wird durch die aktuelle positive Entwicklung des Wohnungsmarktes guter und bezahlbarer Wohnraum besonders bedeutend. Es wird mit aller Kraft versucht, die

lobenswerte „Berliner Mischung“ beizubehalten und vor allem Menschen mit geringen Einkommen — deren Anteil weiterhin hoch ist – bezahlbare Wohnungen anzubieten (vgl. ebd., S. 3).

Mit einem breiten Spektrum an Maßnahmen stellen sich die städtischen Wohnungsunternehmen GESOBAU, degewo, Gewobag, STADT UND LAND, HOWOGE und WBM diesen Herausforderungen. Durch Neubau und Bestandsentwicklung in möglichst allen Bezirken einer breiten Bevölkerung bezahlbares Wohnen zu sichern, sieht das Bündnis als Zentrum seiner Aufgaben (vgl. ebd.).

„Wesentliche Bestandteile des Bündnisses liefen im September 2016 aus bzw. wurden seit 1. Januar 2016 durch das „Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der städtischen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung“ (Artikel 2 des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes [WoVG Bln] vom 24. November 2015) abgelöst.“ (Mietenbündnis Jahresbericht, 2016, S. 7)

Abb. 33 Durchschnittliche Bestands- und Neumiete

Durchschnittliche Bestandsmiete in EUR/m ² in bündnisrelevanten Wohnungen in Berlin 2016						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
5,85	5,72	5,81	5,83	5,65	5,94	5,80
Durchschnittliche Neuvertragsmiete in EUR/m ² in bündnisrelevanten Wohnungen in Berlin 2016						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
6,48	6,53	6,35	6,18	6,28	6,73	6,40

Quelle: Mietenbündnis Jahresbericht, 2016

Im Jahr 2016 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete aller sechs städtischen Wohnungsunternehmen Berlins im Bestand bei monatlich 5,80 €/m² (Vorjahr 2015: 5,65 €/m²); das entspricht eine Erhöhung von etwa 2,6 %.

Bei Neuvertragsmieten lag der Durchschnitt im Jahr 2016 bei 6,40 €/m² netto kalt (Vorjahr 2015: 6,27 €/m²), der Zuwachs liegt bei 2,0 % (vgl. Mietenbündnis Jahresbericht, 2016, S. 7).

Zweckentfremdungsgesetz

Am 1. Mai 2014 ist in Berlin das Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum in Kraft getreten, das seitdem in allen Berliner Bezirken umgesetzt und angewendet wird (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2017).

„Mit diesen Instrumenten soll insbesondere die Verdrängung von angestammten Bewohnern aus Quartieren mit hohem Nachfragedruck über die Zweckentfremdung von Wohnungen sowie bewusstem Leerstand oder Nutzung als Ferienwohnung, Umwandlung in Eigentumswohnungen und Luxusmodernisierungen verhindert werden.“ (Stadtentwicklungsbericht, 2016, S. 62)

Wie der Wohnraum soll auch Gewerberaum vor Zweckentfremdung geschützt werden. Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) wurde geändert, um die Bevölkerung ausreichend mit Wohnungen zu versorgen und den Bezirksämtern die Durchsetzung des Verbots wesentlich zu erleichtern (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2017).

7. Trends auf dem Wohnungsmarkt

7.1 Mikroapartments / Temporäres Wohnen in Berlin

„Wohnen auf Zeit“ ist ein Trend – das ist gerade in Berlin deutlich zu spüren (vgl. JLL, Temporäres Wohnen, 2016, S. 3). Mit 4 Millionen Einwohnern in den kommenden Jahren ist die Metropole Berlin für viele Studierende sowie für Start-Up-Unternehmen sehr attraktiv. Der Wohnungsmangel wird indes immer größer, nicht zuletzt wegen vieler Geschäftsleute, Berlinern auf Zeit, Neuberlinern oder Bau- und Montagekräften, die in die Hauptstadt kommen und eine Unterkunft benötigen (vgl. ebd.).

Im Bereich deutscher Wohnungsmärkte gehört das temporäre Wohnen zurzeit zu den am stärksten wachsenden Teilmärkten. Das Interesse von Investoren an diesem neuen Marktsegment wächst, und Angebot und Nachfrage nehmen zu (vgl. JLL, Temporäres Wohnen, 2016, S. 5). Das Thema „Wohnen auf Zeit“ sowie temporäre Wohnformen wie Serviced Apartments, Boardinghäuser und ähnliches im Bereich der Immobilienwirtschaft gewinnen stetig an Bedeutung. Vor allem weil Informationen zum Markt und genaue Marktdaten fehlen und es sich hier um ein Segment mit besonderen Eigenschaften – zwischen Wohnimmobilie und Hotel – handelt, befindet sich der Markt für temporäres Wohnen in Deutschland immer noch in einem frühen Entwicklungsstadium (vgl. ebd.).

In den letzten fünf Jahren sind die Wohnungsmieten in Berlin um rund ein Drittel gestiegen, der marktaktive Leerstand ist jedoch nahezu vollständig ausgeschöpft. Wer in kurzer Zeit eine Unterkunft auf dem angebotsknappen Berliner Wohnungsmarkt sucht, weicht immer häufiger auf temporäre, flexible Wohnformen wie Service Apartments oder Boardinghäuser aus (vgl. ebd., S. 10). Der Trend ist auch als eine Reaktion auf Bedürfnisse der Nachfrager zu sehen und beruht nicht alleine auf Knappheit im Angebot. Wer für ein paar Monate ein Praktikum absolviert, in ein neues Arbeitsverhältnis eintritt, sich in der Probezeit befindet oder vorübergehend zum Fernpendler wird, wird von einem flexiblen Angebot mit vielen inkludierten Varianten an Serviceleistungen wie Telefon, Reinigung und Internet angesprochen (vgl. ebd.).

„Zu wohnwirtschaftlich geführten ‚Serviced Apartment‘-Konzepten zählen unter anderem Bezeichnungen wie ‚möblierte Apartments‘, ‚Mikro-Apartments‘, ‚Mikro-Wohnungen‘, ‚Micro-Living‘ und/oder ‚City-Living‘. Sie alle umfassen eine temporär anmietbare, bereits möblierte Wohnunterkunft mit Küche und Bad.“ (ebd., S. 12)

Es gibt eine Vielzahl von Konzepten, die u. a. temporäres Wohnen und Mikroapartments umfassen. Diese meist vollständig möblierten 1- bis 2-Zimmerapartments in einer Größe zwischen 18 und 35m² verfügen über eine Kitchenette oder eine voll ausgestattete Küche (vgl. ebd., S. 13). Abhängig von den jeweils angebotenen Zusatzserviceleistungen eines Anbieters ist im nicht wohnungswirtschaftlichen Bereich der Service höher als im wohnungswirtschaftlichen Bereich (vgl. ebd.). Hauptvorteile von Mikroapartments gegenüber einem Hotel sind ein Gewinn an Privatsphäre und die Möglichkeit der Selbstversorgung. Außerdem bieten Anbieter temporärer Wohnmöglichkeiten meist optional weitere zubuchbare Serviceleistungen (vgl. ebd.).

„Die Nachfrage nach temporärem Wohnen steigt weiter an, insbesondere bei der Digital- und Kreativbranche. Nach dem endgültigen Verbot am 1. Mai 2016 ist allerdings bereits eine Angebotsknappheit an temporären Unterkünften zu verzeichnen, die insbesondere Studenten und Arbeitnehmer trifft, die einen neuen Job in der Hauptstadt annehmen und kurz-bis mittelfristig eine langfristige Wohnung suchen möchten.“ (vgl. ebd., S. 10)

7.1.1 Start-Up-Szene in Berlin sorgt für Mikroapartment-Nachfrage

Vor allem in der Kreativwirtschaft und im digitalen Bereich verzeichnet Berlin Rekordzahlen (vgl. JLL, Temporäres Wohnen, 2016, S. 17). Die Hauptstadt ist die Hochburg der Internetwirtschaft sowie der Start-Up-Szene und liegt, noch vor Hamburg und München, im deutschen Städte-Ranking auf Platz 1.

Der Umsatzanteil an vermieteter Bürofläche liegt bei 39 %. Aus dem In- und Ausland ziehen viele talentierte Künstler und kreative junge Köpfe nach Berlin. Die Künstler/innen erhoffen sich durch die noch vergleichsweise niedrigen Mieten und Lebensunterhaltskosten ein erleichtertes

Dasein. Die Einwohnerzahl stieg seit 2011 um über 180.000 Einwohner; dies starke Wachstum beruht auf der steigenden Attraktivität der Hauptstadt (vgl. ebd.).

Der Boom der Start-Up-Szene, die positive wirtschaftliche Entwicklung und die wachsende Nachfrage durch hohe Einwohnerzuwächse führten in den letzten Jahren zu höheren Investitionen im Bereich temporärer Wohnformen. Zahlreiche neue Anbieter sowie bestehende Akteure investieren gemeinsam in die Umnutzung von Apartmenthäusern, wodurch im temporären Wohnungsmarktsegment ein Wachstum zu erkennen ist (vgl. ebd.).

7.1.2 Zielgruppen für Mikroapartments und temporäres Wohnen (Tab. 1)

	Alter	Einkommen	Bevorzugte Apartmentgröße	Bevorzugtes Serviceleistungsangebot
„Internationals“ und Projektmitarbeiter	25–50 Jahre	mittleres bis hohes Einkommen	<30–45 m ²	Wäscheservice, Zimmerreinigung, Einkaufsservice, Nutzung von Internet und Pkw-Stellplatz
Bauarbeiter/ Monteure	16–50 Jahre	geringes bis mittleres Einkommen	<45 m ²	Zimmerreinigung und Endreinigung inklusive, Nutzung von Internet und Pkw-Stellplatz
Studenten	18–30 Jahre	geringes bis mittleres Einkommen	<22 m ²	Waschmaschine/Waschcenter, Internetzugang, TV-Anschluss, Nutzung von Gemeinschaftsraum, Fitnessraum und Fahrradraum
Mobile Berufstätige und Wochenendpendler	35–67 Jahre	mittleres bis hohes Einkommen	30–75 m ²	Wäscheservice, Einkaufsservice, Zimmerreinigung, Weckruf, freie Nutzung von Internet, Pkw-Stellplatz und Fahrradraum

Junge Berufsanfänger	18–30 Jahre	geringes bis mittleres Einkommen	<45 m ²	freie Nutzung von Internet, Pkw-Stellplatz und Fahrradraum
Touristen	>18 Jahre	mittleres bis hohes Einkommen	45–75 m ²	Rezeption/Concierge, Frühstück, Zimmerreinigung, Nutzung von Internet und Fahrradverleih
Sonstige (Geschiedene etc.)	>18 Jahre	geringes bis hohes Einkommen	30–75 m ²	Wäscheservice, Nutzung von Internet, Pkw-Stellplatz und Fahrradraum

Quelle: JLL, Temporäres Wohnen, eigene Darstellung, 2016

7.2 Hochhäuser in Deutschland

Viele Kommunen stehen angesichts des Wachstums der Großstädte vor immer größeren Herausforderungen. Diese bestehen nicht nur in der Schaffung von Versorgungs- und Verkehrsinfrastrukturen, sondern hauptsächlich in der Bereitstellung von Wohnraum in den Städten (vgl. JLL, Wohnhochhäuser, 2017, S. 3). Die schnell sinkenden Leerstandsquoten sind ein wichtiger Indikator für den herrschenden Mangel an Wohnraum.

Abb. 34 Alexander – Berlin’s Capital Tower

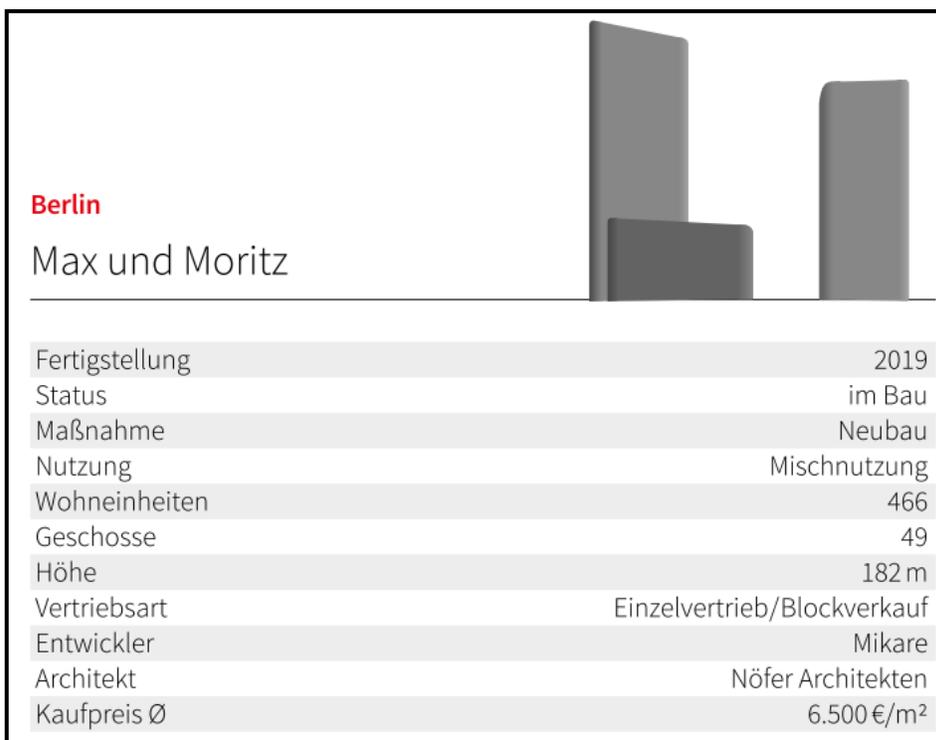
Berlin		
Alexander - Berlin's Capital Tower		
Fertigstellung	2019	
Status	in Planung	
Maßnahme	Neubau	
Nutzung	Mischnutzung	
Wohneinheiten	447	
Geschosse	37	
Höhe	150 m	
Vertriebsart	Einzelvertrieb	
Entwickler	MonArch	
Architekt	Ortner & Ortner	
Kaufpreis Ø	10.000 €/m ²	

Quelle: JLL, Wohnhochhäuser, 2017

So gut wie keine Leerstände gibt es bereits in den meisten Großstädten mit mehr als einer halben Million Einwohner. Durch die daraus resultierenden steigenden Kauf- und Mietpreise sehen sich Kommunen, Investoren und Entwickler gezwungen, nach Alternativen zu suchen und wurden bei Wohnhochhäusern fündig (vgl. ebd.).

In den 1960er- bis 1980er-Jahren waren Wohnhochhäuser vom industriellen Wohnungsbau oder Sozialen Wohnquartieren geprägt. Dieses Image soll nun mithilfe der Erfahrung des Technologiewandels in der Haustechnik und Architektur der letzten Jahrzehnte verändert werden, vor allem bei den Vorreitern des Hochhausbaus in Asien und Nord-Amerika.

Abb. 35 Max und Moritz (Hochhaus)



Quelle: JLL, Wohnhochhäuser, 2017

Ohne Verdrängungsprozesse zu initiieren, werden zumeist gewerbliche Flächen durch den Wohnhochhausbau und dessen moderne Mobilitätssysteme innerhalb von Städten aufgewertet. Sowohl Geringverdiener als auch Zielgruppen aus hohen Einkommensklassen werden mit dem Ziel einer hohen Integration in den Stadtraum angesprochen (vgl. ebd.).

7.2.1 Gründe für den Bau von Wohnhochhäusern

Geringe Baufertigstellungen: Obwohl der Wohnungsleerstand in den Städten mit mehr als 500.000 Menschen in kurzer Zeit auf unter 2 % sank, was große Knappheit verdeutlicht, sind zugleich in denselben Städten lediglich etwa 150.000 Wohneinheiten fertiggestellt worden. (vgl. ebd., S. 7).

Wachsende Einwohnerzahlen der Großstädte: Zwischen 1 % und 6 % stiegen die Einwohnerzahlen seit 2011 in den Großstädten Deutschlands. 270.000 neue Haushalte sind entstanden, bei einem Anstieg von etwa einer halben Million Menschen. Und diese Menschen brauchen ebenfalls eine Unterkunft (vgl. ebd., S. 7).

Starkes Miet- und Kaufpreiswachstum: Die Konsequenz aus knapp gewordenem Wohnraum sind steigende Miet- und Kaufpreise für Wohnungen. Um mehr als 50 % stiegen die Kaufpreise der genannten Städte für Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2011 bis 2015. Die Mieten stiegen dagegen im Durchschnitt um mehr als 20 % (vgl. ebd.).

Umnutzung von ehemaligen innerstädtischen Gewerbeflächen: Einer neue Wohn- und Mischnutzung werden seit einiger Zeit ehemalige Gewerbegebiete zugeführt. Bahn- und Hafenanlagen sowie ehemalige Industrieareale zählen dazu. Es wurden Bebauungspläne erstellt, die Bebauungen erlauben, welche die in vielen deutschen Städten übliche Traufhöhe von 22 m überschreiten (vgl. ebd.).

Anpassungen der Planungsbehörden und Stadtplaner: Nach § 34BauGB galt für den Bau neuer Wohnobjekte, dass diese sich nach „Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung“ einfügen sollen (zit. n. ebd.). Durch ein Umdenken der Planungsbehörden gab es Änderungen des Gesetzes, welche eine höhere Bebauung in „urbanen Gebieten“ erlauben (vgl. ebd.).

7.2.2 Aktuelle Wohnhochhausprojekte in Deutschland (Tab. 2)

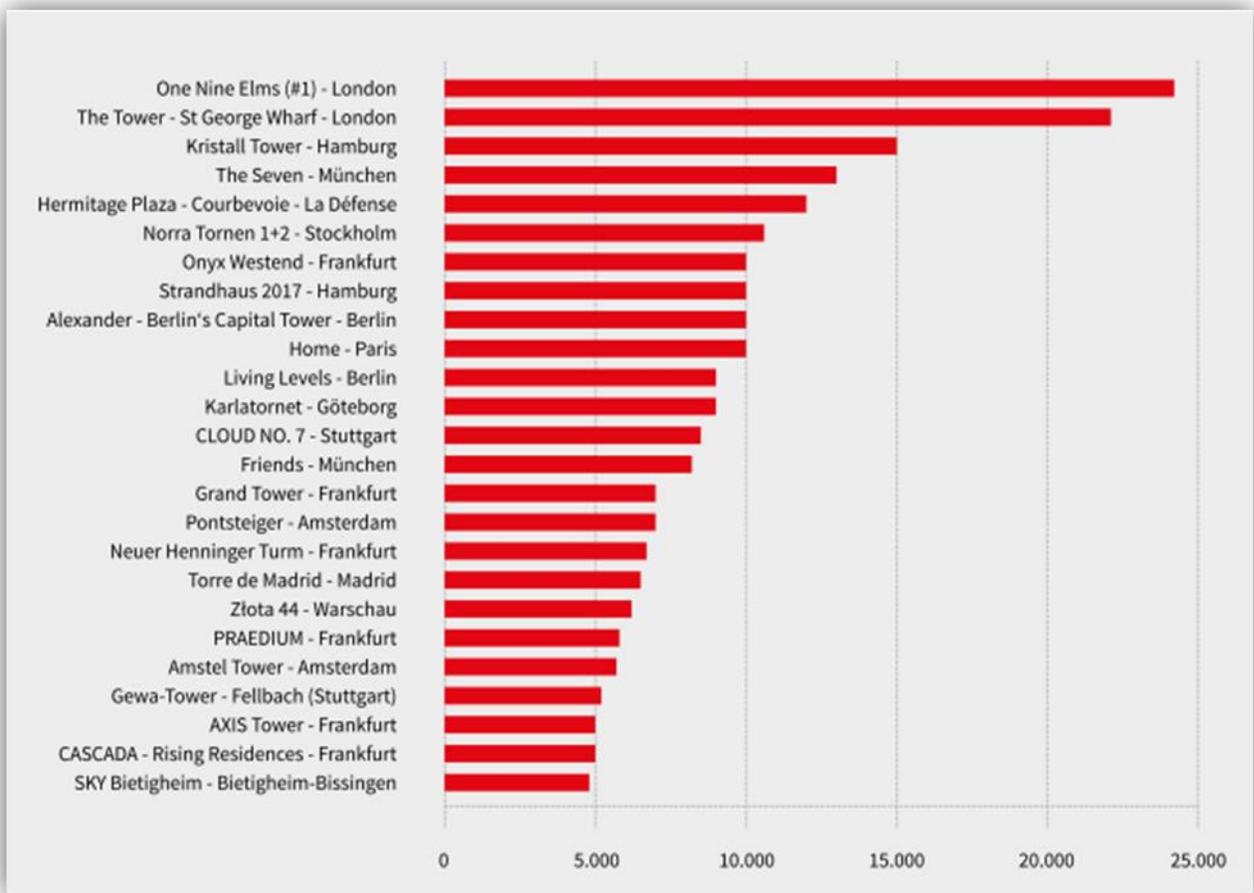
Revitalisierte Bestandswohntürme	<ul style="list-style-type: none"> • Mundsburg Tower, Hamburg • Olympia Tower, München
Umgenutzte Bürohochhäuser	<ul style="list-style-type: none"> • Xberg Tower, Berlin • Flow Tower, Köln (ehem. BDI-Hochhaus)
Solitäre	<ul style="list-style-type: none"> • Gewa-Tower, Fellbach bei Stuttgart
Neuentwicklungen in neuen Wohnquartieren	<ul style="list-style-type: none"> • Max und Moritz, Berlin • Marco Polo Tower, Hamburg
Neuentwicklungen in integrierten Lagen	<ul style="list-style-type: none"> • Grand Tower, Frankfurt a. M. • Stiftstraße, Frankfurt • The Seven, München

Quelle: JLL, Wohnhochhäuser, eigene Darstellung 2017

In Deutschland bewegen sich die Kaufpreise für Spitzenprodukte mit 15.000 €/m² im internationalen Vergleich auf einem durchschnittlichen Niveau. Kaufpreise über 10.000 €/m², die zu den mittleren Preisen gehören, sind in den Wohntürmen eher eine Ausnahme als die Regel. Die Kaufpreise sind in Deutschland im Vergleich zu den internationalen Wohnturmprojekten also noch moderat (vgl. ebd., S. 16).

Aus einer Auswertung von 15 internationalen Projekten ergibt sich eine Spanne, die von 5.600 €/m² in Frankreich bis zu fast 25.000 €/m² in London reicht. Weitere Städte der Vergleichsprojekte befinden sich in den Niederlanden, in Großbritannien, Polen und Schweden, wo der Mittelwert bei etwa 12.000 €/m² liegt (vgl. ebd.).

Abb. 36 Kaufpreise in €/m² in ausgewählten Projekten in Deutschland und Europa



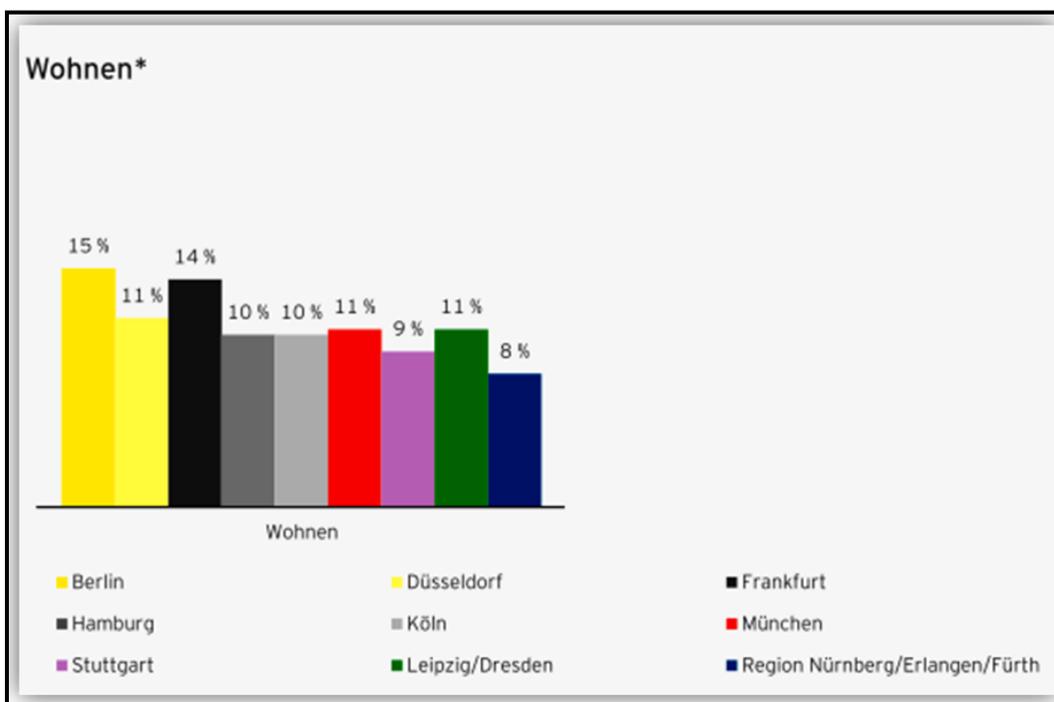
Quelle: JLL, Wohnhochhäuser, 2017

8. Nationaler und internationale Städte-Vergleich mit Berlin

8.1 Nationaler Städte-Vergleich des Wohnungsmarktes Deutschlands

Das Unternehmen Ernst & Young Real Estate hat für das Investmentmarkt-Trendbarometer 2017 insgesamt 135 Immobilieninvestoren nach ihrer Einschätzung zur Begehrtheit deutscher Immobilien befragt. Als attraktiv oder sehr attraktiv beurteilten 96 % der Investoren den deutschen Immobilienmarkt, im Vorjahr waren es 95 % (vgl. Ernst & Young, Pressemitteilung, 2017). Die Immobilieninvestoren wurden auch nach ihrem besonderen Investmentfokus im Wohnungsmarkt für das Jahr 2017 in Hinsicht auf die deutschen Standorte befragt (vgl. Ernst & Young, Trendbarometer, 2017, S. 29) Das Ergebnis der Befragung wird unten in der Grafik dargestellt.

Abb. 37 Welche deutschen Standorte stehen 2017 besonders im Investmentfokus?



Quelle: Ernst & Young, Trendbarometer, 2017

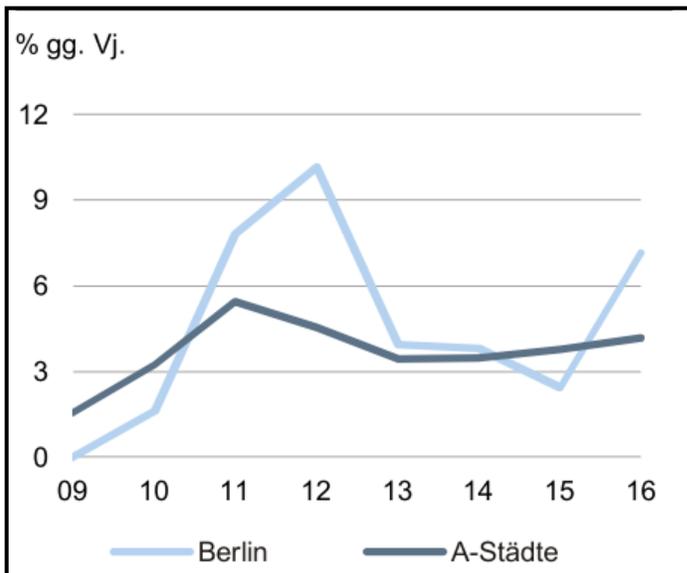
[Mehrfachnennungen möglich, Vergleich zum Vorjahr (2017 vs. 2016)]

„Berlin verliert Boden an andere Standorte, bleibt aber Favorit (15 % vs. 16 %). Auch Hamburg fällt etwas zurück (10 % vs. 13 %). Frankfurt wird zunehmend interessant und liegt an zweiter Stelle (14 % vs. 12 %).“ (ebd.) Bis zum Jahr 2030 geht die Stadt Berlin von einem Zuwachs von

etwa 250.000 Einwohnern aus; somit wäre eine kontinuierlich vermehrte Wohnnachfrage über die nächsten Jahre weiterhin durch das eher unelastische Wohnangebot vorhanden. Berlin hat im Vergleich zu den anderen Metropolen laut Census 2011 mit 15,6 % eine noch eher niedrige Eigentümerquote, die insgesamt in Deutschland bei 45,9 % und in den anderen Großstädten bei 20 % liegt (vgl. Deutsche Bank, Deutschland-Monitor, 2017, S. 4).

Der Anreiz von Wohneigentum könnte demzufolge für viele Mieter stark sein. Durch die aktuelle Mietdynamik in der Hauptstadt wird dieser Anreiz nochmals verstärkt. Gegenüber dem Vorjahr 2016 beschleunigte sich der Mietanstieg in Berlin im Verhältnis zu den Trends der anderen A-Städte (Chart 13) mit einem großen Sprung auf 7 % (vgl. ebd., S. 5). Für einen Berliner Superzyklus, der weit über das Jahr 2020 andauern könnte, sprechen viele Faktoren.

Abb. 38 Berlin vs. A-Städte: Wiedervermietung (2009–2016)



Quelle: Deutsche Bank Deutschland-Monitor, 2017

Im Zuge einer solchen Entwicklung könnte Berlin in der Zukunft zu einer der teuersten deutschen Städte werden (siehe Grafik oben; nach Wohnpreisen im Bestand) (vgl. ebd.)

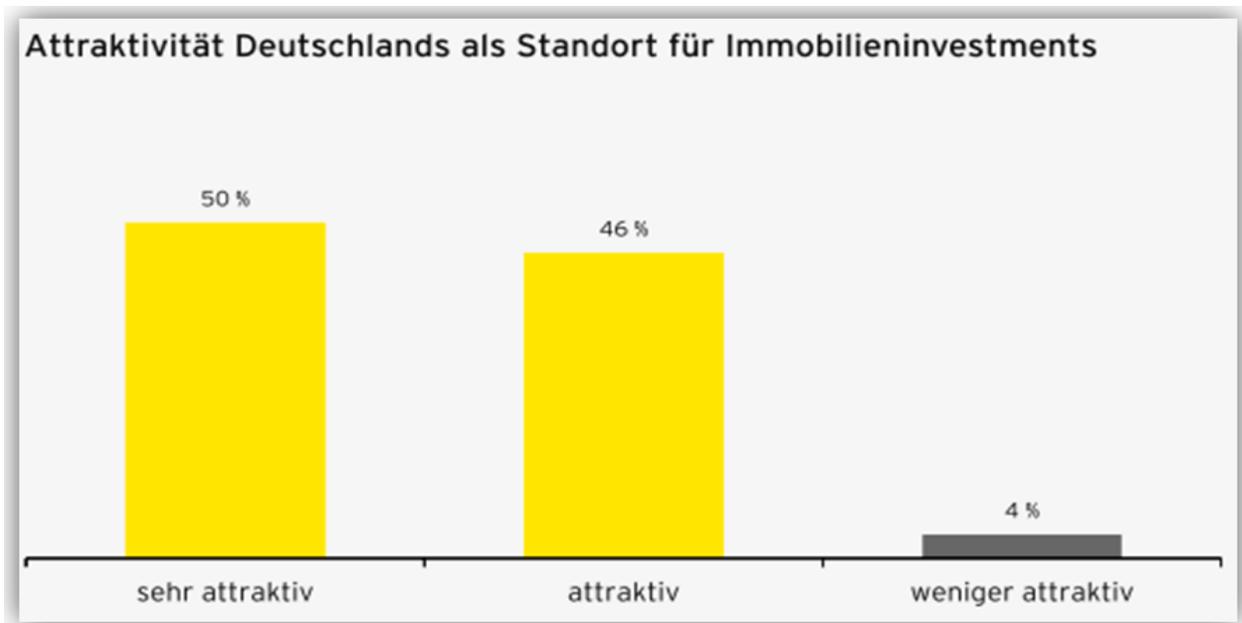
8.2 Internationaler Städte-Vergleich mit Berlin

Der deutsche Immobilienmarkt stellt sich nach der Umfrage des Ernst & Young Real Estate Trendbarometers 2017 auch im europäischen Vergleich mit anderen Ländern als „sehr attraktiv“ mit 50 % und „attraktiv“ mit 46 % dar (siehe Grafik unten). Die Quote der Befragten, die den Standort als „weniger attraktiv“ sehen, fiel mit 4 % Einschätzung im Verhältnis zum Vorjahr mit 5 % etwas geringer aus.

„Dass die Preise in Deutschland weiter gestiegen sind und in einigen Teilbereichen sogar eine Überhitzung droht, hat keinen spürbaren Einfluss auf die generelle Anziehungskraft“, sagt Paul von Drygalski, Executive Director bei EY Real Estate und Co-Autor der Studie.“ (Ernst & Young Pressemitteilung 2017)

Wirtschaftlich und politisch gelte Deutschland im internationalen Vergleich als stabiler denn je. Des Weiteren profitiere durch das Niedrigzinsumfeld der deutsche Immobilienmarkt, wobei sich, nach Meinung der Befragten, in naher Zukunft nicht viel ändern wird (vgl. ebd.). Demzufolge spiegelt sich die hohe Attraktivität Deutschlands im internationalen Markt-Vergleich auch auf dem Berliner Wohnungsmarkt wider.

Abb. 39 Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilieninvestments

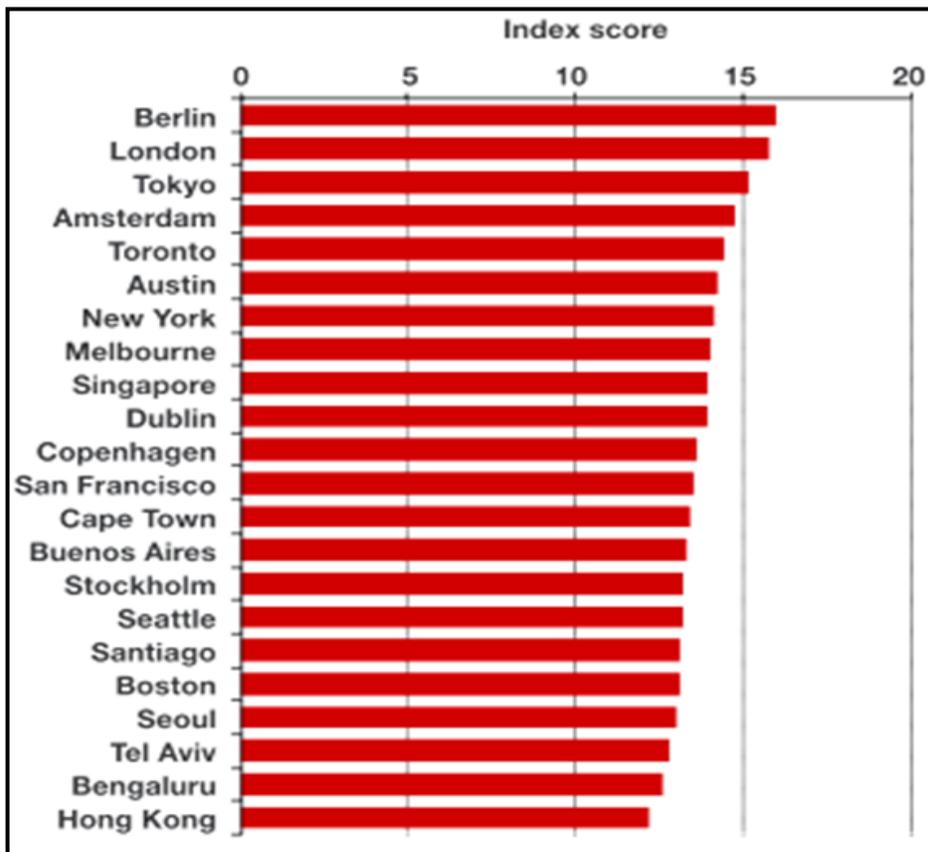


Quelle: Ernst & Young, Trendbarometer, 2017

Internationales Städte-Ranking zur Lebensqualität und Attraktivität

Die meisten jungen, ausgebildeten Mitarbeiter wollen ihren Wohnsitz in der Nähe ihrer Arbeitsplätze, Büros etc. haben und zugleich ein genügendes Freizeitangebot in der Umgebung vorfinden. Sie bevorzugen zumeist eine lebendige Nachbarschaft (vgl. Savills World Research, 2017, S. 4). Die Studie „TechCities 2017“ von Savills machte sich auf die Suche nach der attraktivsten Stadt mit der besten Lebensqualität für die Zielgruppe der jungen, gut ausgebildeten Menschen (vgl. ebd.).

Abb. 40 Internationales Städteranking zu Lebensqualität und Attraktivität



Quelle: Savills World Research, 2017)

Einerseits wird „Wellness“, also die Gesundheit der städtischen Umwelt, nämlich die Verschmutzung, die Qualität der Parks, das Gesundheitswesen, die Kriminalität, die Lohnungleichheit und die Pendelzeit zur Arbeit betrachtet. Im Vergleich werden Stockholm, Kopenhagen, Amsterdam sowie Melbourne als „gesunde, saubere“ Städte mit niedriger Verbrechensrate, geringer

Verschmutzung, sauberen Parkanlagen und geringfügigen Staus gesehen. Außerdem werden mit „City Buzz“ das Nachtleben, die Unterhaltungsmöglichkeiten und das kulturelle Angebot einer Stadt bewertet. Große Städte wie New York, Tokyo oder London werden in dieser Hinsicht als „gut, attraktiv“ bewertet (vgl. ebd.).

Zwar sind die genannten Metropolen sehr überfüllt, dennoch leben die Menschen gerne in diesen Städten, vor allem weil sie eine reiche Vielfalt an Unterhaltung, Nachtleben, Einzelhandel und kulturellen Erfahrungen bieten (vgl. ebd.). Kleinere Zentren wie San Francisco, Amsterdam, Austin und Berlin hingegen bieten sowohl gute Bedingungen für „Wellness“ als auch für „Buzz“ (vgl. ebd.).

Vorteile einer etwas kleineren Stadt sind kürzere Pendelzeiten, leichter Zugang zu Unterhaltungsangeboten sowie eine bessere „Work-Life-Balance“. Diese Vielzahl an positiven Möglichkeiten, kombiniert mit dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis in Berlin, befördert die deutsche Hauptstadt auf den ersten Platz des „Buzz-Wellness-Rankings“ (vgl. ebd.). Durch Studien wie „TechCities2017“ wird nochmals verdeutlicht, wie beliebt Berlin in der Welt ist und bestätigt sich, dass die Stadt mit einer anhaltend großen, vielleicht sogar steigenden Wohnnachfrage zu rechnen hat.

9. Zusammenfassung

Deutschland wächst, die Wirtschaft und der Arbeitsmarkt sind positiv gestimmt, sehr viele internationale Investoren sehen das Land als sicheren Hafen. Somit scheint in naher Zukunft auch in Berlin kein Abwärtstrend in Sicht.

Die Auswirkungen des Wirtschaftsbooms sind jedoch zumeist in Form von starken Miet- und Kaufpreisanstiegen in Großstädten wie zum Beispiel München und Berlin zu beobachten, während kleinere Orte in strukturschwachen Regionen vermehrt mit Leerständen auf dem Wohnungsmarkt zu kämpfen haben.

Berlin als Hauptstadt Deutschlands hat in den letzten Jahren den größten Zuwachs an Menschen verzeichnet und wird bis zum Jahr 2035 auf mehr als 4 Millionen Menschen anwachsen. Nun kämpft die Stadt mit allen Mitteln darum, den jährlichen Neubaubedarf von 20.000 Wohneinheiten zu decken – bisher vergebens.

Erstmals zeigte sich im Jahr 2006 ein Aufwärtstrend auf dem Mietwohnungsmarkt Berlins, jedoch befindet dieser sich erst seit 2016 in einer überproportional steigenden Mietphase. Anders als beim Mietwohnungsmarkt begann der Aufwärtszyklus für Wohnkaufpreise in Berlin erst 2009, und es scheint bis jetzt (Mitte 2017) kein Ende des stark steigenden Preistrends in Sicht. Die Angebotspreise stiegen in fast allen Marktsegmenten und Bezirken stark an. Eine auffällig hohe Preisforderung sowohl für Mietwohnungen als auch für Angebotspreise für Eigentumswohnungen findet sich im Bezirk Mitte. Die Berliner Miet- und vor allem Kaufpreise für Wohnungen haben sich den Topsegmenten vergleichbarer nationaler und internationaler Metropolen angenähert.

Nach ausführlichen Recherchen zu den Ursachen des Wohnpreisanstiegs ist zu folgern, dass es nicht nur eine spezifische Ursache dieser Entwicklung gibt. Vielmehr ist eine Vielzahl von Ursachen im Zusammenhang mit der zumeist positiven aktuellen Bevölkerungs- und Wirtschaftssituation, der politischen Lage Deutschlands bzw. Berlins, sowie auch der Veränderung des Finanzierungsumfelds in ihrer Gesamtheit als Ursache des Wohnpreisanstiegs zu sehen.

Dennoch sind Hauptursachen deutlich zu erkennen, wie etwa das Wachstum der Bevölkerung (sowohl durch internationale Zuzüge als auch durch geflüchtete Menschen) in Berlin, wodurch

eine hohe Nachfrage nach Wohnraum entstanden ist. Des Weiteren sind das immer knapper und teurer werdende Bauland sowie die schleppenden und langwierigen Baufertigstellungen, die zu meist einer aufwendigen Bürokratie geschuldet sind, ursächlich für das sich immer weiter aufstauende Angebotsdefizit. Schließlich ist noch das positive Finanzierungsumfeld zu nennen, das bei vielen Menschen ein Kaufinteresse weckt, was wiederum die Nachfrage nach Wohnraum erhöht.

Zwar gibt es in Berlin neben der Mietpreisbremse noch zahlreiche kommunale Maßnahmen (Mietenbündnis und Wohnungspolitik, Zweckentfremdungsgesetz, Milieuschutz, Umwandlungsverbot) gegen überhöhte Wohnpreise, jedoch zeigen die wenigsten von ihnen bisher eine Wirkung. Die Mietpreisbremse beispielsweise, die seit 2015 gilt, hat sich als praktisch wirkungslos erwiesen.

Nicht nur der Zuwachs von geflüchteten Menschen und Touristen belebt den Berliner Wohnungsmarkt stark. Berlin ist auch für viele Unternehmen, Studenten, junge Berufsanfänger und Geschäftsleute ein neues Zuhause geworden. Um knapp eine Viertelmillion Menschen ist die kulturell vielfältige Metropole gewachsen. Ein weiterer beeinflussender Bereich, der einen großen Teil zum Wachstum beiträgt, ist die boomende Berliner Start-Up-Szene. Diese Szene, die wachsende Nachfrage durch hohe Einwohnerzuwächse sowie die positive Entwicklung geben dem Wohnungsmarkt einen vielversprechenden Schwung in die Zukunft, in der Trends wie Hochhäuser und Mikroapartments eine wichtige Rolle spielen werden. Da Berlin in den letzten und auch sicherlich in den folgenden Jahren im nationalen wie im internationalen Ranking an Attraktivität gewonnen hat bzw. gewinnen wird, ist davon auszugehen dass sich die Miet- und Kaufpreise weiter an das Niveau vergleichbarer nationaler, aber auch vieler internationaler Top-Standorte angleichen wird.

IV. Literaturverzeichnis

- Berlin.de – Geschichte der Bezirke (2017); <https://www.berlin.de/geschichte/geschichte-der-berliner-bezirke/> [Stand: 19.08.2017].
- Berlin.de Wirtschaft u. Kultur (2017): Kultur- und Kreativwirtschaft; <https://www.berlin.de/sen/kultur/kulturpolitik/kulturwirtschaft/> [Stand: 29.08.2017].
- Bubner-Ennsner, Isabella (2017): Gekommen, um zu bleiben? Bildung, Werte und Ziele von Geflüchteten in Österreich; in: Demografische Forschung – Aus Erster Hand, Jahrgang 14, 2, Quartal, S. 1f.
- BVR (Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken), Deutscher Immobilienmarkt (2017): Deutscher Immobilienmarkt: Wohnpreise in Metropolen entkoppeln sich vom Einkommen; in: Volkswirtschaft kompakt – Wirtschaftspolitik, Finanzmärkte, Konjunktur, 29. Mai 2017.
- CBRE, Wohnmarktreport (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017 mit Wohnkostenatlas; o. O.
- Deutsche Bank, Deutschland-Monitor (2017): Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2017: Ausblick auf Preise und Mieten der Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München [Autor: Jochen Möbert]; Frankfurt am Main.
- Ernst & Young, Pressemitteilung (2017): Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2017: Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt wird 2017 weiter moderat sinken – Interesse ist da, das Angebot fehlt; <http://www.ey.com/de/de/newsroom/news-releases/ey-20170117-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-deutschland-2017> [Stand: 28.08.2017].
- Ernst & Young, Trendbarometer (2017): Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2017; [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-re-trendbarometer-2017/\\$FILE/ey-re-trendbarometer-2017.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-re-trendbarometer-2017/$FILE/ey-re-trendbarometer-2017.pdf) [Stand: 28.08.2017].
- FBB (Flughafen Berlin Brandenburg) (2017): Geschäftsbericht 2016; <http://www.berlin-airport.de/de/presse/publikationen/unternehmen/2017/2016-geschaeftsbericht.pdf> [Stand: 09.08.2017].
- GfK (Gesellschaft für Konsumforschung) (2015): Kaufkraft der Deutschen steigt 2016 um 2 Prozent; <http://www.gfk.com/de/insights/press-release/kaufkraft-der-deutschen-steigt-2016-um-2-prozent/> [Stand: 20.08.2017].
- Henger, Ralph (IW Köln, 2017): Neubauaktivität: Am Bedarf vorbei und der Nachfrage hinterher – Implikationen für den Deutschen und Frankfurter Wohnungsmarkt; Köln.

- Herrmann, Harald (2017): [Einleitung], in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen?; Bonn.
- HVB (HypoVereinsbank), Wohnimmobilien-Marktbericht (2017): Wohnimmobilien-Marktbericht Berlin. Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte, Trends und Perspektiven; https://press.hypovereinsbank.de/.../HVB-Wohnimmobilien-Marktbericht_Berlin.pdf [Stand: 21.08.2017].
- IBB (Investitionsbank Berlin), Wohnungsmarktbericht (2016): IBB Wohnungsmarktbericht 2016; https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2016.pdf [Stand: 24.08.2017].
- IHK Berlin, Milieuschutz (2017): Soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutz); https://www.ihk-berlin.de/produktmarken/branchen/bauwirt/news/Karte_der_Milieuschutzgebiete/2271754
- Immobilienscout24, Immobilienindex (2017): Angebotsindex für Immobilien in Berlin; <https://www.immobilienscout24.de/immobilienbewertung/ratgeber/immobilienindex/imx-deutscher-grossstaedte/berlin.html> [Stand: 24.08.2017].
- IW (Institut der deutschen Wirtschaft Köln) (2017): In den Großstädten wird es eng; Pressemitteilung Nr. 1 vom 05.01.2017; <https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/beitrag/bevoelkerungsentwicklung-in-den-grossstaedten-wird-es-eng-320583> [Stand: 25.08.2017].
- JLL, Start-Up-Szene (2015): Berliner Start-Ups als Büronutzer. ... auf dem Weg zum Establishment? [Autor: Jirka Stachen]; Berlin.
- JLL, Temporäres Wohnen (2016): Temporäres Wohnen in Berlin; [Autoren: Julius Stinauer und Larissa Ullram]; Berlin.
- JLL, Wohnungsmarkt Deutschland (2016): Überblick zum Wohnungsmarkt, Deutschland 2016 [Autor: Julius Stinauer]; Berlin.
- JLL, Wohnungsmarkt Deutschland (2017): Überblick zum Wohnungsmarkt, Deutschland 2017 [Autor: Julius Stinauer]; Berlin.
- JLL, Residential City Profile (2017): Residential City Profile Berlin – 1. Halbjahr 2017; Berlin.
- JLL, Standortprofil Berlin (2017); <http://www.jll.de/germany/de-de/standorte/Unsere-Standorte-Deutschland/berlin/research> [Stand: 26.08.2017].

- JLL, Wohnhochhäuser (2017): Wohnhochhäuser in Deutschland – Entwicklungen mit Perspektive [Autor: Jirka Stachen]; Berlin.
- Lompscher, Katrin: Pressemitteilung (2017): zit. n.: Berlin wächst weiter: Bevölkerungsprognose geht von mehr als 180.000 Neu-Berlinerinnen und Berlinern bis zum Jahr 2030 aus; Pressemitteilung der Senatskanzlei Berlin vom 20.06.2017;
<http://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2017/pressemitteilung.601534.php> [Stand: 26.08.2017].
- Mietenbündnis Jahresbericht (2016): Die städtischen Wohnungsunternehmen – Im Einsatz für das wachsende Berlin. Jahresbericht 2016;
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/mietenbuendnis/mietenbuendnis_bericht2016.pdf [Stand: 26.08.2017].
- Savills World Research (2017): TechCities 2017. The Cities at the Forefront of Global Tech;
<http://pdf.euro.savills.co.uk/global-research/tech-cities-2017.pdf> [Stand: 26.08.2017].
- Schönball, Ralf (2016): Mieten steigen auf Rekordwert; in: Der Tagesspiegel, 27.01.2016;
<http://www.tagesspiegel.de/berlin/studie-zum-wohnungsmarkt-in-berlin-mieten-steigen-auf-rekordwert/12885670.html> [Stand: 09.08.2017].
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2017): Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum;
<http://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2017/pressemitteilung.601534.php> [Stand: 24.08.2017].
- SenStadtUm (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt), Bevölkerungsprognose (2016): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015–2030;
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/download/2015-2030/Bericht_Bevprog2015-2030.pdf [Stand: 20.08.2017].
- SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Evaluation (2017): Evaluation der Bevölkerungsprognose Berlin 2015–2030. Vergleich der Prognose 2015–2030 mit der Realentwicklung 2016; Berlin;
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/download/2015-2030/eva_bevprog_2015_2030.pdf [Stand: 26.08.2017].
- SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Immobilienmarktbericht (2017): Immobilienmarktbericht Berlin 2016/2017. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin; Berlin; https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/.../04-03-010-1600.pdf [Stand: 27.08.2017].

- SenUVK-Senatsverwaltung (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) (2017):
Mobilität der Stadt – Berliner Verkehr in Zahlen;
http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/zahlen_fakten/entwicklung/index.shtml
[Stand: 09.08.2017].
- Stadtentwicklungsbericht (2016): Stadtentwicklungsbericht der Bundesregierung 2016. Gutes Zusammenleben im Quartier;
http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Nationale_Stadtentwicklung/stadtentwicklungsbericht_breg_2016_bf.pdf [Stand: 25.08.2017].
- Statistisches Bundesamt, Bevölkerung Deutschlands (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung;
https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressekonferenzen/2015/bevoelkerung/Pressebeobschuere_Bevoelk2060.pdf?__blob=publicationFile [Stand: 20.08.2017].
- Statistisches Bundesamt, Bevölkerung (2017): Pressemitteilung Nr. 033 vom 27.01.2017: Bevölkerung in Deutschland voraussichtlich auf 82,8 Millionen gestiegen;
https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/01/PD17_033_12411.html [Stand: 20.08.2017].
- Statistisches Bundesamt, Bevölkerungsvorausberechnung (2017): Pressemitteilung Nr. 153 vom 28.04.2015: Neue Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland bis 2060;
https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2015/04/PD15_153_12421.html [Stand: 20.08.2017].
- Statistisches Bundesamt, Arbeitsmarkt (2017): Arbeitsmarkt: Arbeitslosenquote Deutschland;
<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Arbeitsmarkt/arb210.htm> [Stand: 20.08.2017].
- Stellensuche Berlin (2017): Die TOP 50 Arbeitgeber/Unternehmen in Berlin;
<http://www.stellensuche-berlin.de/top50-berliner-unternehmen.html> [Stand: 28.08.2017].

V. Selbständigkeitserklärung:

Ich versichere, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, in gleicher oder ähnlicher Fassung noch nicht in einem anderen Studiengang als Prüfungsleistung vorgelegt und keine anderen als die angegebenen Hilfsmittel und Quellen (einschließlich der angegebenen oder beschriebenen Software) benutzt habe.

(Ort, Datum)

(Eigenhändige Unterschrift)