

# Wohnungsmarkt

## Berlin: Weltstadt auf der

## Nachholspur



Günstige Mieten, kosmopolitisches Flair, eine aufstrebende Kulturszene: Mit ihrem typischen Charme zieht die deutsche Hauptstadt besonders Kreative und junge Familien an. Derzeit vollzieht sich in der Stadt das, worauf viele Marktbeobachter immer hingedeutet haben: Die Hauptstadt wird langsam normal, die Wirtschaft wächst dynamisch und in den Brachflächen der Nachwendzeit entstehen immer mehr neue Wohn- und Geschäftsviertel. Kurzum: Berlin entdeckt gerade sein hohes Nachholpotenzial.

### Innovationskraft erweist sich als starker Wirtschaftsmotor

In der Vergangenheit hatten die Neuausrichtung der Berliner Wirtschaft sowie der Wegfall verschiedener Fördermaßnahmen erhebliche Arbeitsplatzverluste zur Folge. Mit dem Zuzug der Bundesregierung (und dem Nachzug weiterer Institutionen) konnte dieser Trend jedoch gestoppt werden. Seit 2005 befindet sich Berlin in einem wirtschaftlichen Aufholprozess. Die Bruttowertschöpfung wuchs laut der Ratingagentur FERI von 2009 bis 2014 mit jährlich 1,9 Prozent deutlich schneller als der Durchschnitt europäischer Metropolen (1,3 Prozent). Auch das verfügbare Einkommen wuchs im vergangenen Jahr mit 2,5 Prozent etwas dynamischer als in anderen europäischen Großstädten (2,2 Prozent).

Positive Impulse kommen vor allem vom Zuzug junger Unternehmer, der regelrecht zu einer neuen „Gründerzeit“ in der Hauptstadt geführt hat. Dass vor allem ausländische Gründer in Berlin ansiedeln, liegt an den im internationalen Vergleich noch immer sehr niedrigen Preisen in der Hauptstadt, aber auch an der robusten Wirtschaft, die relativ unbeschadet aus der Eurokrise hervorging. Es wird geschätzt, dass in Berlin derzeit alle 20 Stunden ein neues Start-up gegründet wird. Einen großen Anteil daran hat auch der starke Berliner Wissenschaftsstandort mit seinen zwölf Universitäten und Fachhochschulen und über 113.000 Studenten. Allein an der Technischen Universität Berlin werden jährlich rund 20 Hightech-Start-ups

gegründet und professionell gefördert. Unternehmen wie diese sorgen dafür, dass sich die Spitzenforschung in der Hauptstadt direkt in die Entwicklung marktfähiger Produkte übersetzt. Es verwundert daher kaum, dass der Anteil des Hochtechnologisektors an der Bruttowertschöpfung laut FERI mit über 30 Prozent beachtlich ist (europäische Metropolen: ca. 19 Prozent). Die aktuelle Gründerumfrage der Technischen Universität Berlin von 2014 ergab, dass alle der 721 erfassten Start-ups im Jahr 2013 rund 17.000 Mitarbeiter beschäftigten und einen Gesamtumsatz von 1,7 Milliarden Euro erwirtschafteten. Entsprechend positiv entwickeln sich die Beschäftigungszahlen in Berlin. Besonders in den Krisenjahren zwischen 2008 und 2013 nahmen sie mit 1,8 Prozent Wachstum jährlich deutlich stärker zu als der Durchschnitt europäischer Metropolen (-0,2 Prozent).

### Demographie: Zuwanderung macht optimistisch

Berlin wächst weiter. Bevölkerungsprognosen der Stadt Berlin rechnen in ihrer mittleren Variante bis 2030 mit einem Anstieg der Bevölkerung von 7,2 Prozent im Vergleich zu 2011. Besonders profitiert Berlin dabei vom Zuzug vor allem junger, kreativer und gut ausgebildeter Menschen. Aktuell geht die Berliner Verwaltung davon aus, dass sich der positive Wanderungssaldo im Mittel bis 2030 in einer Größenordnung zwischen 6.000 und 35.000 pro Jahr bewegt. Allein zwischen 2009 und 2013 gewann Berlin rund 160.000 neue Einwohner hinzu. Damit ist rechnerisch eine komplette Großstadt wie Potsdam nach Berlin gezogen.

### Wohnungsmarkt – Nachfrage kann kaum kompensiert werden

Noch viele Jahre nach der deutschen Wiedervereinigung galt Berlin als ausgesprochener „Mietermarkt“. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes war durch ein deutliches Überangebot mit vergleichsweise geringen Mieten gekennzeichnet. Seit einigen Jahren hat sich dieser Trend weitgehend umgekehrt: Die wachsende Bevölkerung und eine über viele Jahre hinweg niedrige Bautätigkeit haben dazu geführt, dass die Leerstände, insbesondere in den zentralen Stadtbezirken, stetig abnehmen und die Mieten weiter steigen.

Noch immer kann die Bautätigkeit der wachsenden Nachfrage kaum entgegenwirken. Laut der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) werden bis 2020 in Berlin jedes Jahr rund 17.200 zusätzliche Wohnungen benötigt. Gemessen an den Erwartungen kann die Zahl der tatsächlichen Fertigstellungen jedoch kaum mithalten. Zwar nimmt die Bautätigkeit seit 2006 wieder deutlich an Fahrt auf. Aktuelle Zahlen von FERI zeigen jedoch, dass es voraussichtlich noch einige Jahre dauern wird, bis der hohe Nachfrageüberhang abgebaut wird. So wurden 2014 zwar immerhin mehr als doppelt so viele Wohnungen (13.680) fertiggestellt als noch 2013 (6.641), doch liegt die Zahl noch immer weit unter dem benötigten Prognoseziel des BBSR von 17.200. Angesichts der starken Fragmentierung des Berliner Wohnungsmarktes sollten daraus jedoch keine schnellen Verallgemeinerungen gezogen werden. Denn während sich besonders die B-Lagen Berlins weiterhin in einem Nachholprozess befinden, scheint besonders in den beliebten Bezirken wie Friedrichshain oder Mitte die Zahlungsbereitschaft vieler Mieter bereits erreicht zu sein. Darüber hinaus hat sich in den letzten Jahren die Preisentwicklung deutlich von der Mietentwicklung abgekoppelt. Insbesondere vor dem Hintergrund der Einführung der Mietpreisbremse in Berlin am 1. Juli 2015 bleibt abzuwarten, ob die Mieten tatsächlich das erwartete Nachholpotenzial ausschöpfen können.

### Mietpreissteigerungen (%) gegenüber Vorjahr

	2010	2012	2014	2016*	2018*
Reihenhäuser	1,0	0,5	4,2	3,0	2,0
Freist. Einfamilienhäuser	1,8	2,0	3,4	2,5	1,5
Neubaumietwohnungen	4,1	6,3	5,5	2,8	2,3
Altbaumietwohnungen	6,2	6,7	7,5	2,3	1,8

Quelle: FERI Immobilienmarkt-rating Berlin 2015  
\*Prognose.

### Bautätigkeit

	2010	2012	2014	2016*	2018*
Baufertigstellungen (Anzahl Wohnungen)	4.321	5.417	13.680	8.625	6.544

Quelle: FERI Immobilienmarkt-rating Berlin 2015  
\*Prognose.