

## RESSEMITTEILUNG

### **Berliner Wohnungsmarkt bleibt kurzfristig angespannt – Aufwärtstrend wird mittelfristig abflachen**

- Wirtschaftliche und demografische Rahmenbedingungen bleiben positiv
- Deutliches Bevölkerungswachstum in den Randlagen lässt Nachfrage außerhalb des S-Bahnringes steigen
- Kaufpreise sind gegenüber Angebotsmieten überproportional gestiegen

**Berlin, 20. Juni 2017** – Kurzfristig ist am Berliner Wohnungsmarkt nicht mit einer Entspannung zu rechnen, langfristig dürfte sich der Aufwärtstrend jedoch abflachen. Die Rahmenbedingungen für Wohnimmobilieninvestments in Berlin bleiben jedoch angesichts der wirtschaftlichen und demografischen Perspektive der Bundeshauptstadt weiterhin positiv. Das sind einige Ergebnisse des heutigen Round-Tables zum Berliner Wohnimmobilienmarkt, an dem **Karsten Jungk**, Geschäftsführer und Partner von Wüest Partner Deutschland, und **Carsten Sellschopf**, Geschäftsführer (COO) für Berlin und Hamburg bei Instone Real Estate Development, teilnahmen.

#### **Mehrjähriger stabiler Wachstumstrend**

Die Entwicklung Berlins ist seit einigen Jahren sowohl in demografischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht durch einen anhaltenden, stabilen Wachstumstrend gekennzeichnet. So hat sich die Einwohnerzahl in den zurückliegenden Jahren durchschnittlich um rund 48.500 Personen pro Jahr erhöht. Bis zum Jahr 2030 werden in Berlin voraussichtlich rund 3,8 Millionen Menschen leben, was einer Bevölkerungszunahme um rund 266.000 Personen innerhalb von 15 Jahren entspricht. Parallel dazu hat die wirtschaftliche Entwicklung Berlins deutlich an Dynamik gewonnen, was sich auch am Arbeitsmarkt und in der Kaufkraftentwicklung positiv niederschlägt. So waren Berlin und Sachsen im Jahr 2016 die beiden Bundesländer, deren Bruttoinlandsprodukt sich mit einem Plus von 2,7 Prozent am stärksten erhöhte und den bundesweiten Durchschnitt von plus 1,9 Prozent deutlich übertraf.

Die Arbeitslosenquote, die im Juni 2007 noch bei 15,5 Prozent gelegen hatte, ging bis Mai 2017 auf 8,9 Prozent zurück. Die Kaufkraft pro Einwohner erhöhte sich in Berlin seit 2011 um 14,5 Prozent auf rund 20.390 Euro; die Kaufkraft pro Haushalt stieg im selben Zeitraum sogar um 15,1 Prozent auf 35.730 Euro.

### **Bautätigkeit hält mit der Nachfrageentwicklung nicht Schritt**

Die hohe Wachstumsdynamik hat in den vergangenen Jahren zu einer entsprechend hohen Wohnungsnachfrage und einer deutlichen Verknappung des Angebots geführt. Gleichwohl bleibt die Bautätigkeit nach wie vor hinter der Nachfrageentwicklung zurück. Im Jahr 2016 wurden zwar mit insgesamt 13.659 Einheiten rund 37 Prozent mehr Wohnungen fertiggestellt als im Jahr zuvor, doch um den Bedarf decken zu können, würden rund 20.000 neue Wohnungen pro Jahr benötigt. Die meisten neuen Wohnungen entstanden zuletzt in den Bezirken Treptow-Köpenick, Mitte und Pankow. Die starke Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot führte dazu, dass die Angebotsmieten seit 2011 um rund 37,6 Prozent auf nunmehr 9,47 Euro pro Monat und Quadratmeter gestiegen sind. Der Durchschnitt der Kaufpreise (Median) liegt mittlerweile bei rund 2.900 Euro pro Quadratmeter und hat sich damit seit 2011 sogar um rund 69 Prozent erhöht. Parallel dazu sind die Renditen am Berliner Wohnimmobilienmarkt – insbesondere in den letzten drei Jahren – spürbar gesunken. Besonders deutliche Renditerückgänge gab es in den einfachen Lagen mit einem Minus von bis zu 1,7 Prozentpunkten sowie in mittleren Lagen, wo die Renditen um bis zu 1,2 Prozentpunkte zurückgingen.

### **Bevölkerung wird langsamer wachsen – stärkste Zunahme im Nordosten**

Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner von Wüest Partner Deutschland, rechnet damit, dass sich das dynamische Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum Berlins in den kommenden Jahren weiter fortsetzen wird, wenngleich nicht mit unverminderter Dynamik. „Das Gros des Bevölkerungswachstums wird bis 2020 erfolgen. Im anschließenden Jahrzehnt wird die Berliner Bevölkerung deutlich moderater wachsen“, erläutert Jungk. „Besonders starke Zuwächse erwarten wir in den Randlagen. Vor allem in den nordöstlichen Bezirken Berlins wird die Einwohnerzahl überdurchschnittlich steigen. Wohnungen außerhalb des S-Bahnringes mit einer guten Verkehrsanbindung

sind daher zukünftig stark gefragt.“ Hinsichtlich der Wohnungsgrößen rechnet Jungk mit einem hohen Bedarf an kleinen Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen, da der Anteil von Drei- und Vier-Personenhaushalten in den kommenden zehn Jahren weiter schrumpfen, der Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte hingegen zunehmen werde.

Carsten Sellschopf, Geschäftsführer (COO) für Berlin und Hamburg bei der Instone Real Estate Development GmbH & Co. KG, stellt fest: „Aktuell sind sowohl eine hohe Nachfrage als auch ein steigendes Angebot an Wohnungen im ‚Berliner Speckgürtel‘ zu erkennen. Dies führt dazu, dass mittlere und untere Einkommensklassen in diese Regionen ausweichen.“ Dabei ist jedoch die Verkehrsanbindung ein entscheidendes Kriterium. „Je besser die Infrastruktur ausgebaut ist – auch über den S-Bahnring hinaus – desto größer ist die Anziehungswirkung für die Bevölkerung und umso höher der Zuzug. Nur so kann auch das Umland nachhaltig erschlossen werden“, erläutert Sellschopf. Generell dürfte der Aufwärtstrend nach seiner Einschätzung im Laufe der Zeit abflachen und sich langfristig weiter ausdifferenzieren. „Wir rechnen damit, dass sich zentrale Lagen weiterhin dynamisch entwickeln und die Preise dort weiter steigen. Berlin ist im Vergleich zu anderen Metropolen immer noch nicht am Preislimit angekommen, denn die Nachfrage nach guten Lagen und guter Qualität ist ungebrochen hoch. In den Randregionen sehen wir, dass die Preise deutlich langsamer steigen bzw. teilweise stagnieren“, so sein Fazit. Die enorme Preissteigerung bei Grundstücken hält er für übertrieben, da sie nicht mehr mit Attraktivität und Zentralität der Lage gerechtfertigt werden könne.

#### **Pressekontakt**

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Lutz Ackermann

Tel.: +49 (0) 30 2844987-66

E-Mail: [ackermann@rueckerconsult.de](mailto:ackermann@rueckerconsult.de)

### **Über Instone Real Estate (IRE)**

Instone Real Estate ist einer der größten Wohnentwickler Deutschlands, entstanden aus der formart GmbH & Co. KG und der GRK-Holding GmbH. Jährlich planen, bauen und vermarkten die Unternehmen der IRE Gruppe mehr als 1.000 Wohnungen für Eigennutzer, private Kapitalanleger und institutionelle Investoren. In 26 Jahren konnten so über eine Million Quadratmeter realisiert werden. Das Segment Neubau umfasst die Realisierung von modernen städtischen Wohnformen, kompletten Wohnquartieren sowie Apartmenthäusern. Daneben gehört die Konzeption von Baurecht für komplexe Grundstücke zum Portfolio. Weitere Schwerpunkte sind die Sanierung von Altbauten und die Revitalisierung und Umnutzung von Industriedenkmalen in Wohnungsbau. Bundesweit sind über 270 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Derzeit arbeitet die Instone Real Estate an 60 Projekten, das Projektvolumen beträgt 2,6 Milliarden Euro.

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

### **Über Wüest Partner Deutschland**

Wüest Partner Deutschland wurde 2007 gegründet und verfügt über Standorte in Frankfurt (Main), Berlin und Hamburg. Im Fokus der Geschäftstätigkeit von Wüest Partner in Deutschland stehen die Bewertung von Immobilienportfolien und Einzelobjekten. Hierzu zählen Ankaufs- und laufende Bewertung durch Marktwert-, Beleihungswert- und Fair-Value-Ermittlungen nach deutschen und internationalen Methoden. Darüber hinaus fokussiert sich Wüest Partner auf die Immobilienmarktanalyse sowie die strategische Beratung von Unternehmen, Investoren und vermögenden Privatkunden bei Transaktionen und Investments.

Wüest Partner Deutschland ist die deutsche Tochtergesellschaft der 1985 gegründeten Unternehmensberatung Wüest Partner AG, die mit rd. 180 Mitarbeitern eine führende Stellung als unabhängiger Berater im Schweizer Immobilienmarkt einnimmt. Wüest Partner steht nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

[www.wuestpartner.com/de](http://www.wuestpartner.com/de)