



**Center for Real Estate Studies**  
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)  
CRESt Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)



# Immobilienwetter Berlin-Brandenburg

01/2016



## Bedarfsanalyse zum Angebot an Wohnraum in Berlin

**Im Februar 2016 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Bevölkerungsprognose von 2015 bis 2030 veröffentlicht und erwartet für diesen Zeitraum eine Zunahme von insgesamt 7,5% bzw. 266.000 Personen. Um daraus den Bedarf an weiterem Wohnraum abzuleiten, sind zwei Aspekte wichtig: Einerseits bedeuten 266.000 Personen nicht ebenso viele Haushalte. Hier muss vor dem Hintergrund der Soziodemographie bestimmt werden, wie viele Haushalte bzw. Wohnungen dem gegenüber stehen müssen. Andererseits basieren die Prognoserechnungen auf Daten aus dem April 2015, so dass der Flüchtlingszustrom nur partiell einbezogen wird.**

**Damit geht aber ein wichtiger Aspekt verloren: Mit einem durchschnittlichen Bedarf von 15.000 bis 20.000 Einheiten pro Jahr liegt die Senatsverwaltung<sup>1</sup> eher am unteren Ende der Bandbreite von Prognoserechnungen. Die Bevölkerungsentwicklung verteilt sich jedoch wegen der Flüchtlinge nicht gleichmäßig, so dass vor allem in den kommenden beiden Jahren ein Bedarf entstehen könnte, der eher dem dreifachen Wert in Höhe von wenigstens 60.000 Einheiten entspricht.**

Um den zusätzlichen Bedarf an Wohnraum abzuschätzen, muss die oben genannte Anzahl von 266.000 weiteren Einwohnern ins Verhältnis zur durchschnittlichen Anzahl an Personen pro Haushalt gesetzt werden. Im Zensus 2011 standen 3.326.002 Einwohnern 1.841.282 Wohneinheiten (Wohnungen und Häuser) gegenüber, so dass sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von rund 1,81 Personen je Haushalt ergibt. Auf den ersten Blick müssten also knapp 147.000 neue Wohneinheiten in diesem Zeitraum geschaffen werden.

Im Detail ist jedoch eine differenziertere Betrachtung nötig. Haushaltgrößen unterscheiden sich

über den Lebenszyklus ganz deutlich. Bei jungen Familien leben in der Regel mehr Personen in einer Wohnung als im Rentenalter. Durch die demographische Entwicklung hin zu einer älteren Bevölkerung erhöht sich demnach ein noch höherer Bedarf an Wohneinheiten, weil künftig weniger Personen in einem Haushalt wohnen. Aber auch im vorderen Abschnitt des Lebenszyklus nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße ab, da junge Menschen länger Single bleiben, bevor sie eine Familie gründen. Zudem findet unabhängig von der demographischen Entwicklung seit dem zweiten Weltkrieg eine Zunahme des Flächenverbrauchs pro Kopf statt. Mit zunehmendem Wohlstand wächst auch die durchschnittliche Quadratmeterzahl des genutzten Wohnraums. Beide Trends lassen also die oben genannten 147.000 zusätzlich benötigten Wohneinheiten als eher konservative Schätzung erscheinen.

Ein Prognosehorizont von 15 Jahren ist zugegeben lang, so dass veränderliche Rahmenbedingungen erheblichen Einfluss auf das ermittelte Ergebnis haben können. Geringe Variation ist bei der bisherigen deutschen Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Denn die 18-jährigen von 2030 sind bereits heute 4 Jahre alt.

Während die „Bestands-Bevölkerung“ nur wenig „beeinflussbar“ ist, spielt Zuwanderung aus anderen Regionen in Deutschland und insbesondere durch den aktuellen Zustrom an Flüchtlingen eine ganz wesentliche Rolle für die Entwicklung des Wohnraumbedarfs. Da mit den höchsten Flüchtlingszahlen in den kommenden beiden Jahren zu rechnen ist, wird der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Berlin nicht kontinuierlich in gleichen Raten von 2015 bis 2030 steigen, sondern vor allem in den nächsten Jahren stark zunehmen, um dann eher konstant zu bleiben. Demzufolge ist zu begrüßen, dass die derzeitigen Pläne für geförderten Wohnraum vor allem die beiden kommenden Jahre im Fokus haben. Fraglich bleibt, ob die sehr vage Angabe zu „19.500 bis 32.500“ Wohneinheiten<sup>2</sup> ausreichen wird.

Möglicherweise greifen auch die Prognoserechnungen der Senatsverwaltung (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2016): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, S. 4.) zu tief, weil sie auf Einschätzungen zum April 2015 datieren. In der Prognose wird die übliche Zunahme der Bevölkerung für 2016 und 2017 wegen der Zuwanderung von 25.000 auf 50.000 Personen pro Jahr verdoppelt. Zwei Effekte könnten die verwendeten Zahlen als zu gering erscheinen lassen.

Erstens könnte sich die Zahl der zugewanderten Flüchtlinge seit April verändert (eher zugenommen) haben und wird wahrscheinlich auch nach 2017 nicht abrupt auf die langfristigen Durchschnittswerte absinken. Zweitens zeigen die Erfahrungen aus der Vergangenheit und ausländischen Märkten, dass Zuwanderung nur selten dort verbleibt, wo sie bei Aufhebung der Residenzpflicht ursprünglich einmal hin verteilt wurde.

So verwenden Mutl und Kirchhain (Mutl, J./Kirchhain, H. (2015): Der Einfluss der Flüchtlingskrise auf die größten deutschen Immobilienmärkte, EBS Diskussionspapiere Nr. 7 2015.) das aus der amerikanischen Forschung stammende Gateway-Konzept, um die Auswirkungen der Zuwanderung auf deutsche Großstädte prognostizieren zu können. Die Grundüberlegung des Konzepts ist leicht nachvollziehbar: Zuwanderer werden sich in der neuen Umgebung mit höherer Wahrscheinlichkeit dort ansiedeln, wo sie Bekanntes treffen. Regionen, die also bereits in der Vergangenheit viele Zuwanderer mit ähnlichem sozio-demographischen Hintergrund aufgenommen haben, sind auch für künftige Zuwanderung überproportional attraktiv. Auf Basis der Daten des Oktober 2015 der Bundesanstalt für Migration und Flüchtlinge sehen die Autoren einen besonders starken prozentualen Zustrom in die Städte Bonn, Frankfurt am Main und München. In absoluten Zahlen hingegen, wird der größte Zustrom für Berlin erwartet. Mit knapp über 90.000 Personen werden die oben genannten Zahlen allein in 2015 übertroffen. Wird wiederum der Quotient von 1,81 Personen pro Haushalt angenommen, so stehen allein bezogen auf dieses Jahr knapp 8.300 Wohneinheiten

zu wenig zur Verfügung. Zu ähnlichen Ergebnissen auf Bundesebene kommen auch Witkowski et al. (Witkowski, R. et al. (2016): Zur Wirkung der „Flüchtlingskrise“ auf die langfristige Wohnimmobiliennachfrage in Deutschland, S. 24.), die neben dem bestehenden Baubedarf zwischen 0,6% und 0,8% des Bestandsvolumens von einer Erhöhung um 0,3% durch die Zuwanderung ausgehen.

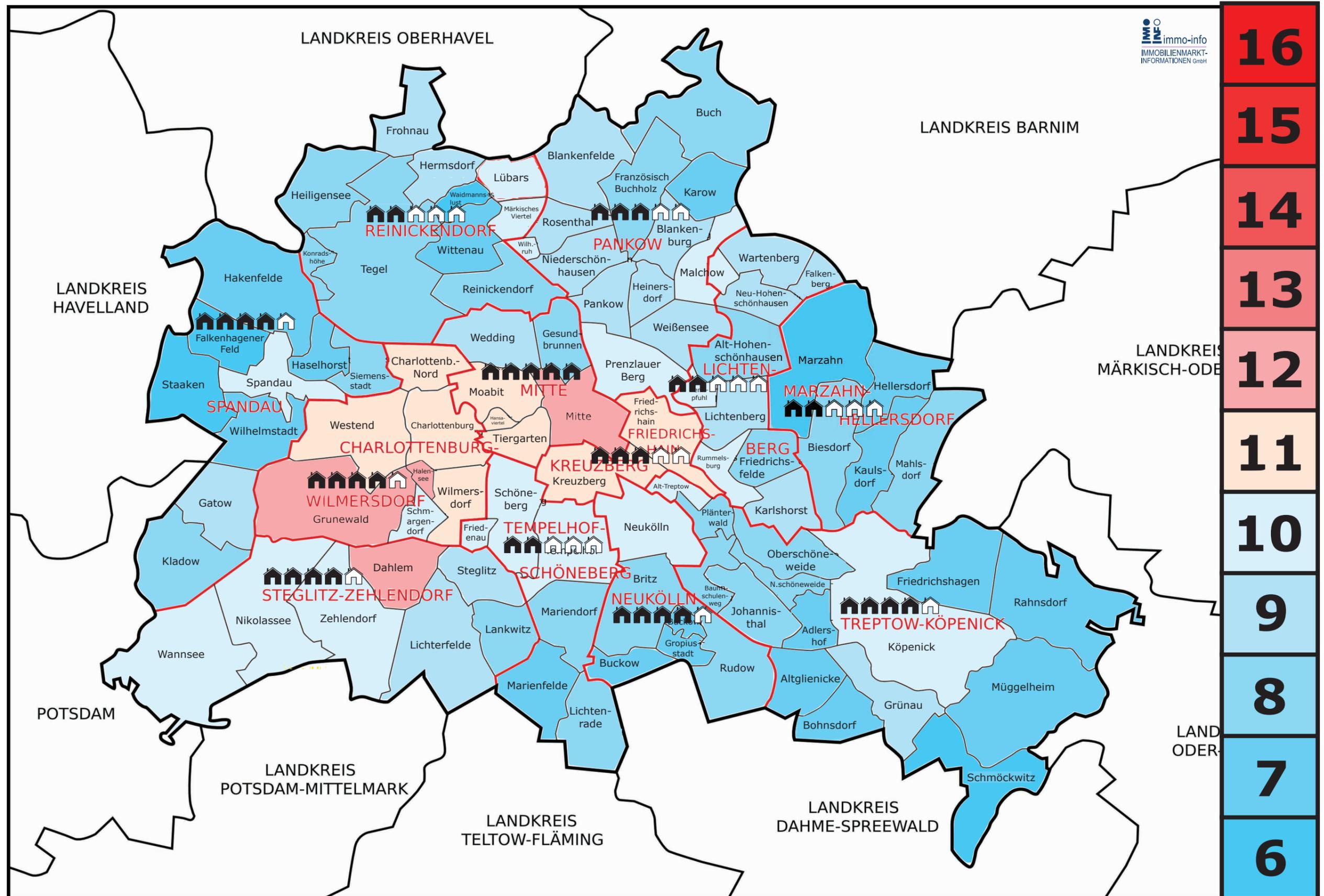
Mit dem Bedarf wird jedoch nur die Nachfrage des Marktes betrachtet. Üblicherweise kann sich auf Immobilienmärkten das Angebot immer nur langsamer anpassen als die Nachfrage. Hält die Angebotszunahme nachhaltig mit der Nachfrageentwicklung Schritt, so sind auch keine massiven Preisveränderungen zu erwarten. Die meisten Ballungszentren sind jedoch derzeit durch steigende Preise infolge von Nachfrageüberschüssen gekennzeichnet. Wie wirken also die dargestellten Prognosen?

Die obigen Zahlenbeispiele skizzieren eher ein weiteres Aufklappen der Schere zwischen Angebot und Nachfrage. Denn laut Statistischem Bundesamt hat der Bestand an Wohneinheiten in Berlin im Fünfjahreszeitraum von 2010 bis 2014 nur um rund 23.000 Einheiten zugenommen. Finden auf der Angebotsseite keine strukturellen Ausweitungen statt, reicht die aktuelle Neubautätigkeit also nicht, um der Nachfrage zu entsprechen. Auch wenn die Dynamik von 0,2% in 2011 auf 0,5% in 2014 zugenommen hat, werden nicht annähernd die 0,6% bis 0,8% erreicht, die ohne Zuwanderung notwendig wären, um Preise nicht weiter steigen zu lassen. Um Preise annähernd auf das aktuelle Niveau zu bremsen und die Effekte von Zuwanderung aus dem In- und Ausland zu begrenzen müsste sich mit weiteren 0,4% fast eine Verdoppelung der Schaffung neuer Wohneinheiten in Berlin einstellen.

### Quellen zum Abrufen:

- <sup>1</sup> [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv\\_volltext.shtml?arch\\_1604/nachricht5985.html](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1604/nachricht5985.html)  
<sup>2</sup> <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung>

# Mietwetterkarte



IMMO-INFO  
 Immo-info  
 IMMOBILIENMARKT-  
 INFORMATIONEN GmbH

16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6

# Berliner Mietwetter im ersten Quartal 2016

Ein schneller Überblick über Mietniveau und Angebotsmenge auf dem Berliner Mietmarkt soll künftig im Quartalsrhythmus durch die neue Wetterkarte (siehe vorherige Doppelseite) vermittelt werden. Der IVD Berlin-Brandenburg kooperiert hierzu im Dreieck mit Immo-Info Immobilien-Marktinformation GmbH aus Hamburg, die aktuelle Mietdaten aus Immobilienportalen und Printmedien zur Verfügung stellen, die dann vom Center for Real Studies (CRES) wissenschaftlich ausgewertet werden.

Die verwendeten Informationen über Mietobjekte in Berlin stammen aus der Datenbank von Immo-Info und umfassen frei vermieteten Wohnraum, der in den gängigen Immobilienportalen und Printmedien angeboten wird. Die Auswertungen umfassen damit keine Wohnungen von kommunalen oder genossenschaftlichen Trägern, die üblicherweise preisgebunden sind und daher nicht dem üblichen Marktangebot entsprechen. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass trotz breiter Erfassung von Daten nicht alle Mietverhältnisse im genannten Zeitraum abgedeckt werden können. Viele Vermietungen kommen nicht mehr zur Insertion in Print und Portal, weil Makler und Verwaltungen Interessenten- und Wartelisten führen und auch die private Nachmietersuche in angespannten Märkten leichter wird. Bei der Berechnung der Anzahl angebotener Wohnungen ist dieser Effekt überschlägig berücksichtigt.

Die Karte zeigt die Marktlage im ersten Quartal 2016, wobei das Mietniveau auf Ortsebene durch unterschiedliche Färbung der Flächen dargestellt wird. Das Angebot wird auf Bezirksebene dargestellt, um kleinen Angebotszahlen in Teilregionen und Ausweichmöglichkeiten in benachbarte Gebiete besser Rechnung tragen zu können.

Hierbei zeigt die aktuelle Karte eine flächendeckende Unterversorgung mit Wohnraum. Denn nur im Bezirk „Mitte“ wird die abgebildete „Häuschen-Skala“ voll ausgefüllt und damit selten eine Vollversorgung mit Wohnraum erfüllt, die es den Bürgern ermöglichen würde, innerhalb von 10 Jahren auf vergleichbarem Mietniveau umzuziehen. 80% Deckungsquote findet sich mit 4 Häuschen in Lagen mit hohem Bestand, wobei hier die Bezirksebene beachtet werden muss. Schlechte bis schlechteste Deckungsquoten finden sich in den Bezirken Lichtenberg und Treptow-Köpenick.

## Hotspots in Dahlem, Grunewald und Mitte

In den drei genannten Ortsteilen werden im frei finanzierten Mietmarkt Angebotsmieten von bis zu 13 €/m<sup>2</sup> (kalt) durchschnittlich aufgerufen. In Dahlem, Grunewald und Mitte scheinen vor allem die zentrale Lage und der Ausstattungsstandard für entsprechend hohe Preise zu sorgen. Die pro-Kopf-Wohnraumversorgung liegt hier nicht nur auf Bezirks-, sondern auch auf Ortsebene im akzeptablen Bereich.

Nicht überraschend zeigt sich der Trend entlang der Verkehrsachsen und regionalen Zentren. Mit anderen Worten können in den äußersten Randlagen erwartungsgemäß geringste Kaltmieten von 6 bis 7 €/m<sup>2</sup> realisiert werden. Möchte man im Bezirk Spandau zentral wohnen, sollte ebenso wie im Ortsteil Köpenick im gleichnamigen Bezirk mit rund 10 €/m<sup>2</sup> (kalt) kalkuliert werden.

Vor allem folgende Analysen werden zeigen, ob sich der aktuelle Mietrend stabilisieren wird oder ob Verschiebungen stattgefunden haben, die sich zum nächsten Quartal abzeichnen.

## » Factbox

„Häuschen-Skala“: Das aktuelle Angebot im Markt wird relativ zum Bestand an Wohnraum beurteilt. Wohnen beispielsweise in einem Bezirk 180.000 Personen, so entspricht dies anhand des Bundesdurchschnitts 100.000 Haushalten. Ferner muss berücksichtigt werden, dass der Gesamtmarkt auch preislich gebundenen Wohnraum enthält, der ein gutes Viertel des Wohnungsbestandes ausmacht. Ebenso findet eine überschlagsartige Berücksichtigung von Mietverhältnissen (ca. 1/3) statt, die nicht über Print- oder Online-Medien am Markt vermietet werden. Fünf Häuschen würden dann gefüllt, wenn unter Berücksichtigung der genannten Faktoren jedem Mieter alle 10 Jahre (jedes vierzigste Quartal) ausreichend Angebot zum Wohnungswechsel zur Verfügung stünde. Entsprechend stehen 4 gefüllte Häuschen für 80% Abdeckung, 3 Häuschen für 60% usw.

Die Farb-Skala ist an der rechten Seite der Abbildung dargestellt und basiert auf Spannen in Euro, die aufgrund der aktuellen Daten gemessen wurden. Zur Ermittlung der Mittelwerte wurde der Datensatz (ortsteilgenau) auf 1% winsorisiert, um eine mögliche Verzerrung durch Ausreißer zu vermeiden.

## Taufrische Immobilien gibt's auch bald in Brandenburg und Berlin!



- ✓ 7 Tage früher
- ✓ exklusiv für IVD Mitglieder
- ✓ werbefrei

[ivd24immobilien.de](http://ivd24immobilien.de)  
Das Portal der Immobilienprofis.





**Center for Real Estate Studies**  
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)  
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)



# Real Estate

## Herausgeber:

### **CRES (Center for Real Estate Studies) Freiburg**

Steinbeis-Transfer-Institut  
Eisenbahnstraße 56  
79098 Freiburg  
E-Mail: [info@steinbeis-cres.de](mailto:info@steinbeis-cres.de)  
[www.steinbeis-cres.de](http://www.steinbeis-cres.de)

### **IVD Berlin-Brandenburg e.V.**

Knesebeckstraße 59 - 61  
10719 Berlin  
Tel.: 030 89735364  
E-Mail: [info@ivd-berlin-brandenburg.de](mailto:info@ivd-berlin-brandenburg.de)  
[www.ivd-berlin-brandenburg.de](http://www.ivd-berlin-brandenburg.de)