

# Der Berliner Wohnungsmarkt



**Ingo Malter,**  
Geschäftsführer der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

---

Berlin, 15./16. November 2012

- ➔ **1 › DEMOGRAFIE UND WOHNUNGSMARKT**
- 2 › NEUBAUTÄTIGKEIT
- 3 › TRANSAKTIONSMARKT
- 4 › FAZIT



## Bevölkerungsentwicklung

Stadtbezirk	Einwohner 2011 <sup>1)</sup>	Einwohnerentwicklung <sup>1)</sup> 2006 bis 2011 in %	Einwohnerdichte pro km <sup>2</sup> 2010	Arbeitslosenquote <sup>3)</sup> Durchschnitt 2011 in %	Bestand Geschosswohnungen 2010	Neubaugenehmigungen Geschoss- wohnungen 2010	Neubaufertig- stellungen Geschoss- wohnungen 2010	Leerstandsquote 31.12.2009 in %
Charlottenburg- Wilmerdorf	313.166	1,5	4.952	11,3	182.719	232	30	3,0
Friedrichshain- Kreuzberg	262.434	2,2	13.285	16,6	144.668	206	684	2,1
Lichtenberg	254.866	0,8	5.020	12,9	136.195	136	47	3,0
Marzahn-Hellersdorf	247.917	0,3	4.046	12,5	106.199	68	10	6,2
Mitte	328.778	2,7	8.442	15,2	186.893	78	128	3,8
Neukölln	309.682	2,6	6.948	18,5	144.795	42	3	4,3
Pankow	362.650	4,5	3.599	10,5	184.692	802	833	2,4
Reinickendorf	242.973	-0,7	2.704	15,4	102.541	50	8	2,7
Spandau	219.247	1,1	2.463	14,8	97.613	58	59	4,2
Steglitz-Zehlendorf	292.358	2,6	2.882	10,2	129.191	139	41	3,9
Tempelhof- Schöneberg	329.970	1,0	6.330	11,6	167.815	22	5	2,6
Treptow-Köpenick	240.341	3,0	1.440	10,8	102.283	209	76	2,2
Berlin gesamt	3.404.382	1,9 <sup>2)</sup>	3.881 <sup>2)</sup>	13,3 <sup>2)</sup>	1.685.604	2.042	1.924	3,3 <sup>2)</sup>

1) Personen mit Hauptwohnsitz in Berlin, Stand: Juni 2011 2) Durchschnitt 3) alle zivilen Erwerbspersonen  
 Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenquote), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CBRE

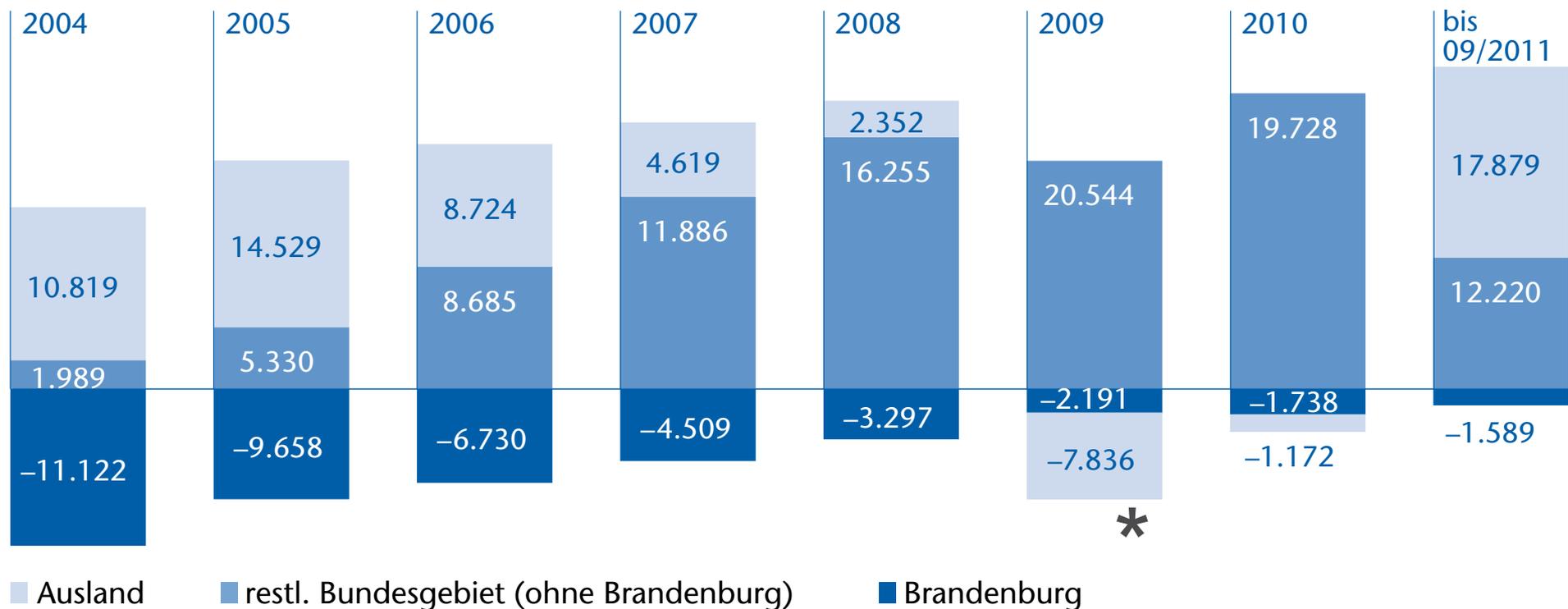
-  • Steigende Einwohnerzahl
- Rückgang der Arbeitslosenquote
- Sinkender Leerstand

## Wohnungsrelevante Kennzahlen

	2010	2011	
Einwohner (nur Einwohner mit Hauptwohnsitz in Berlin)	3.371.212	3.404.382	↗
Arbeitslosenquote	13,6%	13,3%	↘
Leerstand kommunaler Wohnungsunternehmen	3,7 %	3,2 %	↘
Durchschnittliche Neuvertragsmiete BBU	5,26 €/m <sup>2</sup>	5,48 €/m <sup>2</sup>	↗
Durchschnittliche Angebotsmiete CBRE	6,11 €/m <sup>2</sup>	6,59 €/m <sup>2</sup>	↗
	2009	2011	↗
Bestandsmiete (Durchschnitt) Mietspiegel	4,83 €/m <sup>2</sup>	5,21 €/m <sup>2</sup>	↗
	2009	2010	↗
Wohneinheiten	1.894.564	1.898.807	↗
davon Geschosswohnungsbau	1.683.054	1.685.604	↗

## Wanderungsentwicklung 2004 bis 2012

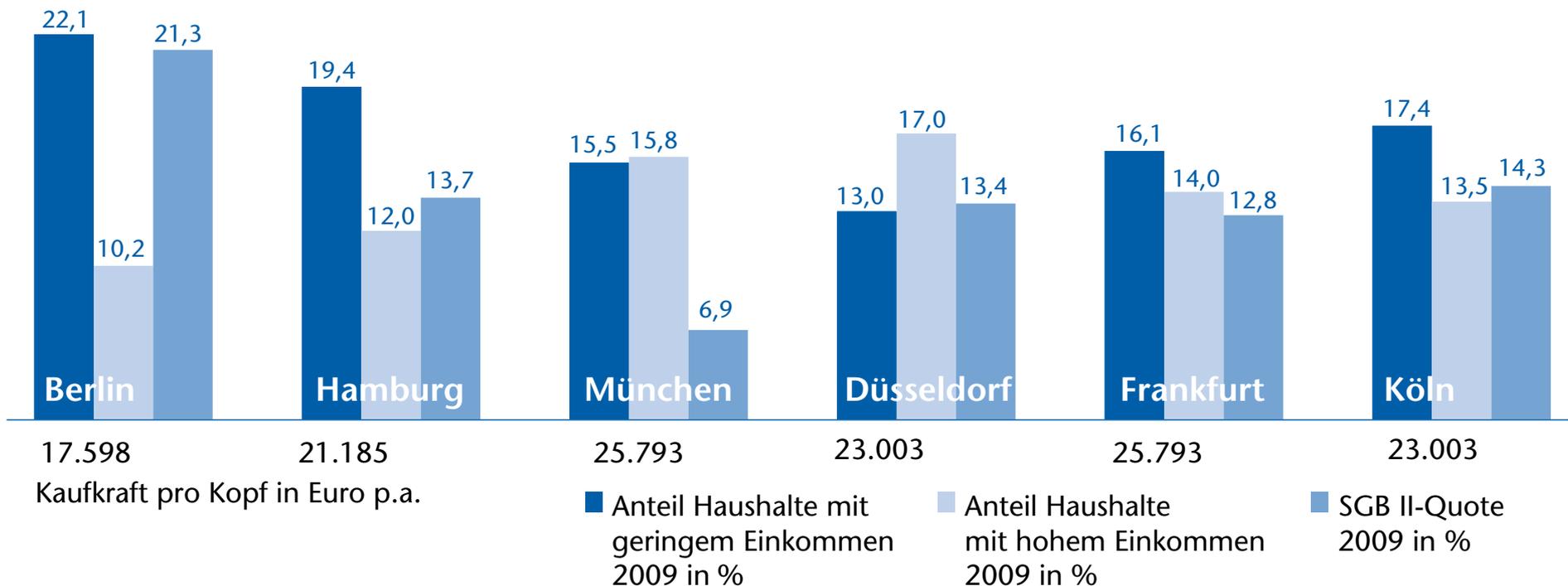
Seit dem Jahr 2004 hatte Berlin jedes Jahr einen positiven Wanderungssaldo.



 Stetiger Anstieg der Zuziehenden aus dem gesamten Bundesgebiet und stetiger Rückgang der Abwanderungsverluste in das Umland.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, \* Bereinigung der statistischen Zahlen

## Kaufkraft im Städtevergleich

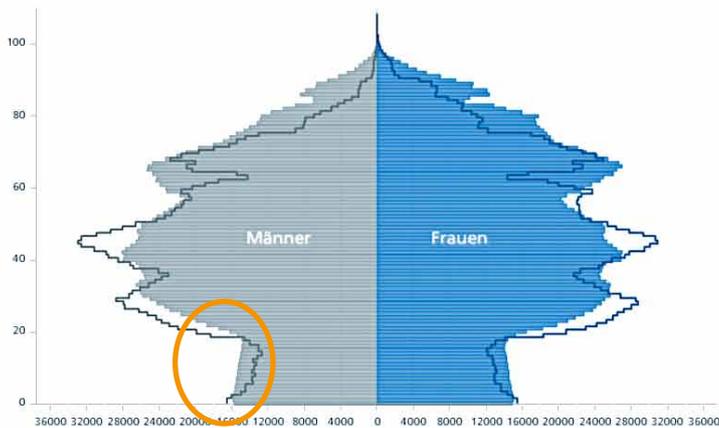



 Berliner haben weniger finanziellen Spielraum für Mieterhöhungen.  
 Ein Fünftel der Berliner Haushalte empfängt Transferleistungen nach SGB II.  
 Nur jeder zehnte Berliner Haushalt verfügt über hohe Einkommen.

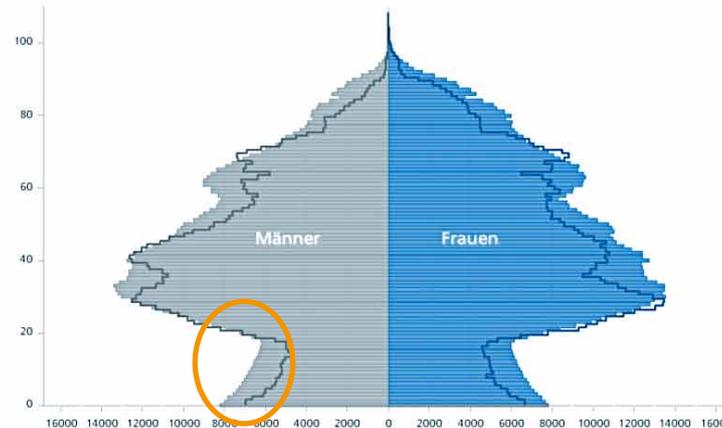
Quelle: Bertelsmannstiftung, Wegweiser Kommune

## Deutschlands Bevölkerungspyramide 2009 vs. 2030

**Berlin: ca. 3.497.000 EW (2009)**

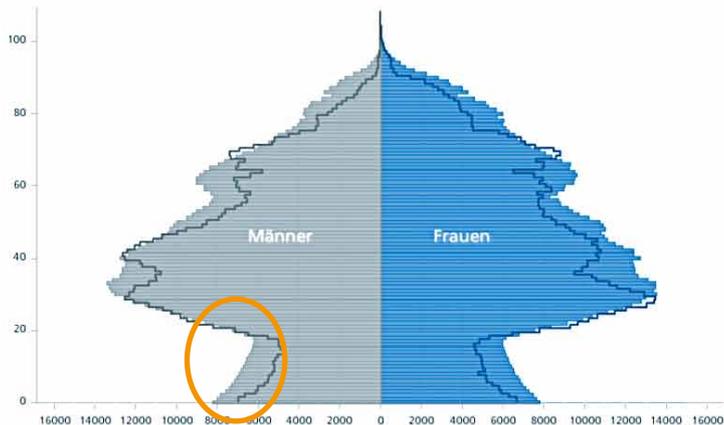


**Düsseldorf: ca. 585.000 EW (2009)**



- == graue Linie:  
Basisjahr 2009
- graue/blau Fläche:  
Jahr 2030

**München: ca. 1.330.000 EW (2009)**



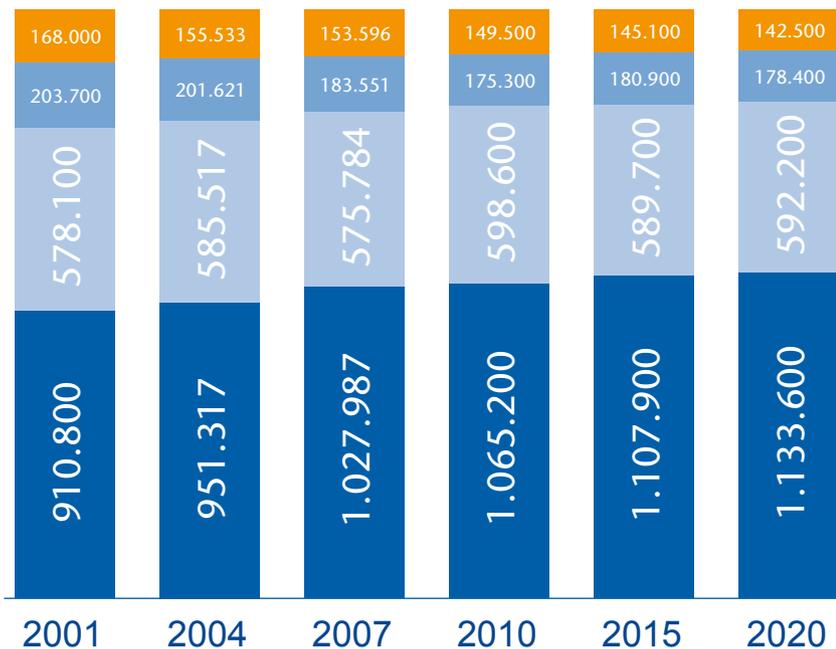
➔ Bis 2030 verkleinern sich in Berlin die Altersgruppen 20–30 und 40–50 deutlich, während die Altersgruppen der unter 20-jährigen, 55–65 und ab 70 Jahre wachsen.



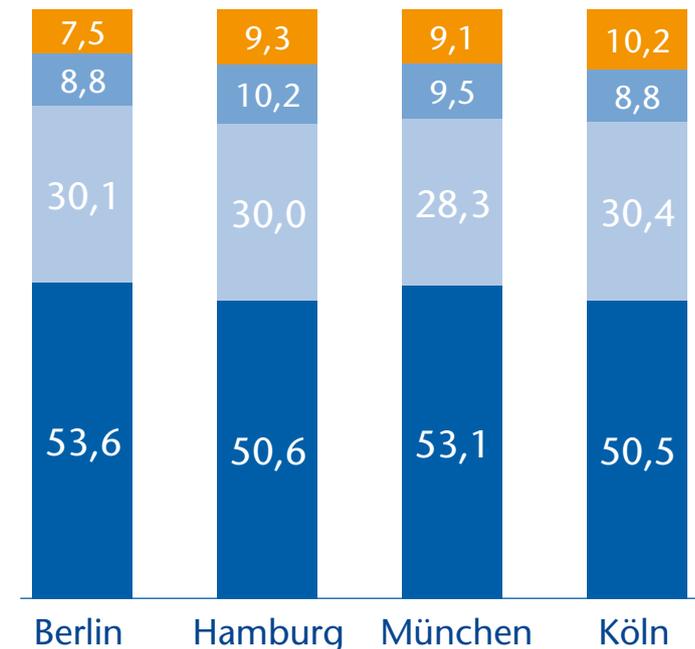
Quelle: Bertelsmannstiftung, Wegweiser Kommune

# Haushaltsstruktur Berlin und Haushaltsgrößen im Städtevergleich

Haushaltsstruktur in Berlin



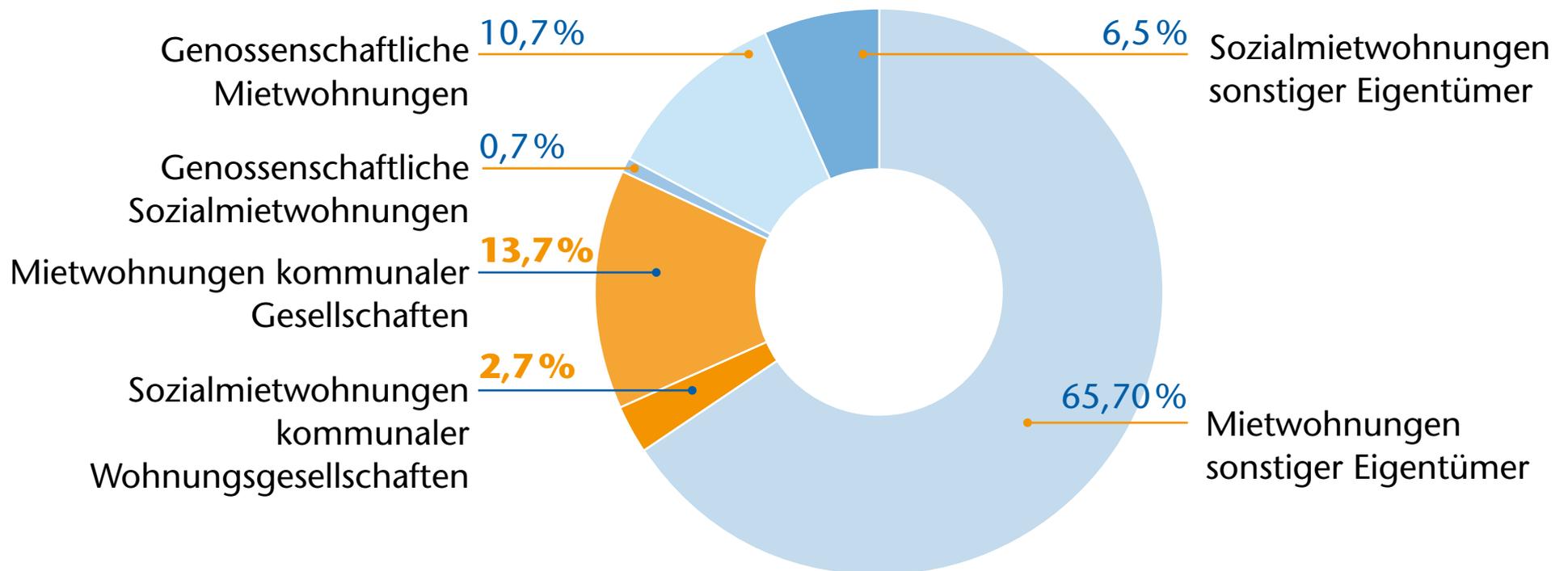
Haushaltsgrößen in deutschen Großstädten Anteil in %



➔ Mehr als die Hälfte der Haushalte sind in deutschen Großstädten Ein-Personen-Haushalte. Nur in jedem sechsten Haushalt Berlins leben mehr als zwei Personen.

Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2010

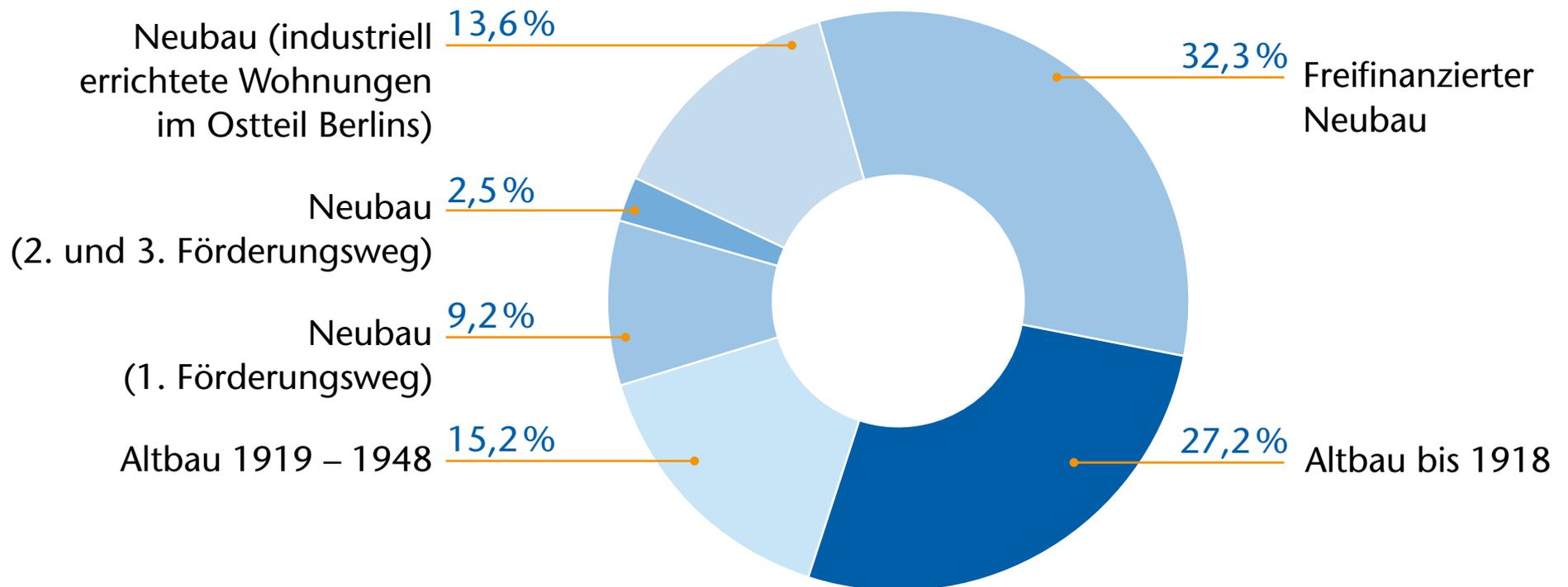
## Verteilung Berliner Wohnungsbestand nach Eigentümergruppen



➔ Fast 75 % aller Mietwohnungen in Berlin befinden sich im Privateigentum.

Quelle: CBRE

## Verteilung Berliner Wohnungsbestand nach Baualter und Förderungspolitik



➔ Mehr als 40 % des Berliner Wohnungsbestandes wurde vor 1948 errichtet.

Quelle: CBRE

## Berliner Angebotsmieten nach Wohnungsgröße in €/m<sup>2</sup>

### Aktuelle Mietentwicklung

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2011

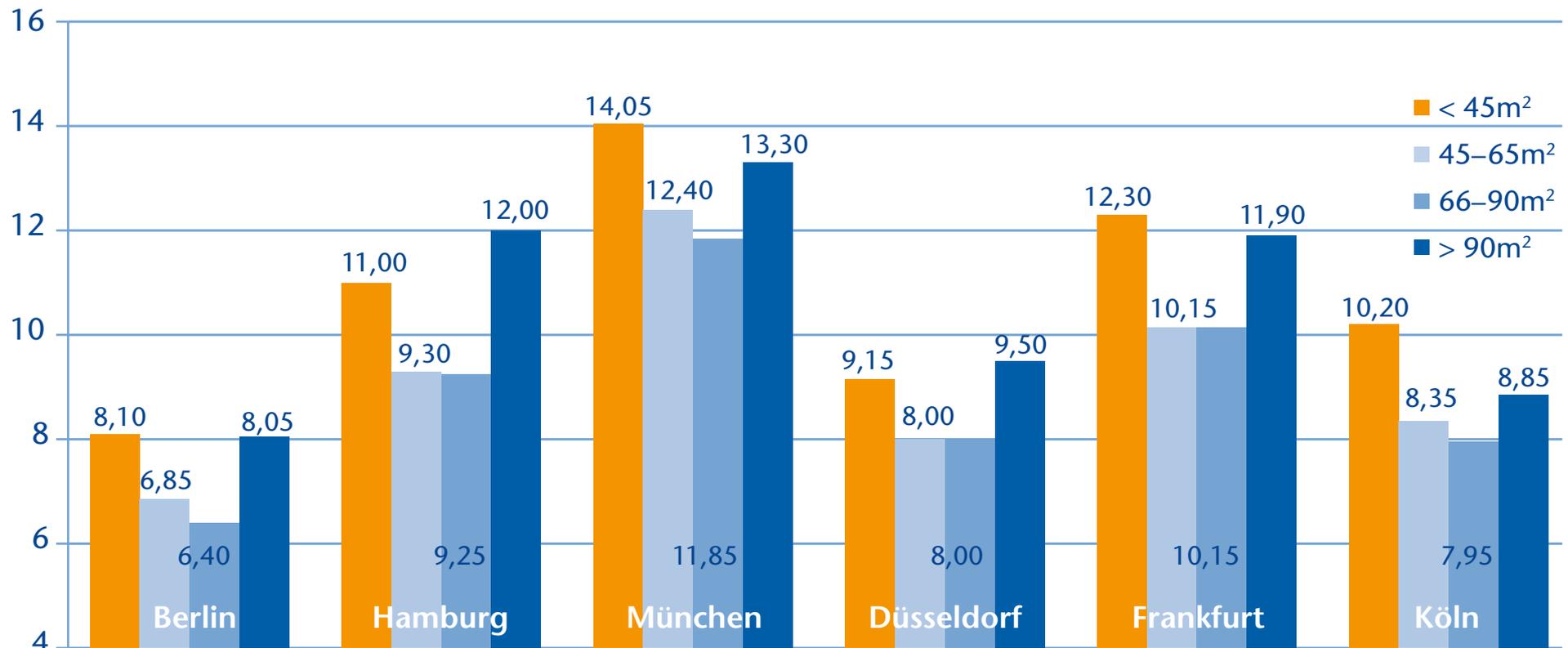
Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Mietspanne in €/m <sup>2</sup> /Monat					Unteres Marktsegment Median in €/m <sup>2</sup> /Monat		Oberes Marktsegment Median in €/m <sup>2</sup> /Monat		Alle Marktsegmente Median in €/m <sup>2</sup> /Monat		Trend <sup>2)</sup>	
		4	6	8	10	12	14	Änderung zu 2010 in %	Änderung zu 2010 in %	Änderung zu 2010 in %	Änderung zu 2010 in %			
Charlottenb.-Wilm.	11.374						6,02 – 12,19	5,65	2,7	14,25	8,1	8,00	6,4	↗
Friedrichsh.-Kreuzb.	7.611						6,00 – 10,46	5,49	6,9	11,86	10,7	8,02	11,1	↗
Lichtenberg	5.035						4,84 – 8,19	4,52	3,5	8,60	5,5	6,10	5,0	↗
Marzahn-Hellersd.	7.882						4,01 – 6,53	3,63	2,9	7,12	1,7	4,79	2,1	↗
Mitte	14.027						5,13 – 13,08	4,84	7,6	15,00	8,9	7,07	13,1	↗
Neukölln	6.641						5,00 – 8,12	4,76	6,8	9,08	11,3	6,24	8,2	↗
Pankow	13.034						5,71 – 11,12	5,39	6,5	13,00	12,7	7,41	7,4	↗
Reinickendorf	7.840						4,67 – 7,98	4,31	7,2	8,58	3,0	5,91	6,4	↗
Spandau	9.042						4,36 – 7,03	4,06	2,1	7,52	4,3	5,52	4,9	↗
Steglitz-Zehlendorf	8.764						5,62 – 10,00	5,15	4,0	11,08	4,4	7,23	6,0	↗
Tempelh.-Schöneb.	8.944						5,29 – 9,85	4,99	4,9	11,74	16,5	6,84	10,1	↗
Treptow-Köpenick	7.370						5,03 – 8,00	4,84	6,8	8,73	6,0	6,13	4,7	↗
<b>Berlin Durchschnitt</b>	<b>107.564</b>						<b>4,87 – 10,06</b>	<b>4,50</b>	<b>4,6</b>	<b>12,04</b>	<b>9,9</b>	<b>6,59</b>	<b>7,8</b>	<b>↗</b>

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote 2) Prognose 12-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CBRE

## Angebotsmieten im Städtevergleich

Angebotsmieten nach Wohnungsgröße in €/m<sup>2</sup>



➔ Berlin bleibt im Vergleich zu anderen Metropolen günstig.  
Kleine und sehr große Wohnungen erzielen im Vergleich die höchsten Mieten.

Quelle: Jones Lang LaSalle

## Fazit: Mietentwicklung in Berlin

- In allen 12 Bezirken Steigerung der Angebotsmieten gegenüber 2010
- Die Mieten im gesamten Markt stiegen um 7,9 % auf 6,59 €/m<sup>2</sup>
- Oberes Marktsegment weist erneut höchste Steigerungen auf
- Günstiger Wohnraum nicht mehr in allen Stadtteillagen vorhanden
- Nur unterproportionale Mietsteigerungen im unteren Marktsegment
- Weiter steigende Mieten aufgrund wachsender Nachfrage (besonders nach guten Wohnungen) und stagnierendem Angebot erwartet

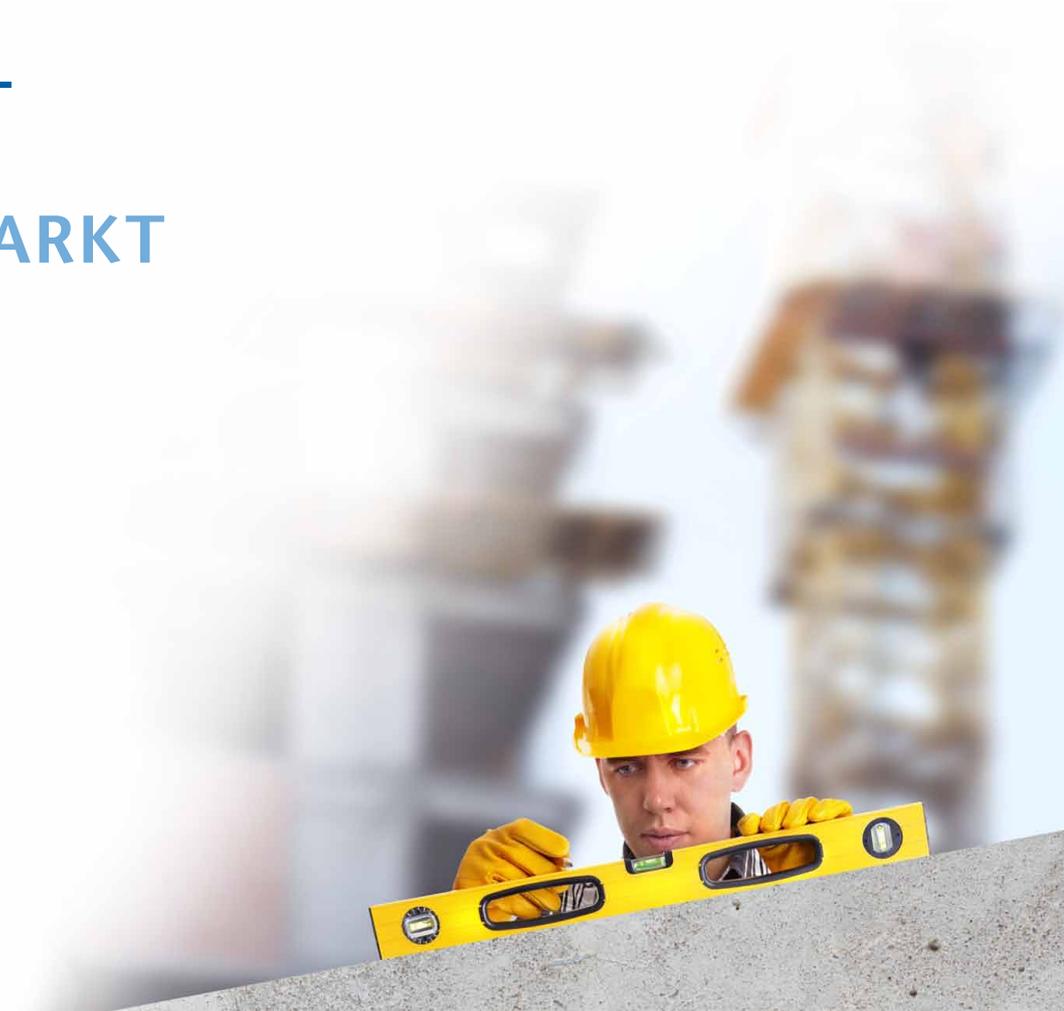


1 › DEMOGRAFIE UND WOHNUNGSMARKT

➔ 2 › NEUBAUTÄTIGKEIT

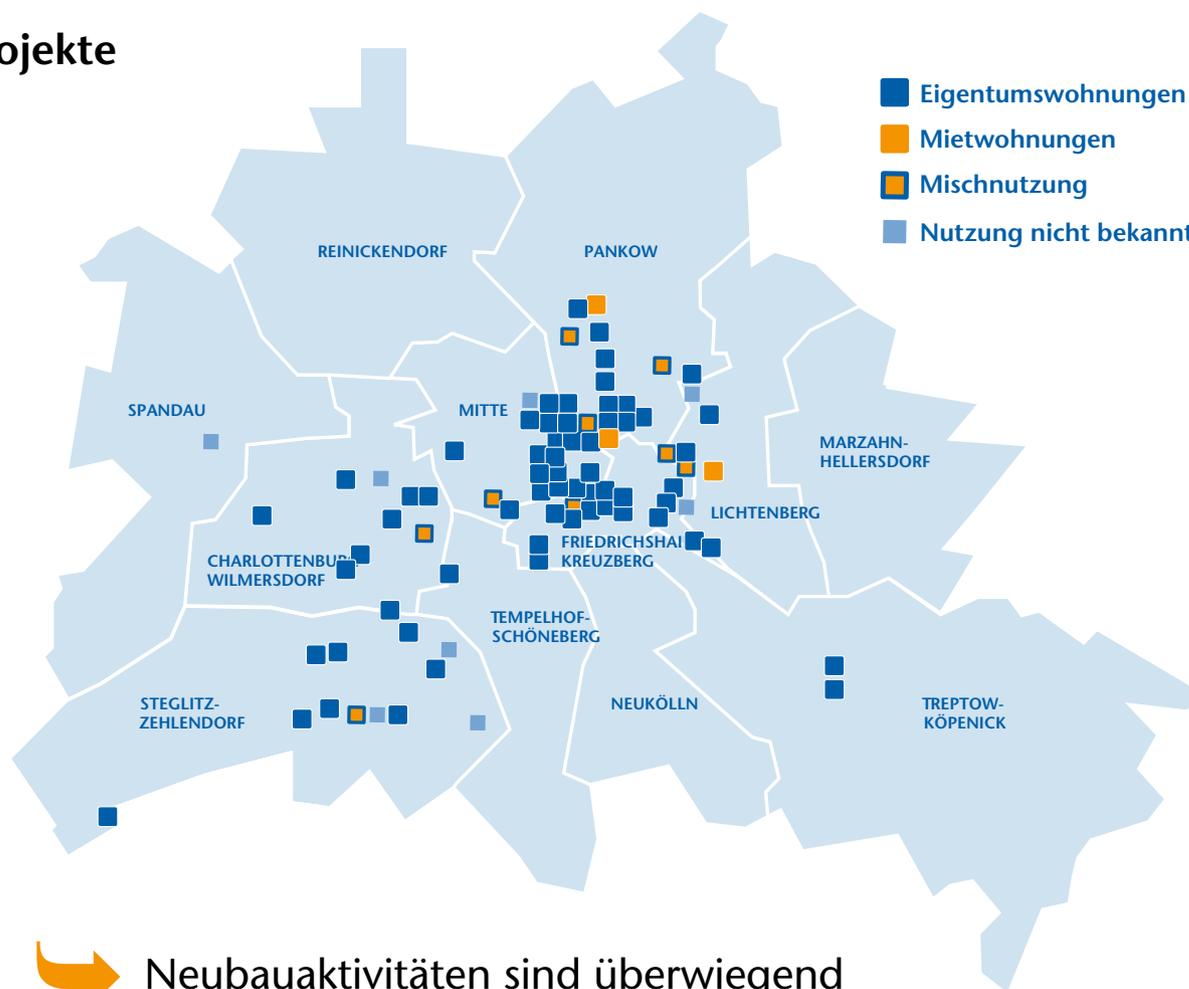
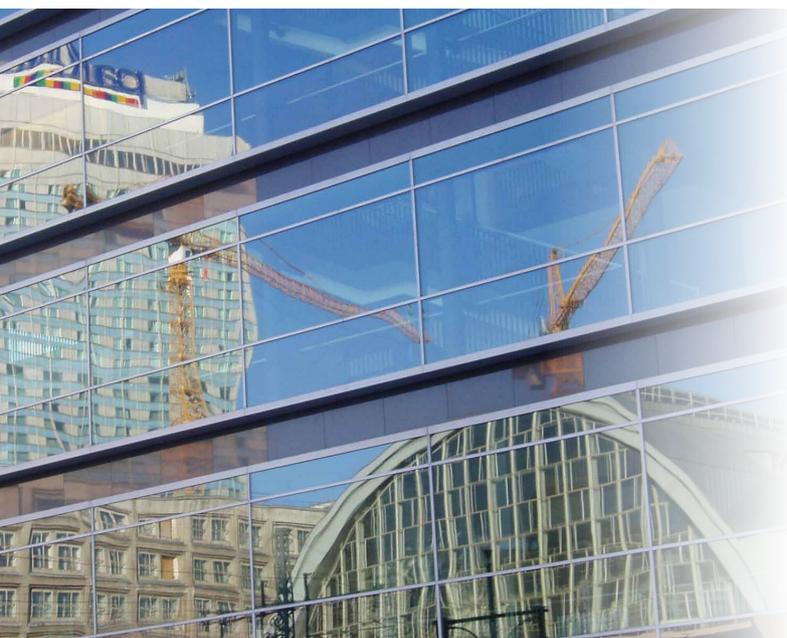
3 › TRANSAKTIONSMARKT

4 › FAZIT



## Neubauaktivitäten

Standorte ausgewählter Neubauprojekte



➔ Neubauaktivitäten sind überwiegend zentrumsnah festzustellen.

Quelle: CBRE/GSW WohnmarktReport Berlin 2012

## Neubauaktivitäten II

Bestandsdaten 2011 aus „On Point – Der Wohnungsmarkt Berlin – 1.Halbjahr 2012“ von JLL

Bezirke	Wohngebäude		Wohnungsbestand		Wohnungsfertigstellungen 2011 <sup>1</sup>	
	Anzahl	MFH (%)	Anzahl	Entwicklung seit 2006	Gesamt	dav in MFH
Mitte	14.219	95%	191.648	0,6%	211	209
Friedrichshain	11.038	98%	146.933	1,0%	194	193
Pankow	36.477	50%	207.387	2,6%	955	611
Charlottenb.-Wilmerisd.	18.373	75%	191.483	0,6%	478	425
Spandau	26.829	33%	118.683	0,9%	194	63
Steglitz-Zehlendorf	39.061	39%	158.008	1,2%	201	67
Tempelhof-Schöneb.	28.327	49%	185.861	0,4%	132	103
Neukölln	28.905	39%	165.254	0,2%	56	8
Treptow-Köpenick	34.641	32%	129.339	1,4%	289	112
Marzahn-Hellersdorf	29.406	24%	131.607	0,8%	313	20
Lichtenberg	15.012	61%	143.961	1,6%	317	151
Reinickendorf	35.972	29%	133.067	0,7%	177	46
<b>Berlin</b>	<b>318.260</b>	<b>45%</b>	<b>1.903.231</b>	<b>1,0%</b>	<b>3.517</b>	<b>2.008</b>

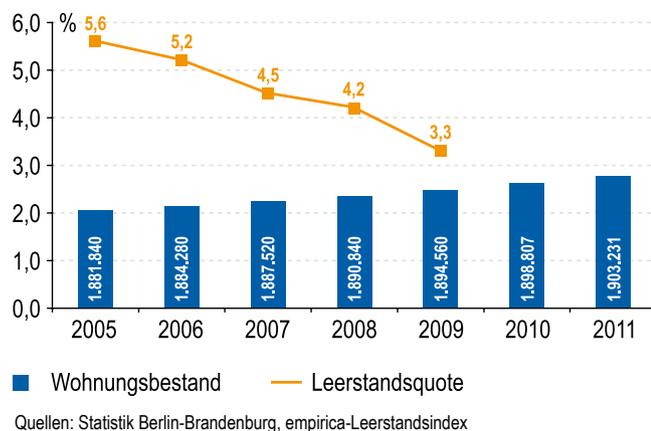
Quelle Statistik Berlin-Brandenburg, empirica Leerstandsanalyse

<sup>1</sup> Baufertigstellungen von neu errichteten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

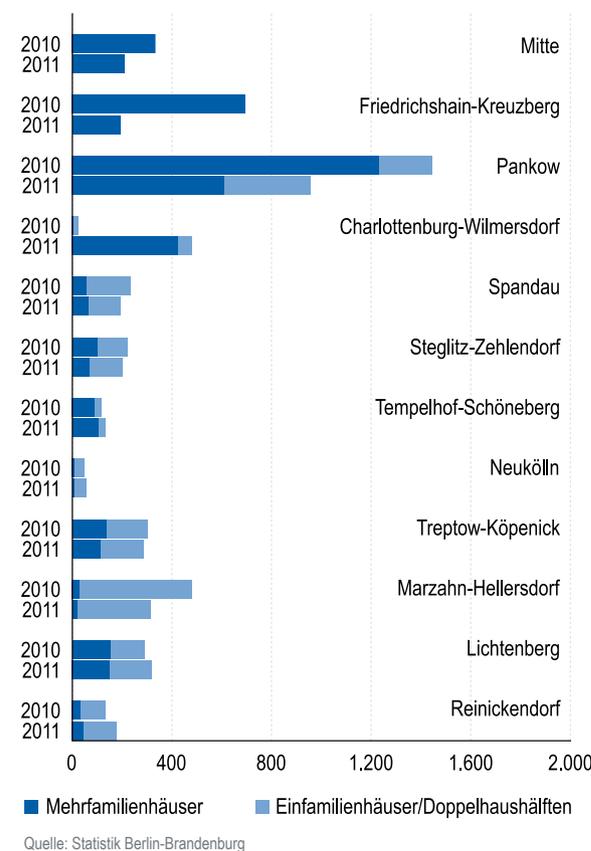
## Neubauaktivitäten II

Bestandsdaten 2011 aus „On Point – Der Wohnungsmarkt Berlin – 1.Halbjahr 2012“ von JLL

Wohnungsbestand und -leerstand 2005 – 2011



Wohnungsbaufertigstellungen\* 2010 und 2011



- Berliner Wohnungsbestand bei ca. 1,9 Mio. Wohnungen (+ 1,0% seit 2006)
- 45 % der Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser
- Steigende Zahl von Wohnfertigstellungen in Mehrfamilienhäusern (57,1 % in 2011)

1 › DEMOGRAFIE UND WOHNUNGSMARKT

2 › NEUBAUTÄTIGKEIT

➔ 3 › **TRANSAKTIONSMARKT**

4 › FAZIT



## Durchschnittliche Angebotspreise MFH/m<sup>2</sup>



### Mehrfamilienhäuser

#### Entwicklung 2010/2011

Weitere Steigerung um 3,5 %  
(2009/2010: + 4,1 %)

#### Berliner Durchschnitt

1.149 €/m<sup>2</sup>  
(2010: 1.110)

#### Teuerste Bezirke Ø

Charlottenburg-Wilmersdorf  
und Steglitz-Zehlendorf  
(1.300 – 1.500 €/m<sup>2</sup>)

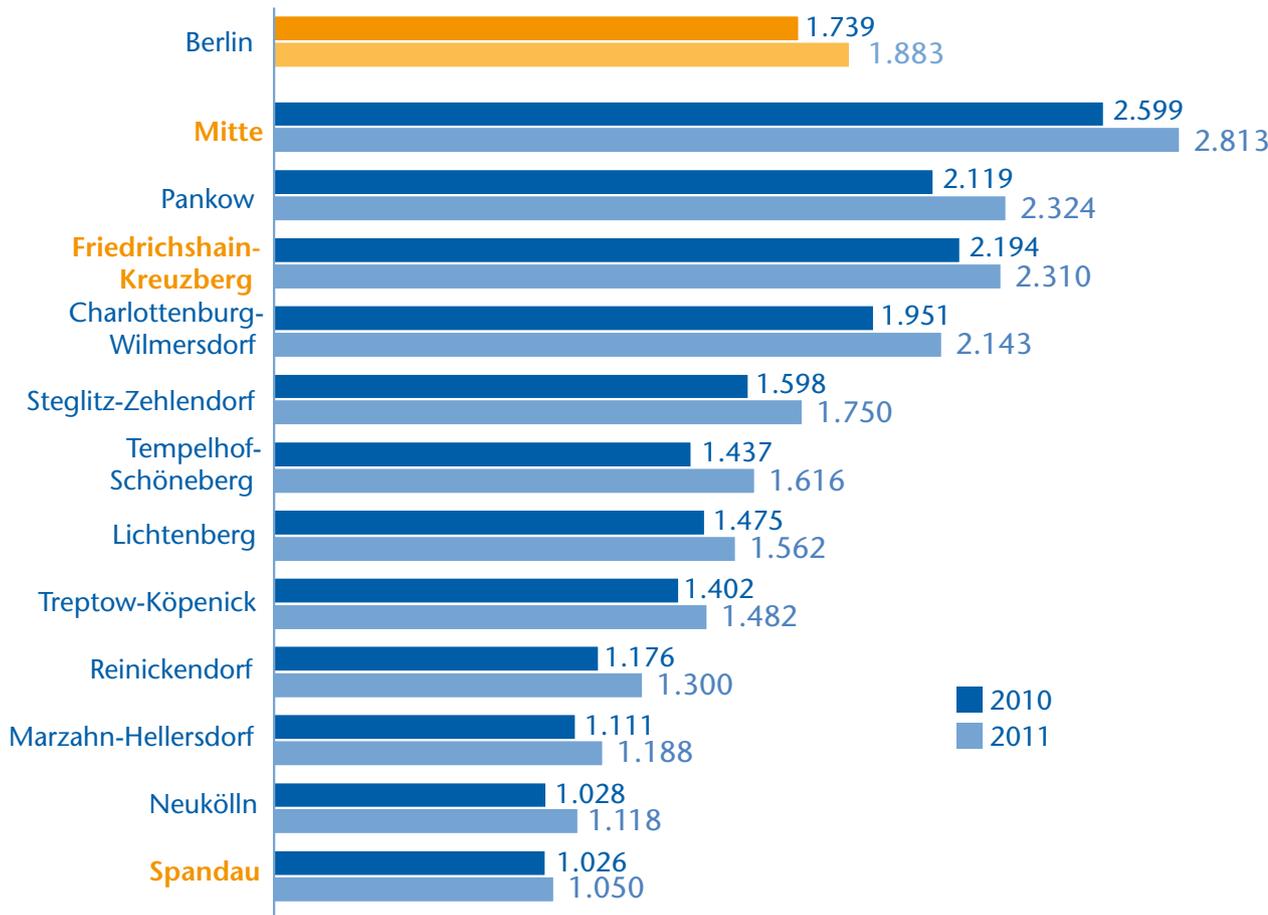
#### Niedrigste Angebote Ø

Mitte und Treptow-Köpenick  
(930 – 1.000 €/m<sup>2</sup>)

Kaufpreise auf Höchstniveau (durch Mietsteigerungen und Angebotsverknappung getragen)

Quelle: CBRE, In die Analyse sind 1.992 Angebote eingeflossen.

## Durchschnittliche Angebotspreise ETW/m<sup>2</sup>



### Eigentumswohnungen

#### Entwicklung 2010/2011

Preisanstieg aus 2010 (+ 7,9 %) setzt sich mit + 8,3 % fort

#### Berliner Durchschnitt

1.883 €/m<sup>2</sup> (2010: 1.739)

#### Teuerste BezirkeØ

Mitte, Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg (2.300 – 2.800 €/m<sup>2</sup>)

#### Niedrigste Angebote Ø

Spandau, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf (1.100 – 1.200 €/m<sup>2</sup>)

 Die starke Nachfrage – auch durch ausländische Investoren – wird sich fortsetzen – die Neubauaktivitäten nehmen zu

Quelle: CBRE, in die Analyse sind 70.873 Angebote eingeflossen.

## Berliner Portfoliideals (ohne kommunale Wohnungsgesellschaften)

Lage	Verkäufer	Käufer	WE/GE	Kaufpreis in Mio €	Quartal	KP pro WE	KP m <sup>2</sup>	WE m <sup>2</sup>
Baden Württemberg	LBBW	PATRIZIA	21.495	1.435	2012_Q1	66.760	1.025	65
Berlin, Hannover, Braunschweig, Magdeburg u.a.	Baubecon/Barclays Bank	Deutsche Wohnen	23.500	1.235	2012_Q2	52.553	814	65
Verschiedene	Speymill / NordLB/HSH Nordbank	Cerberus/Corpus Sireus	22.000	985	2012_Q2	44.773	704	64
Vorrangig Ostdeutschland	DKB/Bayern LB	TAG Immobilien	25.000	960	2012_Q1	38.400	640	60
Berlin, Dresden, Halle, u Leipzig	Level One II/Insolvenzverwalter Ratunde	Blackstone	8.160	205	2012_Q1	25.123	415	61
Berlin, Dresden, Halle, u Leipzig	Level One I/Insolvenzverwalter Ratunde	Blackstone	6.801	150	2011_Q3	22.056	364	61
<b>Ausserhalb Berlins</b>			<b>106.956</b>	<b>4.970</b>		<b>46.468</b>	<b>734</b>	<b>63</b>
Berlin	CMI Charmatin Immobilien	Buwog (Tochter Immofinanz)	3.077	432	2012_Q2	140.396	2.160	65
Berlin	GAGFAH Berlin	GSW	4.832	330	2011_Q4	68.295	1.058	65
Berlin	Berlin III A/S	Corestate Capital AG	3.000	230	2012_Q1	76.667	979	78
Berlin	Ausländischer Fonds	GSW	4.400	200	2012_Q3	45.455	677	65
Berlin	Speymill „Noah“	Benson Elliot	3.100	187	2012_Q1	60.323	812	74
Berlin	Corestate Capital AG	Listed Property Company	1.250	115	2012_Q2	92.000	1.415	65
Berlin	Ausländische Liquidationsfonds	Immeo Wohnen	1.011	75	2012_Q3	74.283	1.047	71
Berlin	AEW Europe	n/a	750	62	2012_Q2	82.667	1.100	75
Berlin	Luxemburger Gesellschaft	Industria Wohnen	603	47	2012_Q1	78.233	1.092	72
Berlin	Ausländische Liquidationsfonds	Estavis AG	214	29	2012_Q1	136.500	2.100	65
Berlin	n/a	United Investors	198	25	2012_Q2	126.720	1.584	80
Berlin	n/a	United Investors	123	23	2012_Q2	185.927	1.980	94
Berlin	Grupo Lar	Sedlmayr-Investa Immobilien	180	22	2012_Q1	124.800	1.920	65
Berlin	Optima Gruppe	aik	185	15	2012_Q1	81.081	1.147	71
Berlin	Aalemannufer Zweite Fonds OHG	DWS Fonds	150	15	2012_Q1	100.000	1.250	80
Berlin	n/a	Westgrund	269	10	2012_Q1	35.316	594	59
<b>Berlin</b>			<b>23.342</b>	<b>1.817</b>		<b>77.860</b>	<b>1.132</b>	<b>69</b>
<b>Gesamt Deutschland</b>			<b>130.298</b>	<b>6.787</b>		<b>52.091</b>	<b>805</b>	<b>64</b>

Quelle : JLL, Bullwien Gesa und Thomas Daily; CBRE

- im Durchschnitt wurden die Wohnportfolios mit einem Preis von 805 €/m<sup>2</sup> gehandelt
- Berliner Portfolios seit Q3-2011/Q3-2012 Portfolien durchschnittlich mit 1.132 €/m<sup>2</sup> gehandelt (CBRE weist einen Durchschnittskaufpreis von 1.149 €/m<sup>2</sup> für Berlin aus)

1 › DEMOGRAFIE UND WOHNUNGSMARKT

2 › NEUBAUTÄTIGKEIT

3 › TRANSAKTIONSMARKT

➔ 4 › FAZIT



## Fazit

### Demografie

- Steigende Einwohnerzahlen
- Weiter steigende Zahl der Haushalte
- Begrenzte Entwicklung der Haushaltseinkommen
- Berliner haben begrenzten finanziellen Spielraum für Mieterhöhungen
- Verkleinerung der Altersgruppen der 20 bis 50-jährigen, Wachstum der Altersgruppen der 55- bis 70-jährigen
- Ungebrochener Trend zu Single-Haushalten

### Angebotsmieten

- Steigerung der Angebotsmieten in allen zwölf Berliner Bezirken
- Starke Preissteigerungen im gehobenen Marktsegment
- Unterproportionale Preissteigerungen im unteren Marktsegment
- Nachhaltig geringes Leerstandsrisiko bei stetiger aber moderater Mietentwicklung
- Berlin ist im Vergleich zu anderen Metropolen günstig

## Fazit

### ➔ Neubautätigkeit

- Neubauaktivitäten überwiegend zentrumsnah
- Weiterhin nicht ausreichende Neubautätigkeit
- HJ 1/12 1.596 Anträge für Bauvorhaben für Wohn- und Nichtwohnbau genehmigt (-8,6% im Vergleich zum HJ 1/11 )

### ➔ Transaktionsmarkt

- Kaufpreise auf sehr hohem Niveau (Berlin ca. 1.100 €/m<sup>2</sup>)
- Transaktionsmarkt unterstützt durch günstiges Zinsniveau und Angebotsknappheit
- Steigende Anforderungen an Finanzierungen erwartet
- Weiterhin steigende Preise bei Portfolien aufgrund wachsender Nachfrage





## Noch Fragen?



Ingo Malter  
Geschäftsführer

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH  
Geschäftsbesorgerin der WoGeHe  
Werbellinstraße 12, 12053 Berlin  
[www.stadtundland.de](http://www.stadtundland.de)