

**Berlin - Die Bevölkerungsentwicklung ist dynamischer als der Wohnungsmarkt**

---



**Berlin - Die Bevölkerungsentwicklung  
ist dynamischer als der Wohnungsmarkt**

**CITY REPORT AGENTUR**

für Rating und Research GmbH  
Gottfried-von-Cramm-Weg 35  
14193 Berlin  
+49 30 844 19 461  
sek@city-report.de  
www.city-report.de

Frank-Arthur Orthen, der Verfasser des Beitrages, ist Mitglied des Board of Directors der City-Report-Gruppe.

Der Verbund besteht aus beratenden Dienstleistungsgesellschaften aus dem Segment der Immobilienwirtschaft (Analysen, Marketing, Bewertung, Asset-Management, Verwaltung) wie zum Beispiel die Orthen Grundbesitz Management GmbH - [www.orthen-grundbesitz.de](http://www.orthen-grundbesitz.de).

Berlin, im Januar 2014

---

## **Berlin - Die Bevölkerungsentwicklung ist dynamischer als der Wohnungsmarkt**

- Aktuelle Basisdaten/Zensus 2011:  
Ausschließlich „amtliche“ Quellen
- Dynamische Bevölkerungsfortschreibung:  
Metropolen boomen, die Peripherie schrumpft
  - Berlin wächst bis 2030 um 14,6%
- Historische Berliner Stadtstrukturen:  
(Bau) Reserven liegen über dem Bedarf
- Geringe Fertigstellungsquote:  
Die Wohnkaufkraft bremst den Neubau
- Moderate Mietpreissteigerungen in 2013:  
Deutschland 1,3%/Berlin 2,5%
  - Die Statistiken widerlegen eine Preisexplosion

### Literatur und Veröffentlichung:

Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, im Auftrag des Deutschen Bundestages legte die Bundesregierung den zweiten Bericht in 2012 vor. City Report Agentur, 2013, Bericht über die Wohnungswirtschaft in Berlin. Handelsblatt, 21.01.2014, In Berlin steigen die Mieten am schnellsten. Investitionsbank Berlin, 2013, Berlin aktuell: Digitale Wirtschaft - Standortanalyse im Städtevergleich. iwd - Informationsdienst des Instituts der deutschen Wirtschaft, Online Portal, Köln 2013. Röhl, Klaus-Heiner, 2013, Konzentrations- und Schrumpfungsprozess in deutschen Regionen und Großstädten bis 2030. Aktuelle Statistiken 2013/2014, Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg. Foto CRA. Der Beitrag kann kostenlos und online über den IZ-Shop, dem digitalen Marktplatz der Immobilien Zeitung für Fachliteratur, bezogen werden - [www.iz-shop.de](http://www.iz-shop.de) (ab 02/2014).

Die demographische Entwicklung Deutschlands verläuft uneinheitlich. Der schmerzliche Bevölkerungsrückgang, wie auch das chancenreiche (konzentrierte) Wachstum bedeuten Ausgaben und zu bewältigende Konflikte für Städte und Gemeinden. Die Statistik für Deutschland stellt das Ausmaß der Konsequenzen klar: „Bundesweit boomen die Metropolen, währenddessen die Peripherie schrumpft. Jedoch wohnt nur weniger als jeder Fünfte in einer Region mit Miet- und Preissteigerungen“

Ursächlich für das sich auf Metropolen konzentrierende Bevölkerungsplus sind eine Binnenwanderung der in Deutschland Ansässigen und Zuzüglern aus dem Ausland, ausgelöst durch Hochschulen und großen Arbeitsmärkten mit einem vielfältigen Angebot für die steigende Zahl hoch qualifizierter Berufstätiger.

### **Berlins Kapazitäten werden nicht ausgenutzt**

Den Marktakteuren bieten sich in den wachsenden Metropolen interessante Immobilienengagements. Die historische Stadtstruktur der Hauptstadt besitzt in der Neuordnungsphase Potenziale großen Ausmaßes.

Ohne langwierige und kostenintensive Maßnahmen zur Suburbanisation einleiten zu müssen, können in den Grenzen des Berliner Stadtraums mehr Wohnungen als benötigt bereitgestellt werden. In Deutschland findet sich keine Metropole mit bereits vorhandenen urbanen und stadträumlich verträglichen Strukturen, die auf eine durch den Bevölkerungsanstieg boomende Wohnraumnachfrage adäquat und zügig reagieren könnte.

Die demographische Historie der Metropolen Berlin und München verdeutlicht die strukturellen Unterschiede: Das sich „füllende“ Berlin (892 ha) bewegt sich im Gegensatz zum „ausdehnenden“ München (311 ha), in einem für die Stadtstruktur verkraftbaren Rahmen: Bereits 1920 war Berlin vor Moskau und nach London und New York die drittgrößte Weltstadt. Mit 4,4 Mio. Einwohnern erreichte Berlin in den 1930er Jahren einen nicht mehr möglichen Höchststand. Die damalige Einwohnerdichte von 4.865 EW/km<sup>2</sup> ist bei fast identischen Strukturen heute auf 3.814 EW/km<sup>2</sup> gesunken.

Die früheren Versorgungsfunktionen entsprechen zwar nicht den heutigen Bedürfnissen zeitgemäßen Wohnens,

gleichwohl verbleiben hohe stadträumliche (Bau) Reserven. Berlins Bevölkerung müsste auf mehr als 4 Mio. Bewohner klettern, um der 2012er Einwohnerdichte Münchens (4.468 EW/km<sup>2</sup>) zu entsprechen und hätte dabei nicht einmal die Kapazitätsgrenze des Stadtraums erreicht. Demographische Szenarios, die annähernd die Baureserven Berlins (Neubau/Bestand) ausschöpfen, wird es allerdings jetzt und in der Zukunft nicht geben.

### **Berlin +14,6% - Gewinner- und Verliererregionen**

München und Berlin sind die Metropolen, die bis 2030 am stärksten wachsen. Berlin landet mit einem Plus von 14,6% auf dem zweiten Platz im Städtevergleich. Hier leben 2030 etwa 3,7 bis 3,9 Mio. Einwohner. Einstellige Zuwachsraten verzeichnen Frankfurt und Hamburg. Die Metropolregion des Ruhrgebiets schrumpft um 6,7%.

In der östlichen Peripherie verlieren Städte und Landkreise in Sachsen und Sachsen-Anhalt zum Teil ein Viertel der Bevölkerung. Aber auch vereinzelt in einigen Regionen von Nordrhein-Westfalen, Bayern und Niedersachsen schrumpfen die Einwohnerzahlen um 20%.

Das sich auf die Berliner Citylagen konzentrierende Wachstum verlief im Gegensatz zu anderen Metropolen nicht linear. Berlins Bevölkerung ist im Zeitraum 2000 bis Ende 2011 nur um 3,5% gestiegen. Dies lag allein an der schwachen Entwicklung bis 2005. Erst ab 2006 hat der Bevölkerungsanstieg an Dynamik gewonnen.

Berlin erfuhr zusammen mit weiteren Großstädten durch den Zensus 2011 eine „statistische“ Korrektur der Einwohnerzahl. In der angepassten Fortschreibung zeigt allerdings die Hauptstadt bereits Ende 2012 beachtliche Zugewinne. Berlin gewann überproportional, da sich die Hauptstadt zu einem internationalen Zuwanderungsmagneten entwickelt hat. Dieser dynamische Prozess konnte erst im August 2013 statistisch belegt werden: Von 2011 bis Ende 2013 war der Bevölkerungsanstieg in Berlin sogar höher als in Hamburg und München.

## Korrigierte Statistiken zeigen die Dynamik

Rückwirkend hatte der Berliner Senat Ende 2012 eine Einwohnerzahl von 3.502.000 für 2011 festgesetzt, die der Zensus 2011 nicht verifizierte.

- Zum 09.05.2011 betrug die tatsächliche Einwohnerzahl 3.292.365 und nach Fortschreibung durch das Statistische Landesamt Berlin-Brandenburg 3.401.147 zum 31.08.2013. Dieses Datenmaterial bildet die Grundlagen für aktuelle Prognosen.

Die aktualisierte Wanderungsdynamik veränderte den Trendverlauf bis 2030 von +7,3% (Berliner Senat in 2012) auf +14,6%. Das absolute Ergebnis (3.773.090 Einwohner) liegt minimal über der mittleren Variante (3.756.000) der 2012er Prognose. Der neue Trend beruht auf der Erhöhung der oberen Wanderungsprognose (404.000) um rund 4.000 Einwohner pro Jahr.

| EW-Entwicklung (Ausgangswert) | Wanderungen 2011/2030  | Einwohner 2030 in Berlin        | Trend 2030 |
|-------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------|
| Senat in 2012 (EW 3.502.000)  | Mittlerer Wert 254.000 | Mittlerer Wert 3.756.000        | +7,3%      |
| Senat in 2012 (EW 3.502.000)  | Oberer Wert 404.000    | Oberer Wert 3.906.000           | +11,5%     |
| Prognose 2014 (EW 3.292.365)  | Mittlerer Wert 480.690 | Aktueller Wert <b>3.773.090</b> | +14,6%     |

Die statistischen Basisdaten nach Zensus 2011 und Fortschreibungen bis 2013 zeigten für die drei Top-Metropolen Deutschlands folgendes Ergebnis: Ende 2012 wohnten 3.375.000 und 1.388.000 Einwohner in Berlin und München. Im August 2013 lebten in Berlin und Hamburg 3.401.147 und 1.747.629 Einwohner. In allen drei Metropolen liegt der Migrationsanteil über 24%. Hamburg belegt mit 30% den Höchstwert.

Der 14,6%ige Bevölkerungsanstieg in Berlin zeigt lokale Schwankungen. In der Detailanalyse zu den rund 100 Mikromärkten (sog. Ortslagen) reichen die Bandbreiten von -0,9% (Reinickendorf Nord, Lübars) bis +31,2% (Pankow Nord, Buch). Dabei markiert die laufende Dekade, auf die zwei Drittel des Bevölkerungsanstieges bis 2030 entfällt, die Boomphase im Wohnungsmarkt.

## Die Wohnkaufkraft bremst den Neubau

Die gestiegene Berliner Fertigstellungsquote zeigt trotz hohen Nachfrageüberhängen und ausreichender (Bau) Reserven, dass der Bedarf von 260.000 Neubauwohnungen bis 2030 nicht annähernd gedeckt wird.

Trotz steigender Bautätigkeit sind es auch im gesamten Bundesgebiet weniger Wohnungen, als in den 1950er bis 1990er Jahren pro Jahr errichtet wurden.

Die viel zu niedrige Fertigstellungsquote zeigt preisliche und temporäre Diskrepanzen. Die Wohnungsangebote für das untere und für den unteren Teil des mittleren Preissegmentes sind nicht ausreichend und die Nachfrage kann (wenn überhaupt) erst zeitverzögert befriedigt werden. Die Berliner Stadtstrukturen, mit dem größten Wohnungsbestand in Deutschland (Zensus 2011 mit 1.891.402 Wohnungen), sorgt dafür, dass in der Hauptstadt keine Wohnungsnot besteht.

Der Nachfrageboom basiert in seiner preislichen Vielfalt auf einer kontinuierlich steigenden, gleichwohl immer noch unzureichenden Wohnkaufkraft der breit angelegten Mietergruppen. Bedarfsgerechte Angebote im Neubau und Sanierungen im Bestand für das untere Preissegment lassen sich wirtschaftlich kaum darstellen. Insofern spiegeln die Mietpreisspitzen bei den Neubau- und bei den Neuvertragsmieten einen nur marginalen und nicht repräsentativen Marktanteil im gehobenen

Wohnungssegment. Der dadurch verzerrt dargestellte Marktverlauf betrifft statistisch nicht wirklich relevante Preisanstiege in kleinen Lokalmärkten und im Segment der (teuren) Eigentumswohnungen. Hier ist es im Übrigen zu keiner merklichen Erhöhung der Eigentumsquote (Zensus 2011: Deutschland 46,5%, Berlin 15,6%) gekommen. Zusätzlich und nicht zuletzt entstand der „Neue Berliner Markt“ zu einer Zeit (1989) mit einem für eine Hauptstadtmetropole einzigartig niedrigen und hoch subventionierten Ausgangsniveau.

#### **Die Mieten steigen moderat und nicht explosiv**

Die Bevölkerungsentwicklung im schrumpfenden Bundesgebiet und wachsenden Berlin steht spiegelbildlich für den Marktverlauf. Die Prognosen zeigen, „dass es in Berlin keine explosionsartigen Preiserhöhungen geben kann“. Den „amtlichen“ Beweis lieferte das Bundesamt für Statistik in einer Studie zum Verbraucherpreisindex (Inflation) 2013.

Demnach stiegen die Nettokaltmieten 2013 bundesweit um durchschnittlich 1,3% und damit langsamer als die

Inflationsrate mit 1,5%. „Deutliche Mietsteigerungen treten nur regional begrenzt auf und sind ein Problem der Neuvermietungen in Ballungszentren“, erklärten die Statistiker. Auch längerfristig betrachtet wirken die Nettokaltmieten dämpfend auf die Entwicklung der Verbraucherpreise. So erhöhten sie sich von 2005 bis 2013 um 9,8%, während die Verbraucherpreise insgesamt um 14,3 Prozent stiegen.

In Berlin, wo der Mietpreisanstieg 2013 mit 2,5% leicht über dem allgemeinen Preistrend (2,1%) lag, zeigte sich sogar in der Boomphase des Wohnungsmarktes eine dämpfende Preiswirkung. Im Zeitraum 2010 bis 2013, in dem der Verbraucherpreisanstieg bei 7,6% lag, betrug der Preisauftrieb bei den Nettokaltmieten nur 6,1% und bei den Wohnnebenkosten 3,6%.

Im gleichen Zeitraum stiegen die Wohnbaukosten um 8,93% und die Kosten für Schönheitsreparaturen am Gebäude und in den Wohnungen um 6,59% und 6,39%. Zeitgleich stiegen die Kosten für Heizöl (23%), Strom (40,2%) und sogar Nahrungsmittel (12,3%) überproportional.