

Der Berliner Wohnungsmarkt: Zwischen Investorenphantasie und sozialer Realität

18. April 2018 um 10:00 Uhr

Showroom No.1 Charlottenburg, Wegelystr. 1, 10623 Berlin

BOTTERMANN KHORRAMI



ZIEGERT

Teilnehmer

Ziegert – Bank- und
Immobilienconsulting GmbH



Sven Henkes

Geschäftsführer

Instone Real Estate
Development GmbH



Carsten Sellschopf

COO für Berlin und Hamburg

Bottermann Khorrami LLP



Dr. Esfandiar Khorrami

Rechtsanwalt und Partner



- Der Global Residential City Index von Knight Frank weist Berlin als die Stadt mit dem höchsten Preiswachstum aus. Der verwendete Index zeigt eine Tendenz an, die von weiteren Indikatoren aufgrund der bekannten Entwicklungsfaktoren bestätigt wird. Diese Dynamik wird innerhalb der Stadt häufig unterschätzt. Wir brauchen ein Bewusstsein für die internationale Sichtweise auf Berlin, sonst verpassen wir Chancen und verschlafen Herausforderungen beim Wohnungsbau und in der Stadtentwicklung.
- Beispielhaft für den Trend zur Internationalisierung des Marktes ist No.1 Charlottenburg. Irische Unternehmer entdecken eine versteckte Wasserlage im Zentrum und bauen hier als Familienunternehmen 272 Wohnungen, die bei aktuellem Verkaufsstand zu 54 Prozent von internationalen Käufern erworben worden sind.
- Es gibt eine signifikante Steigerung des internationalen Interesses an Wohnungen in Berlin, vor allem im oberen Preissegment. Die Nachfrageherkunft ist breit diversifiziert und umfasst viele Nationen. Große Steigerungen gibt es vor allem aus Ländern, in denen die gesellschaftliche, wirtschaftliche oder auch politische Bewegungsfreiheit eingeschränkt ist. Das waren in jüngster Zeit beispielsweise die Türkei oder die Vereinigten Staaten. Berlin wird weltweit als Safe Harbor geschätzt.



ZIEGERT

Sven Henkes

- Außerdem sehen wir auch eine Steigerung des lokalen Anteils im obersten Preissegment und über unser gesamtes Portfolio eine Balance in der Herkunft der Käuferschaft mit 50 Prozent Käufern aus Berlin, 25 Prozent Deutschland und 25 Prozent international. Etwa die Hälfte der von internationalen Käufern erworbenen Wohnungen werden selbst genutzt. Die anderen 50 Prozent werden dem angespannten Mietmarkt zugeführt.
- Es gibt auch weiterhin Chancen, um mit einem mittleren Arbeitseinkommen Eigentum zu bilden und am Wachstum Berlins zu partizipieren. In allen Bezirken mit Ausnahme von Mitte werden mehr als die Hälfte der Wohnungen aktuell für unter 5.000 Euro/qm angeboten. Darüber hinaus tut sich vielerorts eine Schere zwischen Einkommens- und Preisentwicklung auf, die durch mehr Angebot geschlossen werden könnte.

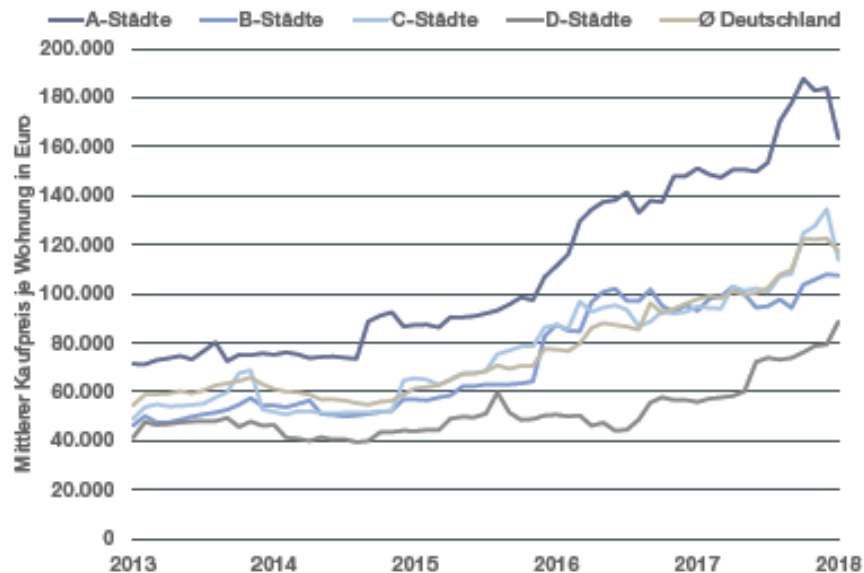
Carsten Sellschopf

Aktuelle Herausforderungen:

- 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**
- Die **Bevölkerung Berlins** ist in nur sechs Jahren (2011 bis 2016) um eine Viertelmillion gewachsen. **Heute fehlen schon 77.000 Wohnungen**. Bis zum **Jahr 2030** wird von einem **Zuwachs um mehr als 250.000 Einwohner** ausgegangen
- Im Zuge der positiven Entwicklung könnte Berlin zu **einer der teuersten deutschen Metropolen** werden (aktuell Rang 15 nach Wohnungspreisen im Bestand)
- **Dynamisches Preiswachstum in den letzten drei Jahren**: Die Wohnungspreise von Bestandsobjekten in Berlin stiegen um **36 Prozent**, im Durchschnitt rund **sechs Prozentpunkte mehr** als in anderen deutschen Metropolen

Carsten Sellschopf

Preisentwicklung



Quelle: Savills / Hinweis: jeweils 12 Monate rollierend

- Damit besteht ganz klar nicht nur ein **Bedarf an Wohnraum allgemein**, sondern vor allem auch an **bezahlbarem Wohnraum**.

Carsten Sellschopf

Thesen und Lösungsansätze (I):

- Bezahlbarer Wohnraum entsteht, wenn das Angebot ausgeweitet wird. Es gilt an erster Stelle, **Lösungen für mehr Wohnraum zu finden**
 - z.B. durch die Aktivierung von Brachflächen, Schließung von Baulücken, Nachverdichtung und effizientere Nutzung von Bestandsflächen, z.B. Dachaufstockungen
- **kompaktere Wohnungsgrundrisse** sowie **kleinere Wohnflächen** werden aufgrund der steigenden Preise immer stärker nachgefragt
 - Ein Lösungsansatz: **Standardisiertes Bauen**: serielle und modulare Lösungen für den Neubau von mehrgeschossigen Wohnbauten mit hoher Qualität zu reduzierten Baukosten -> **serielle Grundrisse mit einer Typenbaugenehmigung**
 - Aber: Standardisiertes Bauen allein wird den notwendigen Nachschub an günstigem Wohnraum nicht liefern

Carsten Sellschopf

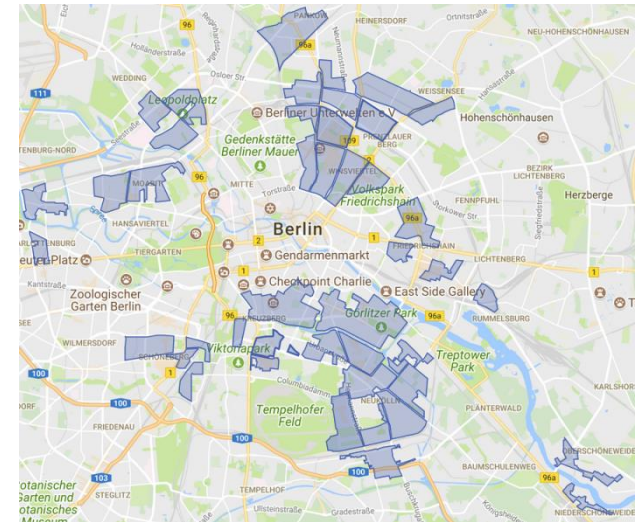
Thesen und Lösungsansätze (II):

- Es müssen auch die nötigen **gesetzlichen Rahmenbedingungen und Regelungen bei Städten und Gemeinden geschaffen werden**, z.B. Vereinheitlichung und Vereinfachung der Neubaustandards, Flächenvergabe nach Konzeptqualität und Abbau bürokratischer Hemmnisse
- Auch die **Verringerung der Baunebenkosten**, wie der Grunderwerbssteuer, würde zu mehr Wohnungsneubau führen
- In den Städten und Kommunen muss ein Umdenken erfolgen:
 - **Ziel:** schnell, flexibel und unkonventionell Bauflächen zu aktivieren
 - Kostensteigerungen können nur reduziert werden, **wenn gesetzliche Regulierungen temporär aussetzen, vereinfacht werden oder auch bundesweit vereinheitlicht** werden

Thesen und Lösungsansätze (III):

- Trotz aller Kostendiskussion: **Neubauprojekte müssen langfristig attraktiv und lebenswert bleiben**, mit hoher Aufenthaltsqualität auch für die Generation von übermorgen
 - **Bezahlbares Wohnen bedeutet daher nicht, dass bestimmte Qualitätsstandards unterschritten werden dürfen**
- Das Neubauangebot muss vielfältig bleiben. Idealerweise gilt es bei der Wohnraumschaffung den Dreiklang aus sozialem Wohnungsbau, freiem Wohnungsbau und Eigentumswohnungen zu beachten, um nachhaltigen Wohnraum für alle zu schaffen
 - Ziel: eine Mischung nicht auf Objekt-, sondern auf Quartiersebene (Beispiel: **Quartier Luisenpark**)

- Seit Inkrafttreten der Berliner Umwandlungsverordnung steigt die Anzahl der Milieuschutzgebiete
- Mittlerweile gibt es rund 40 Milieuschutzgebiete in Berlin
- Die damit verfolgten Ziele sind begrüßenswert, aber: keine pragmatische Auslegung in der Praxis
- Ergebnis: Unbeabsichtigte Negativeffekte nehmen zu



Quelle: Verein zur Förderung von Wohneigentum in Berlin e.V.

Rigide Anwendung führt zu:

- Altersgerechte Wohnungen werden verhindert
- Wohnungen können nicht familiengerecht angepasst werden
- Neuer Wohnraum (z.B. durch Aufstockung) wird verhindert
- Eigennutzer werden entmündigt für den „theoretischen Mieter“

Der Milieuschutz trifft nicht nur die großen Investoren sondern auch verstärkt den normalen Bürger

Kontakt



RUECKERCONSULT GmbH

Dr. André Schlüter

Kommunikationsberater

Wallstraße 16

10179 Berlin

www.rueckerconsult.de

schlueter@rueckerconsult.de

T +49 (0) 30 2844987-67