



# Berlin

15. Januar 2019

## „Arm, aber sexy“ ade

Autor

Jochen Möbert  
+49(69)910-31727  
jochen.moebert@db.com

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

Deutsche Bank Research Management  
Stefan Schneider



Nur schwerfällig adaptierte Berlin nach der Wiedervereinigung marktwirtschaftliche Rahmenbedingungen. Nicht nur Ostberlin musste einen radikalen Wandel vollziehen, sondern auch Westberlin aufgrund der bis dahin üppigen Subventionen. Folglich hinkte Berlins Wirtschaft jahrzehntelang dem Westen hinterher. Jetzt beginnt sich abzuzeichnen, dass Berlin nicht nur zu westdeutschen Metropolen aufschließt, sondern auf dem Weg ist, diese zu überholen. Gerade der Jobaufbau in Zukunftsbranchen spricht für die Entstehung einer Innovationshochburg Berlin. Diese Entwicklung stellt eine exzellente Basis für den Wohnungsmarkt dar. Hier blicken wir auf das Jahr 2018 zurück, wir erwarten aber auch zukünftig einen lang anhaltenden Hauspreiszyklus.

Die Preise für Berliner Reihenhäuser im Bestand erreichten dank einer Steigerung von 14% gegenüber dem Vorjahr ein neues Allzeithoch und kletterten auf deutlich über EUR 300.000. Trotz dieses kräftigen Anstiegs, der auch deutlich stärker als in den meisten anderen deutschen Metropolen war, bleibt das Niveau der Berliner Hauspreise relativ niedrig. So kostet ein Reihnhaus im Bestand in den westlichen Metropolen (A-Städte) heute rund 50% mehr als in Berlin, im Jahr 2009 kosteten die Westhäuser dagegen nur 30% mehr und in den 1990er Jahren war das Verhältnis noch nahezu ausgeglichen. Ebenfalls kräftig mit mehr als 10% gegenüber dem Vorjahr legten die neuen Reihenhäuser zu und die Preise für Einfamilienhäuser erhöhten sich „nur“ um 5%. Berliner Einfamilienhäuser kosten knapp die Hälfte der Einfamilienhäuser in den westlichen Metropolen. Die Preisentwicklung bei den Wohnungen war ganz ähnlich wie bei den Häusern. So stiegen die Preise für Bestandswohnungen um mehr als 15% und für neue Wohnungen mussten mehr als 10% mehr gezahlt werden. Berlin ist damit laut bulwiengesa in puncto Wohnungen im Bestand mittlerweile die elft teuerste deutsche Stadt (im Jahr zuvor noch auf Rang 15) und laut Numbeo mit Quadratmeterpreisen außerhalb der Innenstadt von EUR 3.600 sogar die zwanzigst teuerste Stadt in Europa.

Auch in Berlin resultiert die starke Preisdynamik aus einer hohen Anzahl fehlender Wohnungen. Oftmals wird der Mangel an Bauland als einer der Hauptgründe für den Wohnungsmangel angeführt. Aber auch in Berlin ist der Mangel an Arbeitskräften ein bedeutendes Problem. So war laut Berliner Landesamt für Statistik von Januar bis September im Jahr 2018 im Bauhauptgewerbe die Zahl der tätigen Personen gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres leicht rückläufig, während die geleisteten Arbeitsstunden um fast 5% zulegten. Im Jahr 2017 (letzter verfügbarer Wert) wurden 15.700 Wohnungen und damit 0,8% des Wohnungsbestandes erneuert. Angesichts des Zuwachses der geleis-

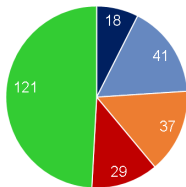


teten Arbeitsstunden sind die Fertigstellungen im Jahr 2018 wohl auf über 16.000 Wohnungen bzw. 0,9% des Wohnbestandes angestiegen und damit nur ein Bruchteil dessen, was angesichts des Einwohnerwachstums nötig wäre.

Zwischen 2011 und 2017 (letzter verfügbarer Wert) ist die Zahl der Einwohner um fast 290.000 und die Zahl der Haushalte um fast 200.000 gestiegen. Die hohe Nachfrage beruht dabei auch auf den guten Berliner Arbeitsmarktdaten. Das Beschäftigtenwachstum von rund 4% im Jahr 2016 und 2017 dürfte sich auch im Jahr 2018 ungebremst fortgesetzt haben. Das kumulierte Beschäftigtenwachstum seit 2009 liegt über 30%. Entsprechend ist die Arbeitslosenrate seit Jahren rückläufig und fiel im November 2018 auf 7,6%. Der Berliner Arbeitsmarkt normalisiert sich damit im Vergleich zu anderen deutschen Städten. Wie beeindruckend die Entwicklung ist, wird erst im historischen Kontext deutlich. So lag die Arbeitslosenrate im Jahr 2003 noch bei über 20%.

**2013-2018: Mehr als +200.000 Jobs im Dienstleistungssektor**

in '000



- Produzierendes Gewerbe
- 1 Immobilien, freiberufl., wissenschaftl. u. techn. Dienstleistungen
- 2 Information und Kommunikation
- 3 sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen
- Dienstleistungssektor ex 1,2 und 3

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Deutsche Bank Research

Bei der Analyse des Berliner Arbeitsmarktes ist zudem die sektorale Analyse aufschlussreich. Das traditionell in Deutschland stark vertretene Produzierende Gewerbe, in dem jeder vierte sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig ist, spielt in Berlin eine untergeordnete Rolle. Denn hier arbeitet nur rund jeder achte sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in diesem Sektor. Der Beschäftigungsaufbau fand also vor allem im Dienstleistungssektor statt. Dort wurden vom Jahr 2013 bis zum Jahr 2018 mehr als 200.000 neue Jobs geschaffen und damit mehr sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, als es aktuell im Produzierenden Gewerbe überhaupt gibt. Fast die Hälfte der neuen Jobs entfällt dabei auf drei DL-Sektoren (WZ2008): erstens freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, zu denen auch Dienstleistungen im Immobiliensektor gehören, zweitens sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen und drittens – und dort war das Wachstum mit über 50% seit dem Jahr 2013 am kräftigsten – die Informations- und Kommunikationsbranche. Hier spiegelt sich Berlins Rolle als Startup-Hauptstadt wider. Laut Stadt Berlin wurden im Jahr 2017 mehr als 500 Digitalunternehmen gegründet und damit mehr als in Hamburg, München und Frankfurt am Main zusammen. Zudem findet jede zehnte Gründung eines Digitalunternehmens in Berlin statt.<sup>[1]</sup> Im Zuge dieser Entwicklung ist die Akademikerquote unter den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vom Jahr 2013 bis zum Jahr 2018 um mehr als 5%-Punkte auf über 26% gestiegen. Das Beschäftigtenwachstum in den eher wissensintensiven und zukunftsorientierten Sektoren spricht für ein nachhaltiges Wachstum. Daher wäre es keine Überraschung, wenn langfristig der Berliner Arbeitsmarkt die westdeutschen Metropolen nicht nur ein-, sondern gar überholte.



Diese Aufholentwicklung hatte in den letzten Jahren bereits positive Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Berlin. So stiegen vom Jahr 2014 zum Jahr 2018 die Haushaltsausgaben zwar um rund EUR 5 Mrd. auf EUR 28,6 Mrd. an. Doch trotzdem gingen die Ausgaben für Soziales (Amt für Soziales plus Jugendamt) um EUR 1,5 Mrd. zurück und der entsprechende Anteil an allen Ausgaben sank von 28% auf 24%. Gleichzeitig stiegen die Investitionen und öffentlichen Baumaßnahmen im gleichen Zeitraum um fast eine Mrd. Euro an. Im Zuge dieser Entwicklung reduzierte Berlin seine öffentlichen Schulden von über EUR 60 Mrd. im Jahr 2012 auf unter EUR 55 Mrd. im Jahr 2018. Weitere strukturelle Verbesserungen der Schuldenstände und des Haushalts sind angesichts des anhaltenden Immobilien- und Wirtschaftsbooms wahrscheinlich, gerade vor dem Hintergrund weiter steigender Einwohnerzahlen. Die Stadt Berlin erwartet bis zum Jahr 2030 einen Zuwachs von mehr als 260.000 Einwohnern. Die somit kontinuierlich zunehmende Wohnnachfrage dürfte noch über Jahre auf ein eher unelastisches Wohnangebot treffen. Gerade für Berlin mit seiner besonders niedrigen Eigentümerquote (lt. Zensus 2011 15,6%, andere Metropolen über 20% und Deutschland insgesamt 45,9%) bestehen entsprechend für viele Mieter starke Anreize, Wohneigentum zu erwerben, wenngleich das Mietwachstum zumindest für Bestandswohnungen deutlich nachgab. So gingen die jährlichen Mietsteigerungen auf nur noch 3% zurück, während im Jahr 2016 noch Zuwächse von 7% und im Jahr 2017 ein Sprung um 11% zu verzeichnen war. Bis auf den Rückgang der Mietdynamik sprechen weiterhin viele Faktoren für einen Berliner Superzyklus, der weit über das Jahr 2020 andauern könnte. Berliner Wohnungen könnten im Zuge dieser Entwicklung dazu beitragen, dass Berlin zu einer der teuersten deutschen und auch europäischen Metropolen wird – und die Stadt entwickelt sich zudem zu einer der innovativsten Städte Europas. Der Slogan aus dem Jahr 2003 des ehemaligen Berliner Bürgermeisters Wowereit „arm, aber sexy“ könnte also bald durch „reich und innovativ“ abgelöst werden.

[1] „Gründungsdynamik in der Berliner Digitalwirtschaft nimmt weiter zu“, Pressemitteilung der Stadt Berlin vom 12. Dezember 2018.



## Berlin

---

© Copyright 2019. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Inc. genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.