

Wird Berlin bald unbezahlbar?

Berlin - Die Mechanismen sind simpel. Die Metropolen boomen. Das Stadtleben ist attraktiv. Dort wird Kultur geboten und es gibt die attraktivsten Jobs. Der Wohnungsneubau indes kommt nicht hinterher, wächst nur relativ langsam. Die Leerstandsquoten gehen gegen null. Die Preise steigen.

Einer aktuellen Studie der Deutschen Bank zufolge ist das in vielen deutschen Städten seit Jahren erlebte Realität. Und auch für Berlin sind Bestandsaufnahme wie Prognose wenig beruhigend. Viele Faktoren sprächen dafür, dass die Entwicklung weit über das Jahr 2020 hinaus andauern könnte. Und nicht nur das: „Berlin könnte im Zuge dieser Entwicklung zu einer der teuersten deutschen Metropolen oder zumindest Städte werden“, heißt es im „Deutschland-Monitor“ der bankeigenen Forschungseinrichtung.

Tatsächlich ist die Attraktivität Berlins ungebrochen. Zuletzt, gemeint ist das Jahr 2016, kamen laut Zählung der Statistiker des Landes insgesamt 54.200 Neuberliner in die Stadt. Die hiesige Wirtschaft wuchs auch im vergangenen Jahr schneller als das deutsche Bruttoinlandsprodukt.

Zugleich lag das Wachstumstempo sozialversicherungspflichtiger Stellen hier über dem Bundesdurchschnitt. Etwa jeder vierte Job in Berlin setzt inzwischen einen akademischen Abschluss voraus. Die Arbeitslosenquote markiert immer neue Tiefststände.

Niedriges Ausgangsniveau

Vor diesem Hintergrund wird in der Studie zumindest das Niveau der Berliner Hauspreise als relativ niedrig bezeichnet. Um zehn Prozent gingen die Preise für Reihen- und Einfamilienhäuser danach im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr nach oben. So gilt weiterhin, dass man für ein Münchner Einfamilienhaus drei Berliner Häuser kaufen kann und für Münchner Wohnungen rund das Doppelte ausgeben muss wie für Wohnungen in Berlin.

Die Betrachtung über einen größeren Zeitraums macht indes die rasante Teuerung in Berlin deutlich. So stiegen die Wohnungspreise von sogenannten Bestandsobjekten in Berlin in den letzten drei Jahren um rund 36 Prozent, während sie in anderen Metropolen „nur“ 30 Prozent teurer wurden.

Von 2009 bis 2017 stiegen die Preise für vorhandene Wohnungen der Analyse zufolge in Berlin sogar um mehr als 90 Prozent. „Die starke Preisdynamik resultiert aus einer hohen Anzahl fehlender Wohnungen“, heißt es nüchtern in der Studie. Dafür wird vor allem der Mangel an Bauland verantwortlich gemacht.

Mehr Genehmigungen erteilt als Wohnungen gebaut

Dass sich an der Lage bald etwas ändern wird, sehen die Deutsche-Bank-Analysten nicht. Die angespannte Marktlage werde noch bis zum Ende des Jahrzehntes bestehen bleiben, lautet die Prognose. Denn die Zahl der neu gebauten Wohnungen reicht nicht aus. Im Jahr 2016 – der aktuellste verfügbare Wert – entstanden in Berlin nur 13.700 Wohnungen, was gerade mal 0,7 Prozent des Wohnungsbestandes ausmacht.

Zudem klappt die Lücke zwischen Baugenehmigungen und Fertigstellungen weit auseinander. So standen 2016 den insgesamt erteilten 25.100 Genehmigungen nur 13.700 Fertigstellungen gegenüber. In keiner anderen deutschen Metropole, so der Deutschland-Monitor, sei das Ungleichgewicht zwischen genehmigten Bauvorhaben und Realisierungen höher. Denn während in Berlin 1,83 Mal mehr Genehmigungen erteilt als Wohnungen gebaut wurden, beträgt der Faktor in Hamburg nur 1,4, in Köln und Stuttgart 1,2.

Vergleichsweise schwarz sehen in diesem Punkt auch die Wissenschaftler des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin. Dort ergab eine aktuelle Untersuchung, dass es in absehbarer Zeit bundesweit nicht gelingen werde, die Nachfrage nach Mietwohnungen gleich welcher Preisklasse zu befriedigen.

Bau an der Kapazitätsgrenze

Hatte der Wohnungsbau in den vergangenen Jahren teilweise um zehn Prozent pro Jahr zugelegt, erwarten die DIW-Experten nach Abzug der Preissteigerungen nur noch eine Zunahme der Investitionen für den Wohnungsneubau um knapp fünf Prozent in diesem Jahr sowie um nur noch knapp ein Prozent im nächsten Jahr.

Als mögliche Gründe für das Ende des Booms nennen die DIW-Forscher unter anderem ebenfalls das knappe Bauland in gefragten Lagen. Zudem arbeite die Bauwirtschaft bereits an der Grenze ihrer Kapazitäten, und es werde zunehmend schwerer, Fachleute fürs Bauen zu rekrutieren. Weil die Facharbeiter knapp sind und gleichzeitig Material und Technik teurer werden, dürften die Baupreise dem DIW zufolge weiter zulegen, und zwar um jährlich mehr als drei Prozent.

Derweil bleibt die Attraktivität Berlins voraussichtlich ungebrochen. Der Wirtschaft wird ein Wachstum von 2,5 Prozent prognostiziert. Die Stadt Berlin rechnet mit einem Zuwachs um mehr als 250.000 Einwohner bis zum Jahr 2030. Die Wohnnachfrage nimmt somit weiter kontinuierlich zu und dürfte noch über Jahre auf ein vergleichsweise langsam wachsendes Wohnangebot treffen. Die Folgen sind bekannt.

– Quelle: <https://www.berliner-zeitung.de/29496880> ©2018

Bude v Berlíne neúnosné nájomné?

Berlín - Mechanizmy sú známe. Metropoly zažívajú boom. Život v meste je atraktívny. Je tam dostupná kultúra a najatraktívnejšie pracovné príležitosti. Výstavba nových bytov ale naproti tomu rastie relatívne pomaly. Množstvo neobývaných obydľí sa blíži k nule. Ceny stúpajú.

Podľa jednej z aktuálnych štúdií Nemeckej Banky je takáto situácia už roky realitou v mnohých nemeckých mestách. A ani pre Berlín nie je prognóza príliš upokojujúca. Veľa faktorov nasvedčuje tomu, že by mal tento vývoj pretrvávať ešte dlho po roku 2020. A nielen to: „Berlín by sa mohol v súvislosti s týmto vývojom stať jednou z najdrahších nemeckých metropol alebo prinajmenšom spolkových republík“, píše sa v „Deutschland-Monitor“, ktorý vyhotovila výskumná inštitúcia patriaca pod spomínanú banku.

Realitou je, že atraktivita Berlína neklesá. Naposledy, teda v roku 2016 pribudlo podľa štátnych štatistických údajov dohromady 54,200 nových Berlínčanov. Takisto tunajšia ekonomika rástla v minulom roku rýchlejšie než nemecký hrubý domáci produkt.

Súčasne bolo tempo rastu počtu pracovných pozícií s povinným sociálnym poistením vyššie než je spolkový priemer. Približne každá štvrtá pozícia v Berlíne vyžaduje absolvované akademické štúdium. Miera nezamestnanosti dosahuje stále nižšie hodnoty.

Nízka úroveň výstupov

Z tohto pohľadu sa v štúdiu úroveň ceny berlínskych nehnuteľností označuje ako relatívne nízka. V roku 2017 sa oproti predchádzajúcemu roku následne zvýšili ceny pre radové aj jednorodinné domy o desať percent. Naďalej tak platí, že si človek môže kúpiť jeden mníchovský dom za cenu troch berlínskych, a za mníchovský byt utrátiť približne dvojnásobok sumy ako za byt v Berlíne.

Berúc do úvahy dlhšie časové obdobie je ale v Berlíne zrejme razantné zdražovanie. Tak stúpila cena bytov tzv. Bestandsobjekten v Berlíne v posledných troch rokoch o zhruba 36%, zatiaľ čo v iných veľkomestách „len“ o 30%.

V rozpätí rokov 2009 až 2017 stúpili podľa analýzy ceny dostupných bytov v Berlíne dokonca o viac než 90%. „Významná dynamika cien vyplýva z vysokého počtu chýbajúcich bytov“, konštatuje štúdia. Za túto situáciu je zodpovedný predovšetkým nedostatok stavebnej plochy.

Viac stavebných povolení ako postavených obydľí

Či sa na tejto situácii v dohľadnej dobe niečo zmení, analytici Nemeckej Banky nezistili. Prognóza znie, že napätá situácia na trhu by mala vydržať až do konca aktuálneho desaťročia. Jednoducho preto, lebo počet novopostavených bytov je nedostatočný. V roku 2016 - podľa najaktuálnejších údajov - vzniklo v Berlíne len 13,700 bytov, čo tvorí 0,7% celkového počtu obytných zariadení.

Navyše sa doširoka zväčšuje medzera medzi počtom stavebných povolení a počtom dokončených stavieb. Za rok 2016 dosiahol celkový počet udelených povolení číslo 25,100 oproti celkovému množstvu 13,700 dokončených stavieb. Ako tvrdí Deutschland-Monitor, v žiadnej nemeckej metropole nie je vyššia nerovnováha medzi počtom schválených stavebných zámerov, a počtom zrealizovaných projektov. Preto zatiaľ čo sa v Berlíne udelilo 1,83 krát

viac povolení než sa postavilo bytov, v Hamburgu bol tento pomer len 1,4 a v Kolíne a Stuttgarte len 1,2.

Podobne negatívne vidia situáciu aj vedci z Nemeckého Inštitútu pre ekonomický výskum (DIW) v Berlíne. Tamojší výskum preukázal, že sa v dohľadnej dobe v štáte nepodarí uspokojiť dopyt po nájomných bytoch rovnakej cenovej skupiny.

Výstavba na hranici kapacít

Potom, ako sa bytová výstavba v minulých rokoch čiastočne zvýšila asi o desať percent za rok, očakávajú DIW experti po znížení rastu cien ďalší prírastok investícií na novú výstavbu o takmer päť percent v tomto roku a o ďalšie percento v roku nadchádzajúcom.

Ako možné dôvody pre koniec boomu, spomenuli výskumníci DIW, okrem iného, nedostatok stavebnej pôdy v danej oblasti. Okrem toho by sa malo stavebné hospodárstvo nachádzať na hranici svojich kapacít a bude čoraz ťažšie naberať nových odborných pracovníkov. V dôsledku toho, že je voľná pracovná sila čoraz nedostatkovnejšia a súčasne sú materiály a technika čoraz drahšie, by mohli ceny stavieb podľa DIW naďalej rásť, a to ročne o viac než tri percentá.

Príťažlivosť Berlína naproti tomu zostane pravdepodobne naďalej výrazná. Prognóza predpovedá hospodársky rast o 2,5%. Mesto Berlín počíta s prírastkom štvrt' milióna obyvateľov do roku 2030. Dopyt po bývaní sa tým bude postupne zvyšovať a potrvá ešte roky kým sa ocitne na jednej úrovni s pomaly rastúcou ponukou. Následky sú známe.

– Zdroj: <https://www.berliner-zeitung.de/29496880> ©2018