



## WOHNUNGSMARKTSTUDIE BERLIN

im Auftrag des BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg

Auftraggeber: BFW Landesverband Berlin/Brandenburg  
Französische Straße 55  
10117 Berlin

Berlin, 19. September 2018



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1	VORBEMERKUNGEN UND METHODIK	1
2	ZUSAMMENFASSUNG	2
3	RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU	4
4	WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG IN BERLIN	8
5	PROJEKTENTWICKLUNGSMARKT IN BERLIN	11
6	AUSBLICK, HERAUSFORDERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	16

### URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in dieser Studie vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieser Studie bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Die Studie ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine die Auftraggeber sind berechtigt, die Studie oder Auszüge davon (diese je-

doch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung der Studie oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

#### bulwiengesa AG

Wallstraße 61  
10179 Berlin  
Tel. +49 30 27 87 68-0  
Fax +49 30 27 87 68-68

Vorstand:  
Ralf-Peter Koschny  
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Bernhard H. Hansen  
info@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin  
Rechtsform: AG  
USt-ID: DE 164508347  
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München  
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058  
BIC: HYVEDEMMXXX  
IBAN: DE13700202704410433058



## 1 VORBEMERKUNGEN UND METHODIK

Im Auftrag des BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg e. V. untersucht die vorliegende Studie den Wohnungsmarkt in der Hauptstadt. Hierbei werden die aktuellen Strukturen des Projektentwicklermarktes bis Ende 2021 in qualitativer und quantitativer Hinsicht sowie die Neubautätigkeit analysiert.

Für die Studie wurden insgesamt 885 Datensätze der firmeneigenen Objektdatenbank ausgewertet. Die Untersuchung berücksichtigt alle als Neubauten errichteten wohnungswirtschaftlichen Projekte im Geschosswohnungsbau unabhängig von ihrer Wohnfläche.

Für die vorliegende Studie wurde der Zeitraum von 2016 bis 2021 gewählt. Dieser entspricht im Wesentlichen der aktuellen Legislaturperiode in Berlin.

In der Analyse werden daher jeweils Projekte mit Fertigstellungszeitraum ab zwei Jahre vor Studienjahr bis einschließlich drei Jahre nach Studienjahr berücksichtigt. Geplante Vorhaben fließen in die Untersuchung ein, soweit zumindest eine exakte Verortung und eine grobe Wohnungsanzahl bzw. ein Wohnflächenvolumen bekannt und der Baubeginn in absehbarer Zeit möglich ist.

Zu den Projekten liegen mindestens Informationen zu Entwicklungsstatus, Wohnungstyp, Investorenart sowie Flächen- und Wohneinheitenvolumina vor. Liegen das Flächenvolumen sowie die Wohneinheitenanzahl als Originalinformation nicht vor, so werden diese Angaben mit etablierten Methoden geschätzt.

Bei der Investorenstruktur wird zwischen privaten Investoren, kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugesellschaften inklusive Baugruppen unterschieden.



Quelle: bulwiengesa



## 2 ZUSAMMENFASSUNG

### Hochkomplexe Mieten- und Wohnungsbaupolitik in Berlin

Berlin erfährt aktuell eine bisher noch nie vorhandene Dynamik, jedoch herrscht kein konstruktives Bau- und Wachstumsklima. Hierfür gibt es verschiedene Gründe. Zum einen bremsen die Verknappung von Bauland, steigende Investitionskosten und lange Verfahrensprozesse die Bautätigkeit.

Außerdem dämpfen viele Auflagen im Rahmen der Planungs- und Genehmigungsprozesse, Bürgerproteste und knappe Kapazitäten im Baugewerbe den Wohnungsneubau in der Hauptstadt deutlich.

Diese Entwicklungen führen u. a. dazu, dass sich Planungsprozesse im Wohnungsneubau, insbesondere wenn ein Bebauungsplan erstellt werden muss, über mehrere Jahre hinziehen. Die aktuelle Bautätigkeit wird daher von Bebauungsplänen der vorherigen Senatoren getragen.

Die Planungsprozesse müssen somit dringend beschleunigt werden, da bereits heute geringere Fertigstellungszahlen in fünf bis acht Jahren abzusehen sind.

### Wohnungsneubau muss Priorität haben

Berlin befindet sich aktuell in einer starken Wachstumsphase. Die positive Bevölkerungsentwicklung wird insbesondere durch Zuzüge getragen und mündet in einer starken Nachfrage nach Wohnraum. Zwar stiegen in den vergangenen Jahren die Genehmigungszahlen unterstützt durch wohnungspolitische Maßnahmen deutlich an, aber die Anzahl der Fertigstellungen ist bisher nur etwa halb so hoch. Verzögerungen durch lange Planungs- und Genehmigungsprozesse lassen viele Projekte deutlich später starten.

Viele Grundstücke werden mit Baurecht weiterverkauft, da sich die Preise im Zeitraum von 2012 bis 2017 versiebenfacht haben. Dadurch steigen auch die Miet- und Kaufpreise sehr schnell, sodass die Erschwinglichkeit von Wohnraum in den vergangenen Jahren stetig gesunken ist. Die Entwickler reagie-

ren und bauen immer mehr kleinere und kompaktere Wohnungen.

Insbesondere Familien mit Kindern, aber auch Senioren fällt so eine Versorgung mit passendem, bezahlbarem Wohnraum immer schwerer. Die Fortzüge aus Berlin in das Brandenburgische Umland haben sich daher allein in den vergangenen fünf Jahren auf mehr als 10.000 Einwohner jährlich verdoppelt.

Die gegenseitige Beeinflussung der Wohnungsmärkte sollte dazu führen, dass eine Berliner Stadtentwicklungspolitik die gesamte Hauptstadtregion im Fokus hat. Aus Sicht von bulwiengesa wird die positive Einwohner- und Beschäftigungsentwicklung Berlins gebremst. Das wachstumsfördernde Standortmerkmal günstiger und verfügbarer Wohnraum ist kaum noch vorhanden, sodass sich auch die Ansiedlungsbedingungen für die Wirtschaft verschlechtern.

### Bautätigkeit insbesondere von Mietwohnungen steigt

Die stetig wachsende Einwohneranzahl in der Hauptstadt lässt die Wohnungsnachfrage weiter steigen. Auf der Basis der aktuellen bulwiengesa-Daten werden bis 2021 insgesamt über 85.000 Geschosswohnungen realisiert. Die Zielgröße von jährlich 20.000 Neubaueinheiten wird vermutlich nicht erreicht, zumal der Wohnungsmarkt bereits heute angespannt ist.

Räumliche Schwerpunkte des Baugeschehens sind die östlichen Stadtteile Mitte, Friedrichshain und Treptow. In Berlin dominiert der Mietwohnungsbau, dessen Bedeutung bis 2021 weiter steigen wird. In den Außenbezirken werden mehrheitlich neue Mietwohnungen und in den Berliner Innenbereichen Eigentums- und Mietwohnungen zu etwa gleich Anteilen entstehen.

Private Akteure bestimmen das Baugeschehen, wobei die kommunalen Wohnungsgesellschaften ihre Bedeutung erhöhen.

Die Bautätigkeit von preisgedämpftem Mietwohnungsbau wächst durch das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“. Den Großteil der preisgebundenen Wohneinheiten realisieren die kommunalen Wohnungsgesellschaften. Pri-

vate Investoren werden über einen städtebaulichen Vertrag zum Bau von 30 % als preisgebundenem Mietwohnraum angehalten.

Der Anteil preisgedämpfter Wohneinheiten liegt in Berlin bei insgesamt rund 19 % am Mietwohnungsvolumen und etwa 10 % am gesamten Neubaugeschehen. Die Anzahl an geförderten Wohneinheiten in Berlin wird weiter zunehmen.

Die angestrebte Menge reicht jedoch nicht aus und müsste auf jährlich 10.000 Wohnungen verdoppelt werden, um die derzeit etwa 75.000 Wohneinheiten, die bis 2027 vollständig aus der Belegungsbindung entfallen, zu ersetzen.

#### **Wohnungsbedarf höher als von SenStadtWohn angesetzt**

Laut bulwiengesa-Prognose sollten bis 2030 jährlich mindestens 19.000 neue Wohnungen zur Nachfragedeckung entstehen. Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angesetzten 14.000 neuen Wohnungen sind nicht ausreichend, um die zuziehende sowie bereits vor Ort lebende Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Bei einer aktuellen Leerstandsrate von 1,6 % sind auch im Bestand kaum noch Reserven zu heben.

Sollte die Bautätigkeit kurzfristig nicht spürbar anziehen, wird es zu dramatischen Wohnungsengpässen und Marktverzerrungen kommen. Die Politik ist entsprechend in der Pflicht, den Wohnungsneubau mit umfassenderen Maßnahmen zu fördern, zu vereinfachen und zu beschleunigen.

#### **Vielfältige Maßnahmen empfehlenswert**

Folgende zehn Empfehlungen und Maßnahmen würden zur Erhöhung der Bautätigkeit aus Sicht von bulwiengesa beitragen:

1. Auf Bezirks- und Landesebene Priorisierung des Wohnungsneubaus mit Zurückstellung anderer Belange
2. Häufiger und großzügiger § 34 BauGB anwenden
3. Prüfung, welcher und ob B-Plan notwendig ist
4. Großzügige Erteilung von Abweichungen und Befreiungen von B-Plan-Festsetzungen bzw. bei Beurteilung nach § 34 BauGB
5. Vereinfachte Zulässigkeitsprüfung bei Nachverdichtungen wie Innenhofbebauung oder Dachgeschossausbau
6. Notwendigkeit von ergänzenden Gutachten/Verfahrensschritten für Baugenehmigung individuell hinterfragen
7. Einheitliche Entscheidungsstandards und deren durchgängige Anwendung wünschenswert
8. Bauverpflichtungen mit Ausreichung einer Baugenehmigung einführen, wobei nicht durch den Projektentwickler verschuldete Verzögerungen berücksichtigt werden
9. Nachverdichtung von extensiv genutzten Einzelhandels- und Gewerbearealen mit Wohnungsbau
10. Grundstücksangebot durch Umwandlung von gewerblichen Arealen in klassischen Wohnquartieren oder ehemaligen Infrastrukturf lächen zu wohnungswirtschaftlichen Flächen erhöhen



### 3 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU

#### Hochkomplexe Miet- und Wohnungsbaupolitik in Berlin

Berlin befindet sich aktuell in einer starken Wachstumsphase. Um der zunehmenden Wohnungsknappheit durch den Einwohneranstieg zu begegnen, unterstützt das Land Berlin den Wohnungsneubau durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen.

Ein wichtiger Baustein der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sind beispielsweise die Bündnisse mit wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbänden, den Bezirken und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.

Außerdem gibt es eine Wohnungsbauleitstelle, die zentrale Anlaufstelle für alle Akteure ist. Um den Wohnungsneubau zu beschleunigen, unterstützt sie die Zusammenarbeit zwischen Behörden, Vorhabenträgern und allen weiteren Beteiligten.

Des Weiteren wurde 2014 das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ eingeführt. Damit werden berlinweit einheitliche Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Rahmen von Bebauungsplanverfahren umgesetzt. Mit Hilfe des Berliner Modells wird die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur über einen mit dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum wurde gemäß der „Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge“ zum 01.02.2018 auf einen Anteil von 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzung von ehemals 25 % der Wohnungen erhöht. Dabei gab es für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen eine Übergangsfrist bis zum 31.07.2018.

Bis zu diesem Termin wurden seit Einführung des Berliner Modells 2014 insgesamt 49 städtebauliche Verträge mit rund 20.000 Wohnungen, davon circa 4.000 mietpreis- und belegungsgebundene Wohneinheiten, abgeschlossen.



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

### Der lange Weg zu einer Neubauwohnung

Zur Realisierung eines Neubauprojekts sind auf der Projektentwicklerseite verschiedene Schritte zu berücksichtigen. Der Prozess beinhaltet die Projektinitiierung und -konzeption sowie die Erstellung und, bei Trading-Developments, die Vermarktung des Gebäudes mit dem Ziel der Gewinnmaximierung.

Für den idealtypischen Ablauf einer Projektentwicklung ohne Aufstellung eines neuen Bebauungsplans wird in der Theorie eine Dauer von drei bis fünf Jahren angesetzt.

### Verfahrensprozesse verlangsamen Neubebauung

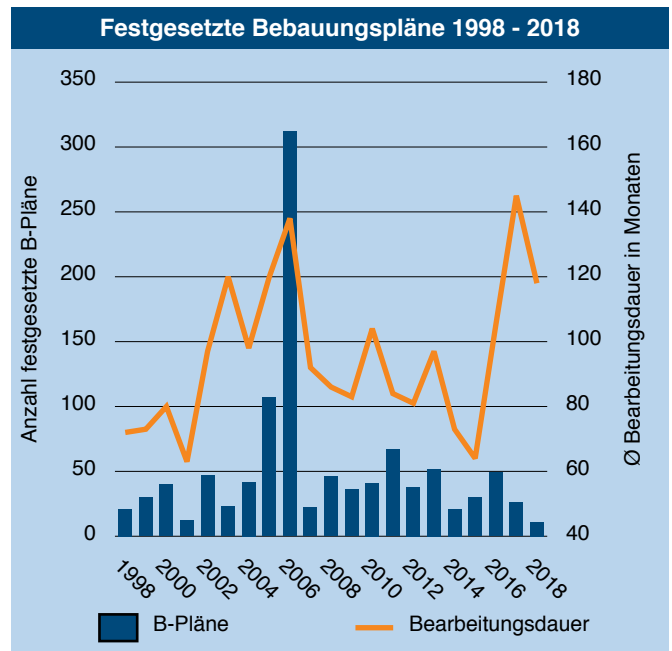
Eine Projektentwicklung verlängert sich jedoch, sobald für das Grundstück ein neuer Bebauungsplan erstellt werden muss. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) regelt u. a. die mögliche Nutzung der verschiedenen Flächen, die Bebauungsdichte und -höhe aller Grundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Die Regelungen des Bebauungsplans sind rechtsverbindlich.

Das Bebauungsplanverfahren gliedert sich in folgende vier Phasen:

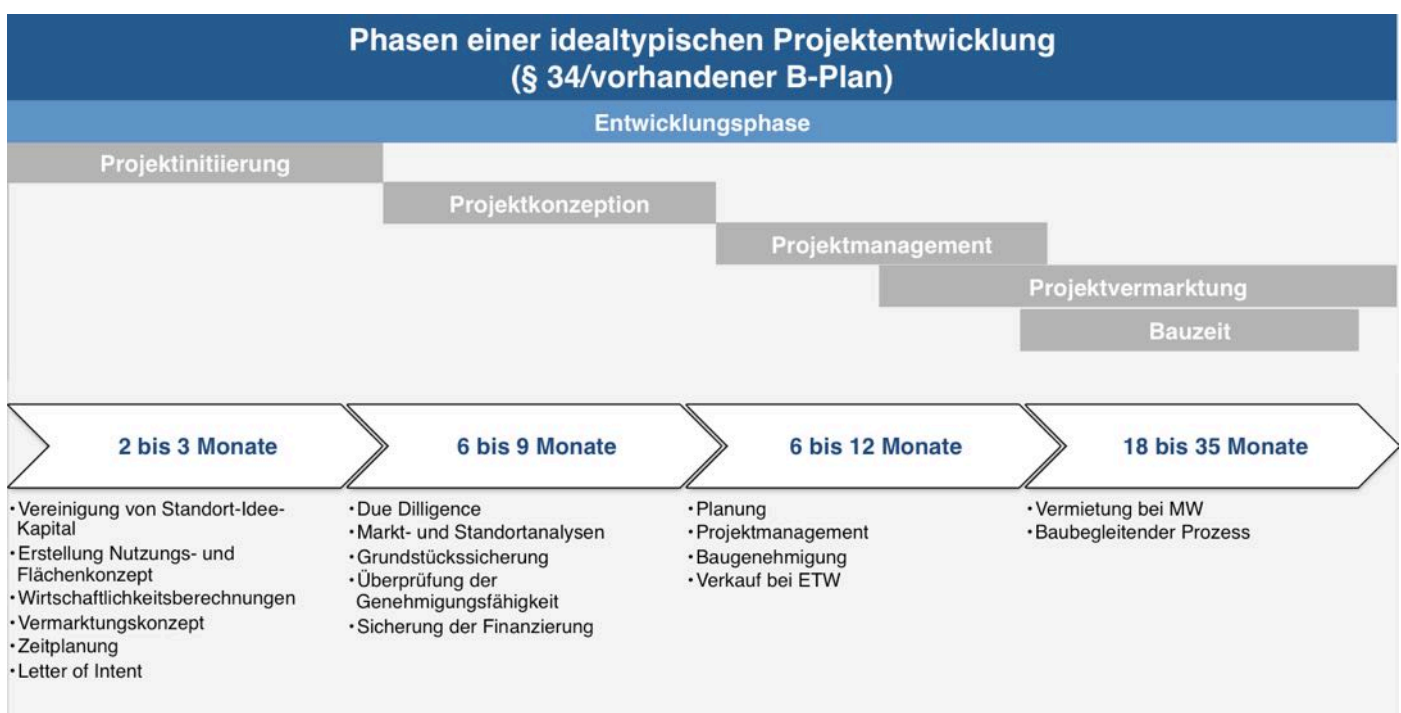
1. Phase: Planungsbeginn/Verfahrenseröffnung
2. Phase: Gestaltung
3. Phase: Entscheidung
4. Phase: Festsetzung

### Anzahl der festgesetzten B-Pläne sinkt

In den letzten 20 Jahren wurden insgesamt 1.073 B-Pläne in Berlin festgesetzt. In den vergangenen fünf Jahren erfolgte die Aufstellung von 222 neuen Bebauungsplänen, welche noch nicht festgesetzt sind. Bei 71 der im Verfahren befindlichen Bebauungspläne werden Wohnungen realisiert.



Quelle: bulwiengesa basierend auf Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen



Quelle: bulwiengesa

Im Jahr 2006 wurden überproportional viele Bebauungspläne festgesetzt. Diese betrafen Gebiete wie die Lehrter Straße und den Hauptbahnhof, die Wasserstadt Spandau sowie Alt Stralau und die Schöneberger Linse.

**2017er B-Pläne brauchten 12 Jahre**

Zur Dauer von Bebauungsplanverfahren gibt es keine Statistiken zumal einzelne Verfahrensschritte auch parallel erfolgen bzw. wiederholt werden. Die Stadt Berlin gibt die Dauer für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB mit etwa 18 Monaten an. Ein normales Verfahren würde etwa die doppelte Zeit in Anspruch nehmen.

Die Realität zeigt jedoch, dass diese Verfahrenszeiten nicht eingehalten und bei weitem überschritten werden. Im gesamten Betrachtungszeitraum 1998 bis 2018 lag die durchschnittliche Bearbeitungsdauer bei 95 Monaten (7,9 Jahre).

Die im Jahr 2017 festgesetzten Bebauungspläne wiesen sogar eine durchschnittliche Bearbeitungszeit von 145 Monaten (12,1 Jahre) auf. Differenzen bei der Dauer von Bebauungsplanverfahren zwischen den Bezirken resultieren im Wesentlichen aus der Personalauslastung, den konkreten örtlichen Rahmenbedingungen und Regelungsbedarfen sowie aus dem durchgeführten bzw. zulässigen Verfahren selbst.

Übersicht Bebauungspläne in Bezirken 1998 - 2018		
	Anzahl	Ø Dauer in Monaten
Charlottenburg-Wilmersdorf	75	95
Friedrichshain-Kreuzberg	67	71
Lichtenberg	65	73
Marzahn-Hellersdorf	88	85
Mitte	177	95
Neukölln	72	148
Pankow	55	95
Reinickendorf	90	96
Spandau	139	110
Steglitz-Zehlendorf	62	107
Tempelhof-Schöneberg	74	73
Treptow-Köpenick	109	89

Quelle: bulwiengesa basierend auf Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

**Aktuell nur 24 neue B-Pläne pro Jahr festgesetzt**

In den Bezirken Mitte, Spandau und Treptow-Köpenick wurden seit 1998 die meisten Bebauungspläne aufgestellt.

Im Jahr 2006, in einer Stagnationsphase Berlins, wurden in der Amtszeit der Senatorin Ingeborg Junge-Reyer monatlich durchschnittlich rund sieben Bebauungspläne festgesetzt.

Idealtypisches Bebauungsplanverfahren in Berlin		
Phase	Verfahren	Akteure
Planungsbeginn	Abwägung/Vorlaufphase/Aufstellungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	Bezirk/Bezirksverordnetenversammlung
	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Bezirk
	Ausarbeitung eines Planentwurfs	Bezirk
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Öffentlichkeit
	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Behörden
	Umweltprüfung	Behörden
	Billigungs-/Offenlegungsbeschluss	Bezirk
Gestaltung	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Öffentlichkeit
	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Behörden
Entscheidung	Abwägungsbeschluss	Bezirk
	Rechtsprüfung	Senat
Festsetzung	Beschluss des Bebauungsplans	Bezirksverordnetenversammlung
	Festsetzung des Bebauungsplans	Bezirk
<b>Inkrafttreten des Bebauungsplans</b>		

Quelle: bulwiengesa basierend auf Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt



Aktuell werden pro Monat durchschnittlich etwa zwei neue Bebauungspläne festgesetzt. Zwar sind die Fertigstellungszahlen aktuell auf einem hohen Niveau, es ist aber davon auszugehen, dass diese aus Bebauungsplänen aus den Amtszeiten von Ingeborg Junge-Reyer, Michael Müller und Andreas Geisel stammen.

Zusätzlich zur durchschnittlichen Bearbeitungsdauer von knapp acht Jahren für die Festsetzung eines Bebauungsplans kommen für den Projektentwickler Teile der eigentlichen Projektrealisierungsphasen.

Übersicht festgesetzte Bebauungspläne nach Senatoren ab 1981				
	Gesamtanzahl	Anzahl je Monat	Amts-jahre	Amtszeit in Monaten
Volker Hassemer	135	2	1991-1996	60
Peter Strieder	245	3	1996-2004	98
Ingeborg Junge-Reyer	631	7	2004-2011	91
Michael Müller	111	3	2011-2014	36
Andreas Geisel	79	3	2014-2016	23
Katrin Lompscher	37	2	im Amt seit 08.12.16	

Quelle: bulwiengesa basierend auf Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Werden alle behördlichen Verfahrens- und Planungsschritte zusammengenommen, kann die Entwicklung eines Bauvorhabens mehr als zehn Jahre betragen. Dies bedeutet, dass aktuell im Verfahren befindliche Bebauungspläne und die dort festgesetzten Wohneinheiten in rund zehn Jahren am Markt platziert werden und den aktuellen Wohnraummangel nicht akut vermindern können.

Somit dämpfen lange Verfahren und Auflagen, wie geforderte Zusatzgutachten, die Einhaltung von Schutzzeiträumen bei Baumfällungen oder die Umsiedlung von Tieren, den Wohnungsneubau in der Hauptstadt deutlich. Auch Bürgerproteste gegen ein Bauvorhaben oder derzeit knappe Kapazitäten im Baugewerbe lassen in Einzelfällen Projekte und Ausschreibungsverfahren scheitern.

### Fazit

Berlin erfährt aktuell eine bisher noch nie vorhandene Dynamik, jedoch herrscht kein konstruktives Bau- und Wachstumsklima. Hierfür gibt es verschiedene Gründe. Zum einen bremsen die Verknappung von Bauland, steigende Investitionskosten und lange Verfahrensprozesse die Bautätigkeit.

Außerdem dämpfen viele Auflagen im Rahmen der Planungs- und Genehmigungsprozesse, Bürgerproteste und knappe Kapazitäten im Baugewerbe den Wohnungsneubau in der Hauptstadt deutlich.

Diese Entwicklungen führen u. a. dazu, dass sich Planungsprozesse im Wohnungsneubau, insbesondere wenn ein Bebauungsplan erstellt werden muss, über mehrere Jahre hinziehen. Die aktuelle Bautätigkeit wird daher von Bebauungsplänen der vorherigen Senatoren getragen.

Die Planungsprozesse müssen somit dringend beschleunigt werden, da bereits heute geringere Fertigstellungszahlen in fünf bis acht Jahren abzusehen sind.



## 4 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG IN BERLIN

### In Berlin nimmt der Wohnungsbau weiter an Fahrt auf

Die Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen in der Hauptstadt steigen seit 2008 stetig an. Während sich die Neubautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern auf einem konstant geringen Niveau befindet, sind beim Geschosswohnungsbau deutliche Zuwächse aufgrund verstärkter Aktivitäten der kommunalen Wohnungsunternehmen insbesondere seit 2014 zu verzeichnen.

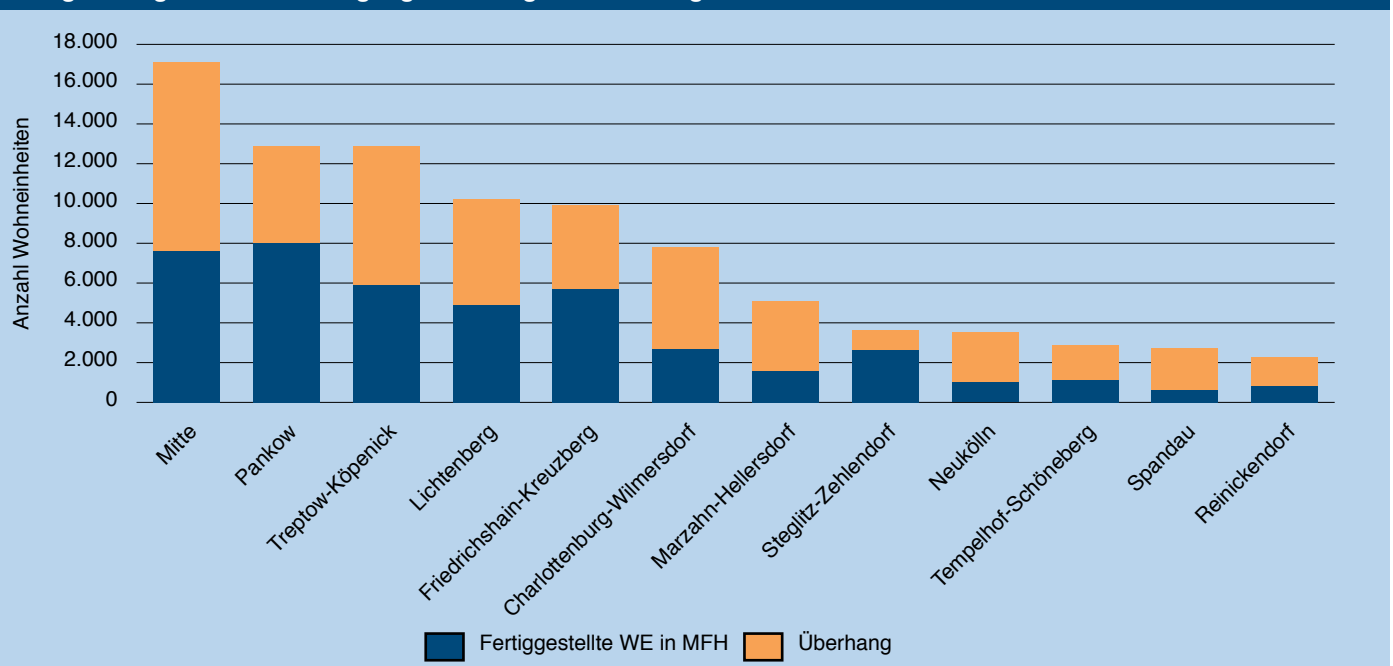
Mit circa 11.400 fertiggestellten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern wurde ein neuer Höchstwert und einem Plus von 26 % zum Vorjahr erreicht. Zwar hat sich die Zahl der Fertigstellungen deutlich erhöht, reicht aber bei Weitem nicht an die Menge der genehmigten Wohnungen heran.

Traditionell entwickeln sich die Fertigstellungen und Baugenehmigungen zeitlich verzögert. Zusätzlich mündet nicht jede Genehmigung in eine Fertigstellung aufgrund von Weiterverkäufen der anentwickelten Grundstücke. Diese sind mit Baugenehmigung oft wertvoller als zuvor. Außerdem wird mit dem Durchhandeln von Grundstücken den Baurisiken hinsichtlich Zeit- und Kostenaufwand entgangen. Diese Art von Spekulation ist in Berlin mit einem Anteil von schätzungsweise 10 bis 20 % deutlich ausgeprägter als in anderen deutschen Metropolen.

In den vergangenen zehn Jahren hat sich ein Genehmigungsüberhang von rund 48.000 Wohneinheiten aufgebaut. Die Realisierungsquote liegt in Berlin derzeit nur bei rund 54 %.

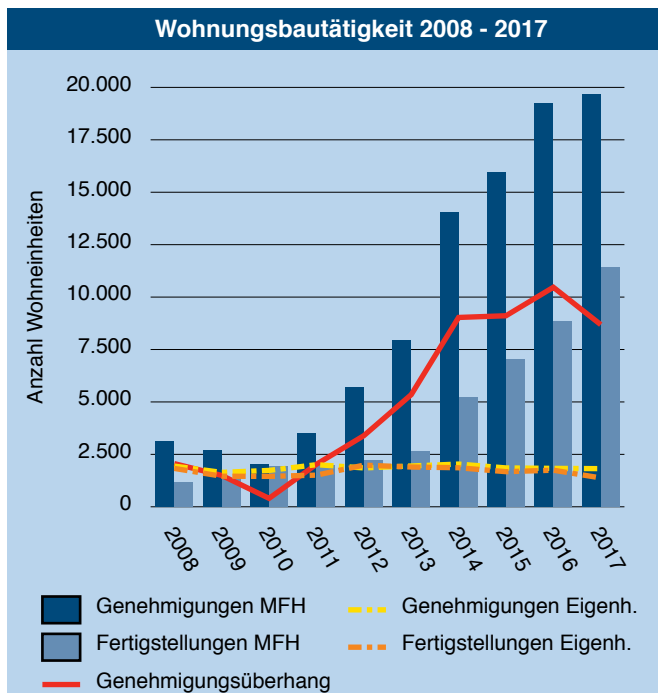
Ein hoher Genehmigungsüberhang ist insbesondere in den Bezirken Mitte und Treptow-Köpenick festzustellen, wobei im Südosten ein gewisser Anteil von Bauprojekten auf die Fertigstellung des Flughafens BER wartet. In Spandau, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf mit dem höchsten Überhang ist die Nach-

Fertigstellungen und Genehmigungsüberhang von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berliner Bezirken 2009 - 2017



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

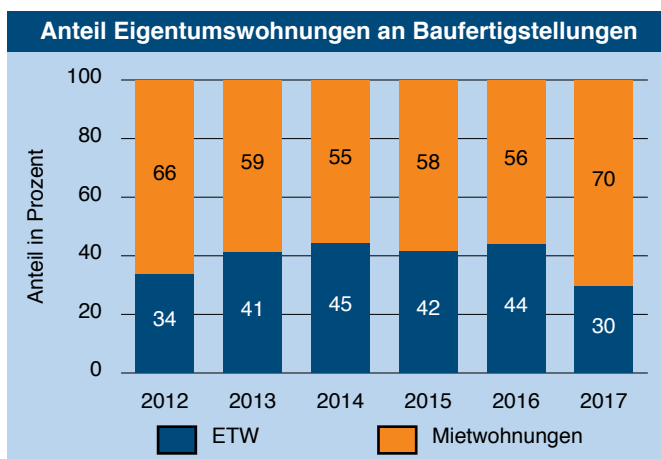
frage später angesprochen. Dort sind viele Vorhaben erst in der Bau- oder Planungsphase und die Anzahl der Fertigstellungen noch niedrig. Aktuell weisen Pankow sowie die innerstädtischen Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg die höchsten Fertigstellungszahlen auf.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

### Neubau konzentriert sich auf Mietwohnungen

In den Jahren 2013 bis 2016 war der Anteil von Eigentumswohnungen am Neubau gleichbleibend hoch. Die politische Forcierung des Baus von Mietwohnungen beispielsweise durch das Bündnis mit den kommunalen Wohnungsgesellschaften hat 2017 zu einem Anstieg des Anteils von Mietwohnungen geführt. Dies wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen.

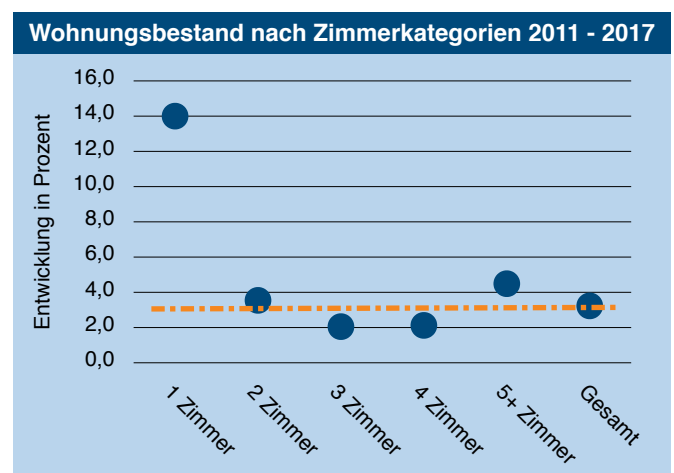


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

### Verstärkter Bau kleiner Wohnungen

Der Wohnungsbestand in Berlin hat sich zwischen 2011 und 2017 um rund 3,2 % bzw. 60.500 Einheiten aufgrund der dynamischeren Bautätigkeit erhöht. Die Anzahl kleiner Wohnungen hat prozentual am stärksten zugelegt.

Mit dem Bau von Mikroapartments wird auf die gestiegene Nachfrage durch temporär in Berlin wohnende Menschen reagiert. Auch die allgemeine Verknappung von Wohnraum, einhergehend mit steigenden Miet- und Kaufpreisen lässt die Nachfrage nach geringeren Wohnflächen wachsen.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

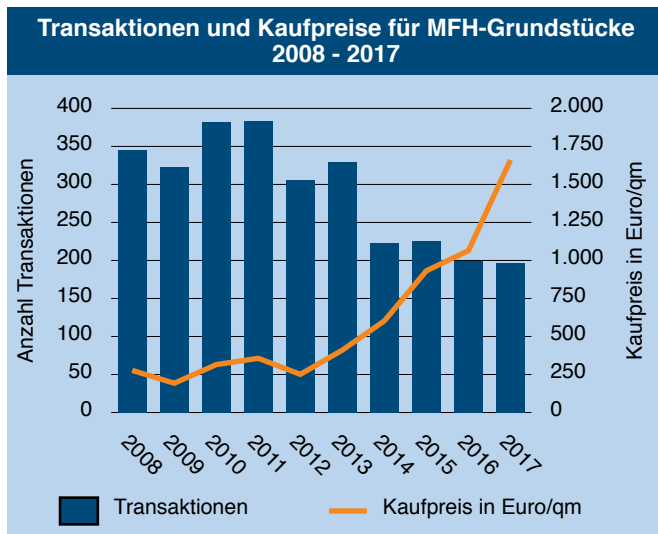
Die kleineren Wohnungsgrößen werden aufgrund der weiter wachsenden Anzahl von Einpersonenhaushalten derzeit sehr gut nachgefragt. Der Trend der Verringerung der Wohnflächen wird sich folglich weiter fortsetzen.

### Grundstückskaufpreise explodieren

Die Kaufpreise von unbebauten Grundstücken für Mehrfamilienhäuser haben sich in den vergangenen fünf Jahren fast versiebenfacht und sind regelrecht explodiert. Areale in gefragten Stadtteilen Berlins kosten deshalb nicht selten 3.000 Euro pro qm vermarktbarer Wohnfläche und mehr.

Parallel dazu sank die Anzahl der Verkaufsfälle um 40 %. Wichtige Verkäufer der Vergangenheit wie der Berliner Liegenschaftsfonds, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben oder das Bundeseisenbahnvermögen, stellen dem Markt kaum noch entwicklungsfähige Areale zur Verfügung.

Aber eigentlich gibt es in Berlin noch ausreichend städtische Bauflächen für Wohnungsentwicklungen, die jedoch aufgrund von beispielsweise Zuständigkeitskonflikten, langen Übertragungsabläufen oder politischen Gründen ungenutzt bleiben. Für den letzten Punkt kann als Beispiel die Entwicklung der Elisabeth-Aue genannt werden.



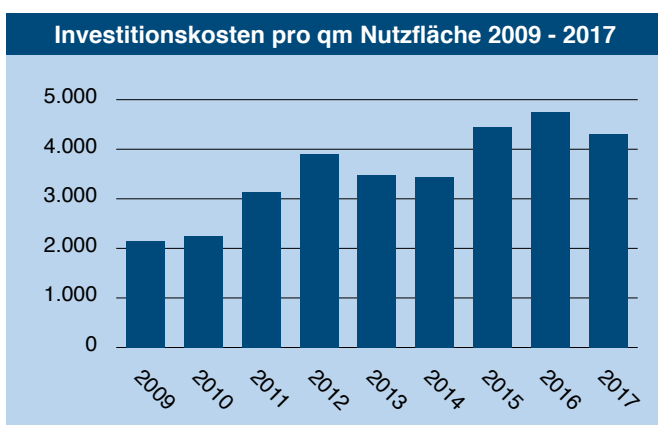
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Diese Angebotsverknappung am Markt wird die Grundstückspreise weiter rasant steigen lassen.

#### Investitionskosten haben sich seit 2009 verdoppelt

Der teure Einkauf von Bauland und Grundstücken trägt ebenfalls zur Erhöhung von Mieten und Kaufpreisen im Neubau bei. Die Investitionskosten pro Quadratmeter Nutzfläche haben sich im Vergleich zum Jahr 2009 auf rund 4.300 Euro im Jahr 2017 verdoppelt.

Neben den Grundstückspreisen sind auch die Bau- und Bau-nebenkosten angestiegen. Ein wesentlicher Treiber sind höhere Qualitäts-, Technik- und Komfortanforderungen wie zum Beispiel die neue Energieeinsparverordnung sowie die technische Gebäudeausrüstung. Aber auch komplexere und längere Bau- und Planungsverfahren haben zur Steigerung der Investitionskosten beigetragen.



Quelle: bulwiengesa auf Datenbasis des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

#### Steigende Miet- und Kaufpreise befördern die Wanderung

Infolge der steigenden Miet- und Kaufpreise hat sich die Anzahl der Fortzüge aus Berlin in das Brandenburgische Umland allein in den vergangenen fünf Jahren verdoppelt. Mehr als 10.000 Einwohner jährlich, vor allem Familien mit Kindern, ziehen fort. Für Personen im Rentenalter ist das Umland ebenfalls attraktiv.

Dies zeigt die starke Verflechtung und auch gegenseitige Beeinflussung der Wohnungsmärkte der Region. Eine Berliner Stadtentwicklungspolitik sollte daher die gesamte Hauptstadtregion im Fokus haben.

#### Fazit

Berlin befindet sich aktuell in einer starken Wachstumsphase. Die positive Bevölkerungsentwicklung wird insbesondere durch Zuzüge getragen und mündet in eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Zwar stiegen in den vergangenen Jahren die Genehmigungszahlen unterstützt durch wohnungspolitische Maßnahmen deutlich an, aber die Anzahl der Fertigstellungen ist bisher nur etwa halb so hoch. Verzögerungen durch lange Planungs- und Genehmigungsprozesse lassen viele Projekte deutlich später starten.

Viele Grundstücke werden mit Baurecht weiterverkauft, da sich die Preise im Zeitraum von 2012 bis 2017 versiebenfacht haben. Dadurch steigen auch die Miet- und Kaufpreise sehr schnell, sodass die Erschwinglichkeit von Wohnraum in den vergangenen Jahren stetig gesunken ist. Die Entwickler reagieren und bauen immer mehr kleinere und kompaktere Wohnungen.

Insbesondere Familien mit Kindern, aber auch Senioren fällt so eine Versorgung mit passendem, bezahlbarem Wohnraum immer schwerer. Die Fortzüge aus Berlin in das Brandenburgische Umland haben sich daher allein in den vergangenen fünf Jahren auf mehr als 10.000 Einwohner jährlich verdoppelt.

Die gegenseitige Beeinflussung der Wohnungsmärkte sollte dazu führen, dass eine Berliner Stadtentwicklungspolitik die gesamte Hauptstadtregion im Fokus hat. Aus Sicht von bulwiengesa wird die positive Einwohner- und Beschäftigungsentwicklung Berlins gebremst. Das wachstumsfördernde Standortmerkmal günstiger und verfügbarer Wohnraum ist kaum noch vorhanden, sodass sich auch die Ansiedlungsbedingungen für die Wirtschaft verschlechtern.



## 5 PROJEKTENTWICKLUNGSMARKT IN BERLIN

### Hohe Dynamik auf Berliner Wohnungsmarkt

Mit wachsender Einwohnerzahl auf über 3,7 Mio. Bewohner 2017 steigt die Nachfrage nach Wohnraum stetig. Um die Bevölkerung mit genügend Wohnungen zu versorgen, muss die Neubautätigkeit zunehmen.

Kennzahlen Berlins	
Daten	Anzahl
Fläche in ha 2016	89.122
Einwohner 2017	3.711.930
Einwohner/Quadratkilometer	4.165
Wohnungsbestand 2016	1.916.517
Anteil EFH/ZFH an Bestand	11 %
Neubauvolumen 2016 - 2021	83.376 WE
Neubauvolumen/1.000 Einwohner	22,5 WE
davon ETW/1.000 Einwohner	7,7 WE
davon MW/1.000 Einwohner	11,7 WE
davon Apartments/1.000 Einwohner	3,1 WE

Quelle: bulwiengesa; Statistik: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

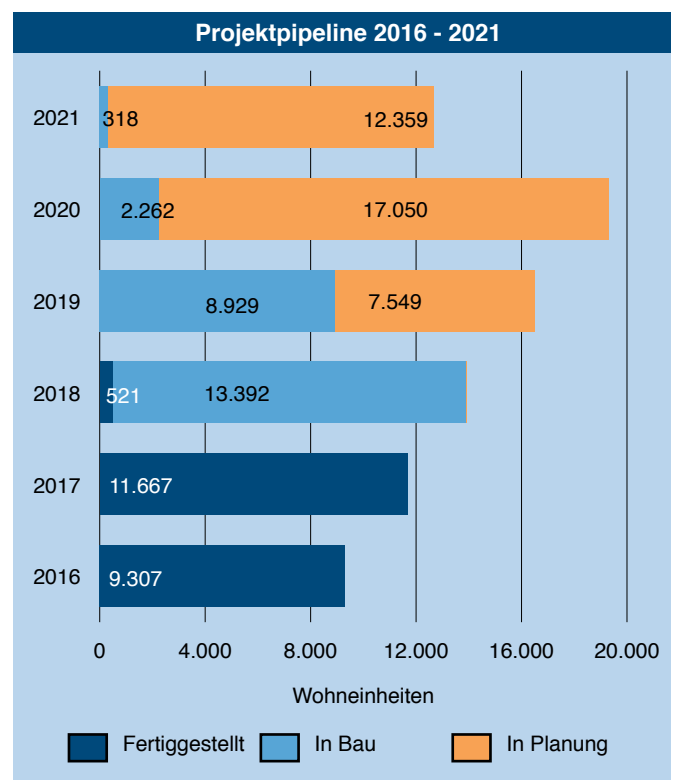
Im Zeitraum von 2016 bis 2021 entstehen in bereits fertiggestellten, in Bau befindlichen oder konkret geplanten 885 Projekten circa 83.000 Geschosswohnungen in der Hauptstadt.

Auf der Basis der aktuellen Daten ist der Realisierungshöhepunkt 2020 zu erwarten, wobei sicherlich ein erheblicher Anteil von Projekten für 2021 noch nicht bekannt ist.

Das Neubauvolumen im Betrachtungszeitraum liegt in Berlin bei 22,5 Wohneinheiten/1.000 Einwohner. Die brandenburgischen Umlandgemeinden im Verflechtungsraum bauen 10 % pro Kopf mehr.

### Geschosswohnungsbauvolumen deckt nicht Bedarf

Auch wenn die Projektpipeline in Berlin sukzessive ansteigen wird, deckt diese nicht den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Stadtentwicklungsplan Wohnen bis 2021 jährlich geforderten Bedarf von 20.000 neuen Wohneinheiten allein im Geschosswohnungsbau. In diesem Jahr werden voraussichtlich nur etwa 14.000 neue Miet- und Eigentumswohnungen bzw. Apartments fertiggestellt.

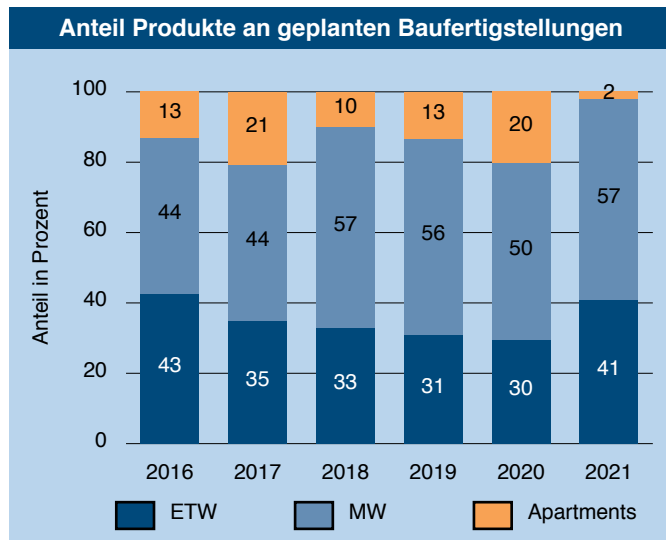


Quelle: bulwiengesa

Beim Planungsvolumen in den Folgejahren muss beachtet werden, dass schätzungsweise ein Anteil von 10 bis 20 % spekulativ ist. Auch Projektverschiebungen auf spätere Jahre finden häufig statt.

**Mietwohnungsanteil steigt sukzessive**

In dieser Studie wurde in Miet- und Eigentumswohnungen sowie Studenten- und Businessapartments unterschieden.



Quelle: bulwiengesa

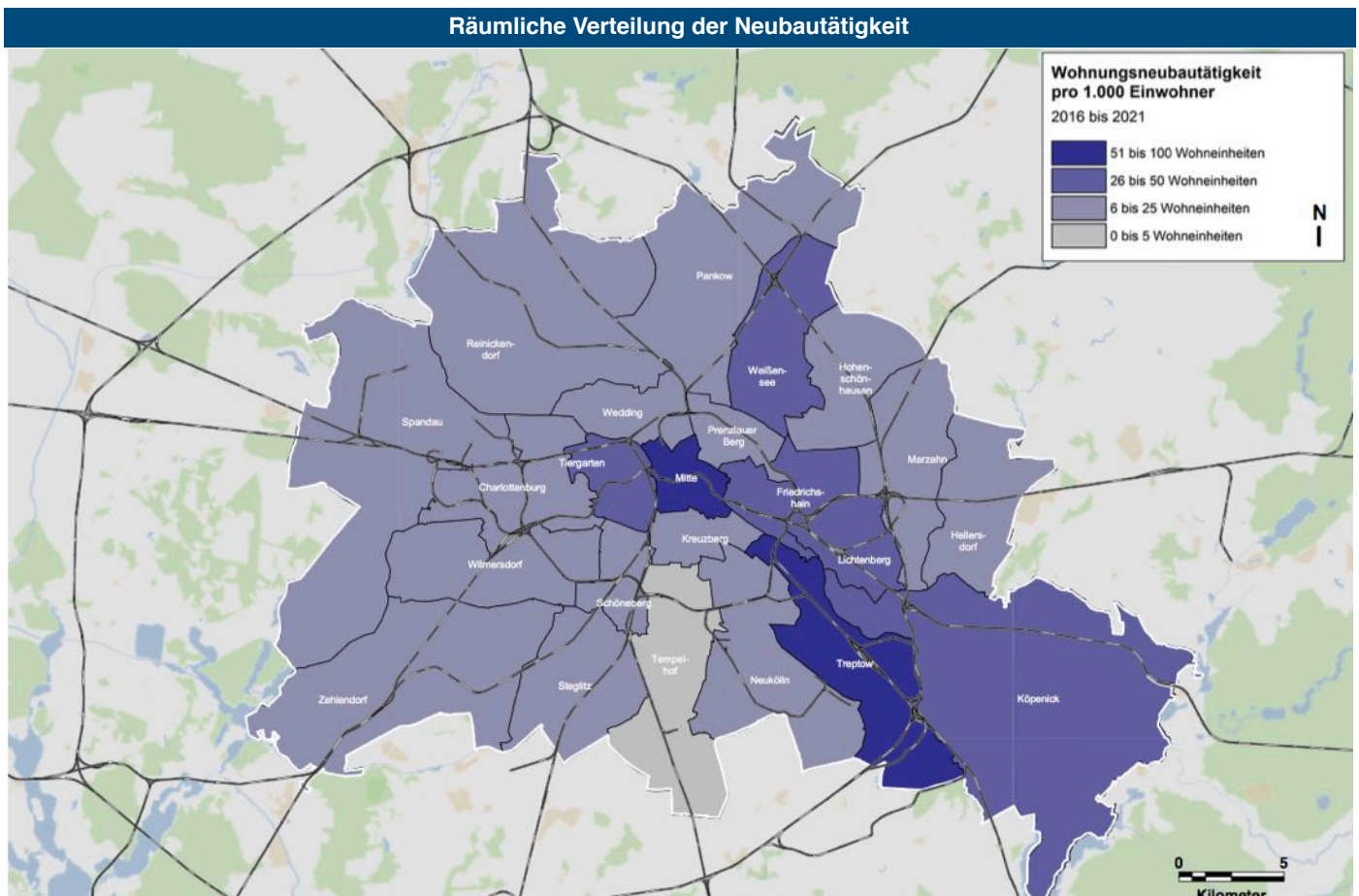
Der Anteil der Eigentumswohnungen wird in den kommenden Jahren auch durch politische Maßnahmen des Senats und die steigende Bautätigkeit der kommunalen Wohnungsbaunehmen von 43 % (2016) auf 30 % (2020) zurückgehen.

Damit wird das bis 2016 vorhandene Gleichgewicht zwischen Miet- und Eigentumswohnungen beim Geschosswohnungsbau zu einer Dominanz der zu vermietenden Wohneinheiten verschoben. Der Anteil der Apartments am Baugeschehen, welche mehrheitlich zur Miete angeboten werden, ist im Betrachtungszeitraum volatil.

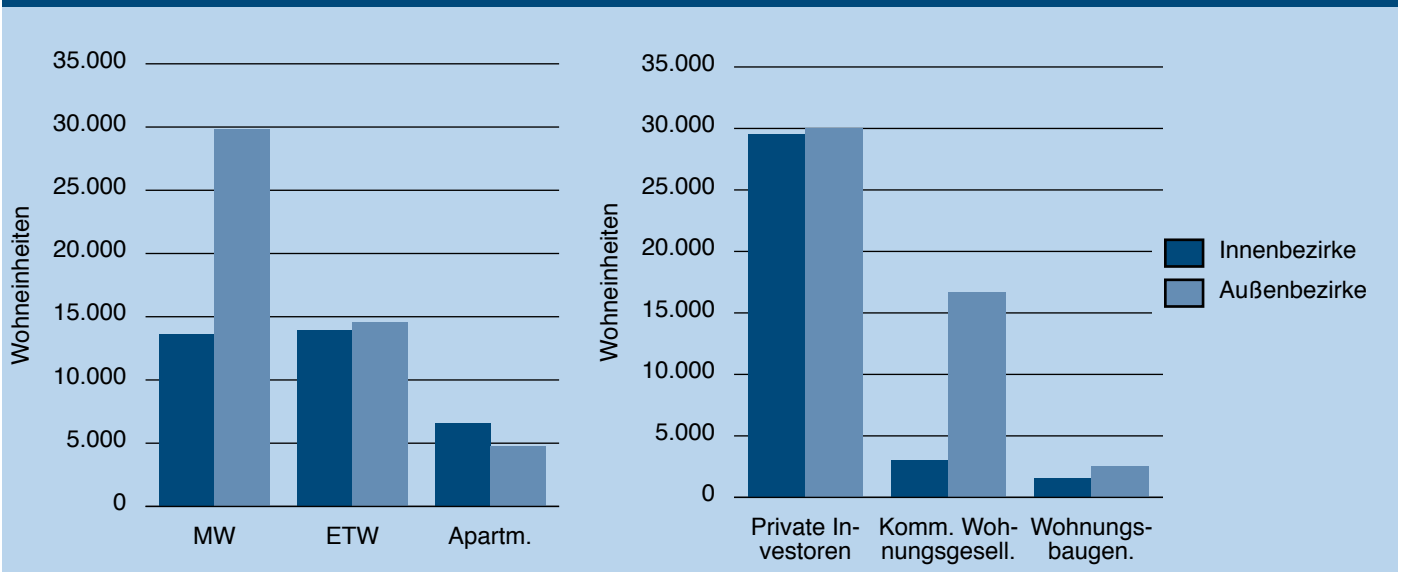
Der Mietwohnungsbau ist in den Außenbezirken traditionell höher, während Apartments vermehrt in den Innenbezirken realisiert werden.

**Berlin-Mitte mit Bauschwerpunkt**

In der Hauptstadt liegt der räumliche Schwerpunkt des Baugeschehens innerhalb des S-Bahn-Ringes. Der Stadtteil Mitte sticht besonders hervor. Außerdem hat der gesamte Flughafenkorridor vom Alexanderplatz über Friedrichshain, Lichtenberg und Treptow-Köpenick eine hohe Bau- und Planungsaktivität.



Räumliche Verteilung nach Produkten und Investoren



Quelle: bulwiengesa; Innenbezirke sind definiert als die Stadtteile innerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes

Es wird deutlich, dass sich eine höhere Projektrealisierungsrate entlang von infrastrukturellen Knoten wie S- und U-Bahn-Strecken konzentriert. Positiv wirken auch große Stadtentwicklungsareale wie die Europacity, das Gebiet um die Mercedes-Benz-Arena oder Adlershof.

Private Investoren dominieren Wohnungsneubau

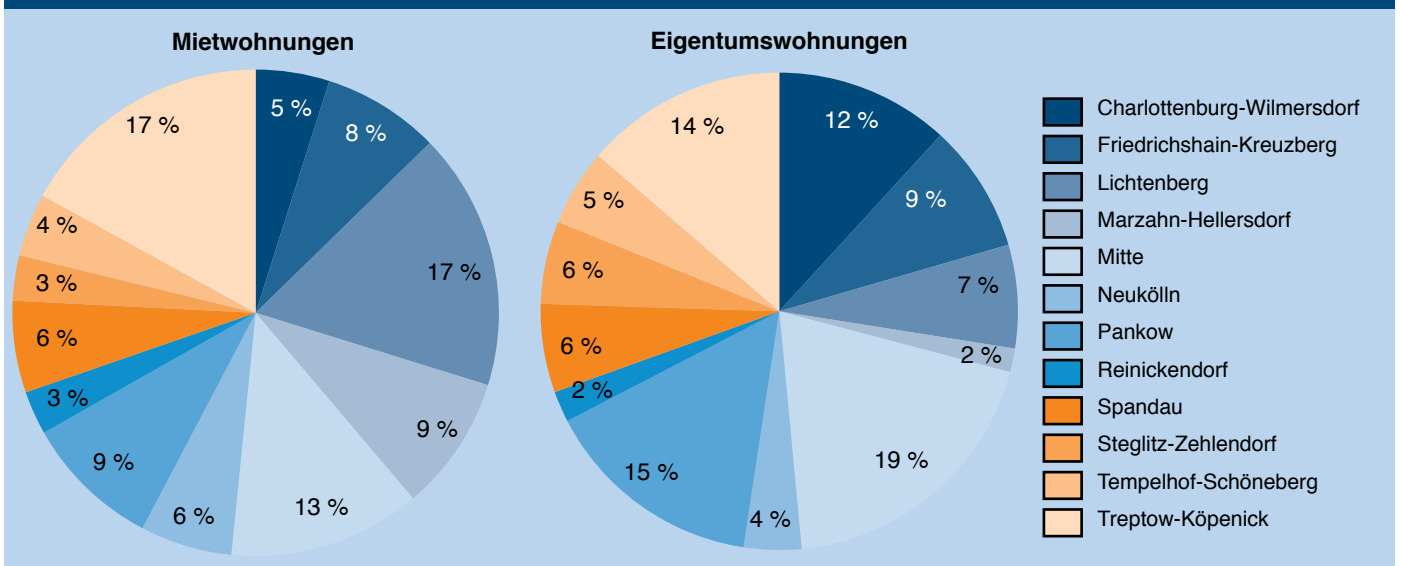
Bei der Investorenstruktur dominieren in der Hauptstadt private Projektentwickler. Deren Anteil an der Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau liegt in Berlin bei 72 %. Kommunale Wohnungsunternehmen stehen fast für ein Viertel des Entwicklungsvolumens.

Laut Kooperationsvereinbarung mit dem Berliner Senat soll ein Großteil des Bestandszuwachses bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften durch Neubau realisiert werden. Mindestens 30.000 Wohneinheiten sind bis 2021 zu errichten.

Nach aktuellen Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen werden im Zeitraum 2017 bis 2021 jedoch nur rund 26.500 Wohnungen fertiggestellt, sodass das Ziel deutlich unterschritten wird.

Die kommunalen Gesellschaften haben ihr Realisierungsvolumen in Berlin etwa verfünffacht und werden in den kommenden Jahren regelmäßig zwischen 5.000 und 7.000 Einheiten fertigstellen.

Anteile der Bezirke am Bauvolumen nach Wohneinheiten



Quelle: bulwiengesa

Circa zwei Drittel des Neubauvolumens werden durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen selbst errichtet und ein Drittel wird schlüsselfertig von privaten Akteuren angekauft.

Nach einer Verschärfung des Berliner Modells mit Erhöhung der Förderquote von 25 auf 30 % bzw. 50 % bei Projekten der kommunalen Wohnungsgesellschaften wird die Bautätigkeit geförderter Einheiten mittelfristig zunehmen.

Zu vier Fünfteln tragen die kommunalen Wohnungsgesellschaften dazu bei, die den Großteil der in Bau und Planung befindlichen geförderten Wohneinheiten bis 2021 realisieren.



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

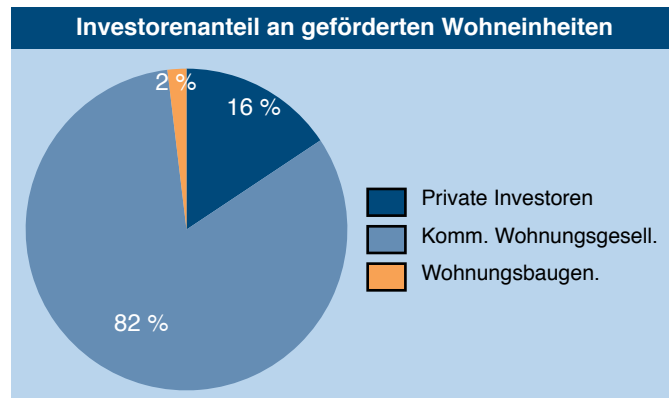
Zusätzlich zum Wohnungsneubau wurde die Howoge als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft in das milliardenschwere Schulbauprogramm miteinbezogen. Bis 2026 soll die Howoge 30 neue Schulen bauen bzw. Großsanierungen durchführen. Dadurch werden zusätzliche Bau- und Personalkapazitäten gebunden, die für den ebenfalls dringend benötigten Wohnungsbau fehlen werden.

Die privaten Entwickler werden in der Spitze 2020 rund 13.500 Wohnungen bauen, wobei durch Verkauf sicher noch weitere Einheiten auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften übergehen werden.

### Geförderter Wohnungsbau erlangt steigende Bedeutung

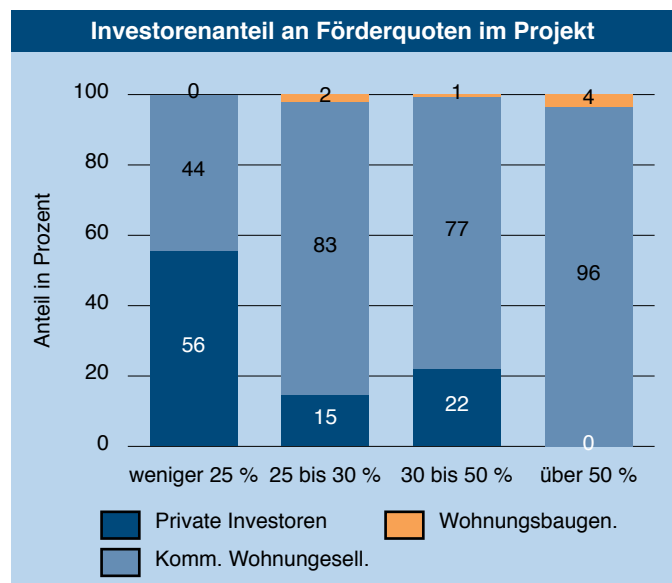
Die BerlinStrategie 2030 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen formuliert als wesentliches Ziel die intensivere soziale Mischung der Berliner Quartiere. Hierzu zählt u. a., neue bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Daher soll der öffentlich geförderte Wohnungsneubau ausgeweitet werden. Um die gesteckten Ziele zu erreichen, wurde 2014 das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ eingeführt. Seit 2017 sollen mindestens 3.000 neue geförderte Wohnungen pro Jahr entstehen.

Im Jahr 2017 wurden 3.132 geförderte Wohneinheiten durch das IBB-Wohnungsneubauprogramm bewilligt. Dies entsprach einer Förderquote von 43 % in den geförderten Projekten. Die meisten geförderten Wohneinheiten werden in den Bezirken Lichtenberg und Tempelhof-Schöneberg entstehen. In den kommenden Jahren soll die Zahl der durch die Investitionsbank Berlin geförderten Wohnungen jährlich um 500 Einheiten auf 5.000 Wohnungen im Jahr 2021 gesteigert werden.



Quelle: bulwiengesa

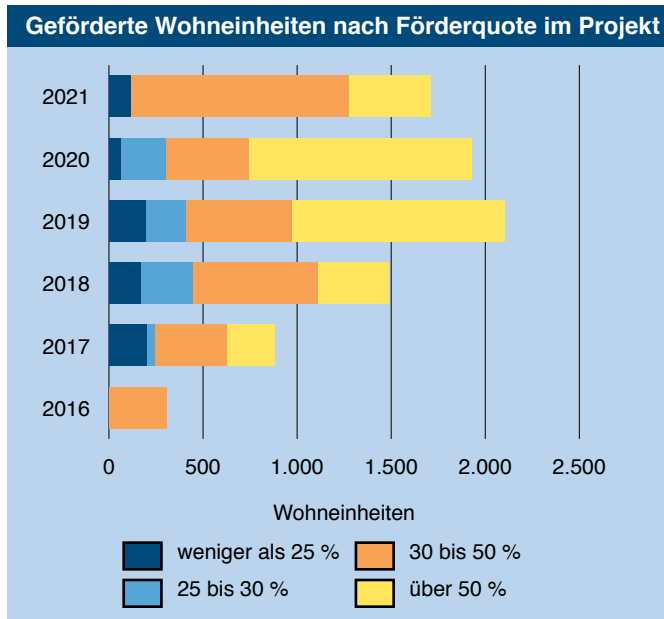
Der Anteil preisgedämpfter Wohneinheiten beträgt in Berlin insgesamt rund 19 % am Mietwohnungsvolumen und ca. 10 % am gesamten Neubaugeschehen. In der Mehrheit der in Bau und Planung befindlichen Bauprojekte privater Investoren werden überwiegend weniger als 25 % der Wohnungsanzahl als preisgedämpfte Einheiten realisiert. Bei Vorhaben der kommunalen Wohnungsgesellschaften liegt die Förderquote deutlich höher.



Quelle: bulwiengesa

In den derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen, die noch eine 25%-Förderquote ausweisen, könnten insgesamt etwa 7.600 mietpreisgebundene Wohneinheiten realisiert werden.





### Fazit

Die stetig wachsende Einwohnerzahl in der Hauptstadt lässt die Wohnungsnachfrage weiter steigen. Auf der Basis der aktuellen bulwiengesa-Daten werden bis 2021 insgesamt über 85.000 Geschosswohnungen realisiert. Die Zielgröße von jährlich 20.000 Neubaueinheiten wird vermutlich nicht erreicht, zumal der Wohnungsmarkt bereits heute angespannt ist.

Räumliche Schwerpunkte des Baugeschehens sind die östlichen Stadtteile Mitte, Friedrichshain und Treptow. In Berlin dominiert der Mietwohnungsbau, dessen Bedeutung bis 2021 weiter steigen wird. In den Außenbezirken werden mehrheitlich neue Mietwohnungen und in den Berliner Innenbereichen Eigentums- und Mietwohnungen zu etwa gleich Anteilen entstehen.

Private Akteure bestimmen das Baugeschehen, wobei die kommunalen Wohnungsgesellschaften ihre Bedeutung erhöhen.

Die Bautätigkeit von preisgedämpftem Mietwohnungsbau wächst durch das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“. Den Großteil der preisgebundenen Wohneinheiten realisieren die kommunalen Wohnungsgesellschaften. Private Investoren werden über einen städtebaulichen Vertrag zum Bau von 30 % als preisgebundenem Mietwohnraum angehalten.

Der Anteil preisgedämpfter Wohneinheiten liegt in Berlin bei insgesamt rund 19 % am Mietwohnungsvolumen und etwa 10 % am gesamten Neubaugeschehen. Die Anzahl an geförderten Wohneinheiten in Berlin wird weiter zunehmen.

Die angestrebte Menge reicht jedoch nicht aus und müsste auf jährlich 10.000 Wohnungen verdoppelt werden, um die derzeit etwa 75.000 Wohneinheiten, die bis 2027 vollständig aus der Belegungsbindung entfallen, zu ersetzen.



## 6 AUSBLICK, HERAUSFORDERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

### Wohnungsneubaubedarf höher als Bauaktivität

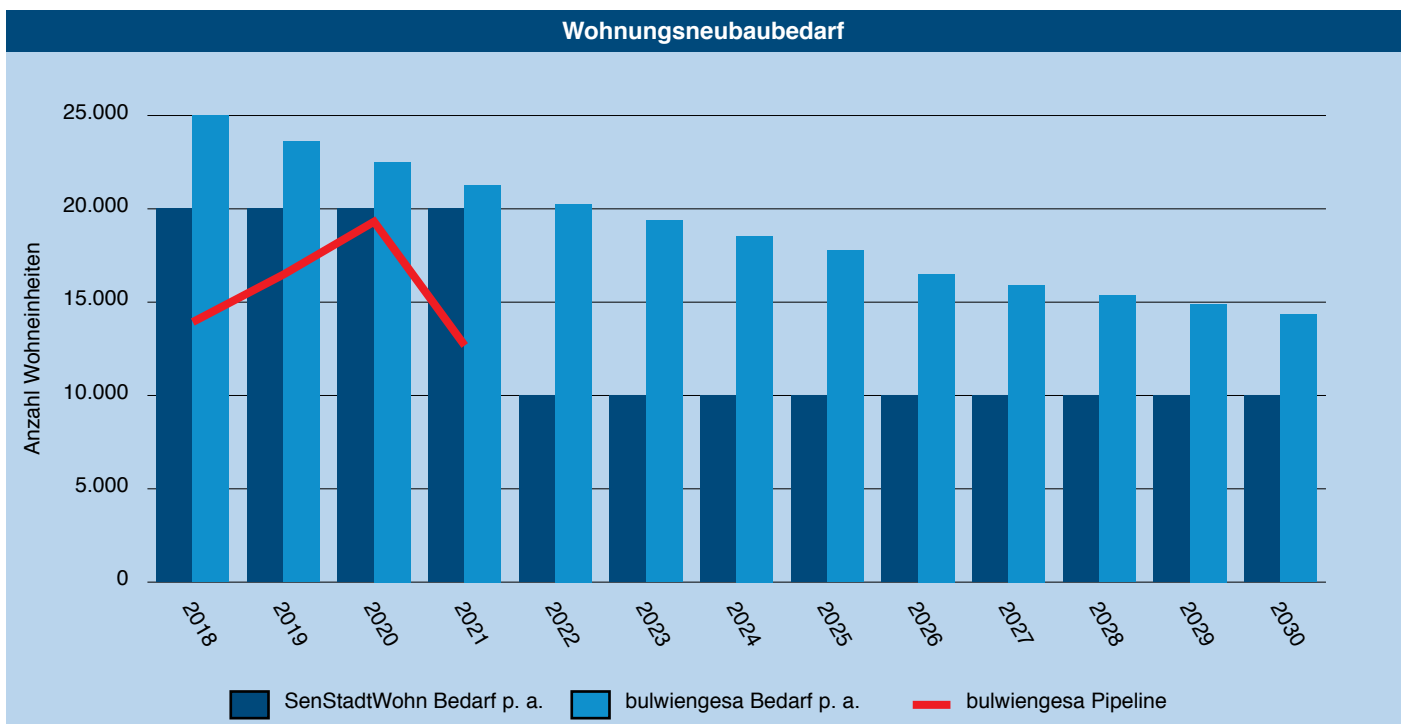
Lange Verfahren und Kapazitätsengpässe führen u. a. dazu, dass das derzeitige Wohnungsangebot die Nachfrage nicht deckt, obwohl die höchsten Fertigstellungszahlen seit Ende der 1990er Jahren für eine dynamische Bautätigkeit sprechen. Es ist zu erwarten, dass die Zahl der Einwohner und Haushalte weiterhin schneller steigen wird als die Wohnungsanzahl, die durch Neubau realisiert wird.

Durch diese Entwicklung ist ein sehr angespannter Wohnungsmarkt entstanden, in dem die Leerstandsquote von 1,6 % laut IBB-Wohnungsmarktbericht 2017 deutlich unter der Fluktuationsreserve für einen ausgeglichenen Markt von 3 % liegt. Da-

bei ist die Anzahl leerstehender Wohnungen vermutlich noch niedriger, da seit der Zensuserhebung 2011 keine Vollerhebung des Leerstandes durchgeführt wurde.

Die aktuellen Fertigstellungszahlen verfehlen das Ziel der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Bis 2021 müssten jährlich 20.000 Wohnungen errichtet werden. Dabei ist dieses Ziel nach Einschätzung von bulwiengesa noch zu gering, um einen ausgeglichenen Markt zu erzeugen. Die bulwiengesa-Prognose geht bis 2030 von einem jährlichen Neubaubedarf für Berlin von rund 19.000 Wohneinheiten aus im Gegensatz zu dem Ziel von 14.000 Wohneinheiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Somit sind die aktuellen und die zu erwartenden Fertigstellungszahlen noch deutlich steigerbar, ehe Angebotsüberhänge entstehen. Die aktuelle Bautätigkeit trägt zu keinen Entlastungseffekten bei.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, bulwiengesa

Die Politik ist entsprechend in der Verantwortung, auf breiter Ebene den Wohnungsneubau mit entsprechenden Maßnahmen zu fördern, zu vereinfachen und zu beschleunigen. Diese müssen sowohl auf rechtlicher Ebene hinsichtlich Planungs- und Genehmigungsverfahren als auch auf politischer Ebene bezüglich der Prioritätensetzung und Zuständigkeitsverteilung sowie bei der Liegenschaftspolitik erfolgen. Im Einzelnen umfasst dies:

### Bezirks- und Landesebene führen zu Konflikten

Die Forderungen der Senatsverwaltung kollidieren oft mit den Vorstellungen der Stadtbezirke. Diese haben sich zuletzt öfter gegen großflächige Bebauungspläne ausgesprochen. Teilweise war dies Bürgerprotesten geschuldet oder der nicht kurzfristig realisierbaren Verpflichtung zur Schaffung von sozialer Infrastruktur. Auch verschiedene Senatsverwaltungen untereinander haben bei einigen Projekten unterschiedliche Ziele.

*Empfehlenswert ist daher eine eindeutige Priorisierung der Notwendigkeit des Wohnungsneubaus und der Zurückstellung anderer Belange.*

### Häufiger und großzügiger § 34 BauGB anwenden

Baugrundstücke zur Realisierung von Wohnungsneubau, die ohne Bebauungsplanverfahren entwickelt werden können, sind immer seltener zu finden. Eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB ist schneller und einfacher erteilbar.

*Empfehlenswert ist zur Ankurbelung der Bautätigkeit daher die häufigere und großzügigere Anwendung von § 34 BauGB.*

### Prüfung, welcher und ob B-Plan notwendig ist

Bei innerstädtischen Arealen mit bis zu 2 ha Fläche, auf denen mehrheitlich Wohnungsbau entstehen soll, könnte aus Zeitgründen auf Bebauungspläne verzichtet werden. Der freiwillige Abschluss von städtebaulichen Verträgen durch Investoren mit Übernahme der Erschließungs- und Folgekosten ist machbar.

*Empfehlenswert ist eine regelmäßige Prüfung, ob ein Bebauungsplanverfahren notwendig ist. Ggf. können auch ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren oder ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Anwendung kommen.*

### Großzügige Erteilung von Abweichungen und Befreiungen

Über die Schaffung von mehr vermietbarer Fläche lässt sich mehr Wohnraum realisieren. Diese führt zur Entlastung des Marktes sowie ggf. zu günstigeren Mieten und Kaufpreisen.

*Empfehlenswert ist eine großzügigere Erteilung von Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne bzw. von den Zulässigkeitswerten bei der Beurteilung nach § 34 BauGB (Baumasse, Abstandsflächen, Geschossigkeit, Gebäudehöhe etc.).*

### Vereinfachte Zulässigkeitsprüfung bei Nachverdichtungen

Vor allem in bereits dicht besiedelten und nachgefragten Innenstadtbereichen können bei Nachverdichtungsmaßnahmen, Innenhofbebauungen oder Dachgeschossaufstockungen zusätzliche Wohnungen geschaffen werden

*Empfehlenswert ist eine vereinfachte Zulässigkeitsprüfung der Nachverdichtungsmaßnahmen.*

### Lange Verfahren und Auflagen dämpfen Wohnungsbau

Politische Maßnahmen wie das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ verteuern Bauvorhaben und machen die Realisierung komplexer. Lange Bebauungsplanverfahren und Genehmigungszeiten in der Hauptstadt, unter anderem aufgrund von Personalmangel, schrecken ebenfalls ab. Aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen bevorzugen viele Investoren mittlerweile Gewerbeimmobilien. Dies schlägt sich in steigenden Projektentwicklungszahlen im Gewerbesegment nieder.

*Empfehlenswert ist, die Notwendigkeit von ergänzenden Gutachten, Schutzmaßnahmen und Verfahrensschritten zur Erlangung einer Baugenehmigung individuell zu hinterfragen.*

### Einheitliche Entscheidungsstandards wünschenswert

Aufgrund der Zweistufigkeit von Stadtbezirks- und Senatsebene sind Kommunikations- und Entscheidungsprozesse von Projekt zu Projekt und von Bezirk zu Bezirk unterschiedlich. Einheitliche Standards sind etwa für Verfahrensschritte, Planungsunterlagen oder Kommunikationsprozesse wünschenswert.

*Empfehlenswert ist die Erarbeitung von allumfänglichen Fachanweisungen mit Regeln zur Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure und deren durchgängige Anwendung.*

### Bauverpflichtungen einführen

Aktuell wird ein erheblicher Anteil von Baugenehmigungen zur „Veredelung und Preissteigerung“ des unbebauten Grundstückes erlangt. Die Verwaltung wird durch diese Spekulation mit Baugrundstücken belastet.

*Empfehlenswert ist mit Ausreichung einer Baugenehmigung eine Verpflichtung zum Baustart innerhalb eines festzulegenden*

den Zeitraumes. Dies könnten, wie die Gültigkeit der Baugenehmigung, drei Jahre sein. Sollte dies nicht geschehen, wird eine Strafgebühr fällig. Zur Anwendung sollte diese Regelung kommen, wenn die Verzögerungen nicht durch den Projektentwickler verschuldet sind.

#### Nachverdichtung von Einzelhandels- und Gewerbearealen

Viele Gewerbegrundstücke, insbesondere von klassischen Einzelhandelsdiscountern, sind extensiv genutzt und weisen nur eine sehr geringe Bebauungsmasse auf. Sie eignen sich meist gut für den Mietwohnungsbau. Insbesondere in gefragten Innenstadtlagen sind Verdichtungsmaßnahmen mit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und Mietwohnungen in den Obergeschossen sinnvoll.

*Empfehlenswert ist eine aktive Ansprache von Eigentümern extensiv genutzter Einzelhandels- und Gewerbegrundstücke.*

#### Grundstücksangebot erhöhen

Wenig genutzte Flächen – insbesondere gewerbliche Areale in Wohnquartieren – und nicht mehr benötigte Flächen – wie Bahnflächen, Krankenhausflächen etc. – könnten zu Wohnbauflächen umgewandelt werden.

*Empfehlenswert ist eine Überprüfung aller nicht wohnungswirtschaftlich genutzten Flächen hinsichtlich einer möglichen Umnutzung. Die Einführung, eines der Öffentlichkeit zugänglichen Informationssysteme zur Aktivierung von Grundstücken, ist sinnvoll.*

#### Fazit

Laut bulwiengesa-Prognose sollten bis 2030 jährlich mindestens 19.000 neue Wohnungen zur Nachfragedeckung entstehen. Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angesetzten 14.000 neuen Wohnungen sind nicht ausreichend, um die zuziehende sowie bereits vor Ort lebende Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Bei einer aktuellen Leerstandsrate von 1,6 % sind auch im Bestand kaum noch Reserven zu heben.

*Sollte die Bautätigkeit kurzfristig nicht spürbar anziehen, wird es zu dramatischen Wohnungsengpässen und Marktverzerrungen kommen. Die Politik ist entsprechend in der Pflicht, den Wohnungsneubau mit umfassenderen Maßnahmen zu fördern, zu vereinfachen und zu beschleunigen.*