

Wohnungsbaukrise in Berlin

Dies ist die erklärende Dokumentation eines besorgten Berliners über ein zentrales Thema der Berliner Stadtpolitik, das zahllose Bürger beunruhigt. Es steht fest, dass in Berlin viele Menschen vergeblich auf Wohnungssuche sind, die Zahl der Wohnungslosen unvorstellbar groß ist und über 70.000 Wohnungen fehlen. Dieser Fehlbestand konnte trotz riesiger Anstrengungen bisher nicht abgebaut werden, weil der Bedarf durch Bevölkerungszuwachs und Wirtschaftsentwicklung genauso schnell oder noch schneller gewachsen ist. Alle Daten dieser Dokumentation zeigen, dass dies auch in den nächsten Jahren nicht gelingen wird, wenn nicht zusätzliche und größere Anstrengungen unternommen werden. Dabei waren die bisherigen Bemühungen groß und erfolgreich, werden aber nicht ausreichend wahr genommen. Wie würde es um Wohnungsversorgung und Mieten bestellt sein, wenn nicht 180.000 Wohnungen seit 2011 gebaut worden wären, sondern z.B. nur 100.000?

Es ist schwer, von außen detaillierte Vorschläge zur Abhilfe zu machen, weil die Gesamtsituation extrem komplex, kleinteilig und öffentlich nur teilweise bekannt ist. Dennoch sind folgende einfache Forderungen m.E. zwingend:

1. Die verantwortlichen Politiker müssen sich darüber verständigen, dass trotz aller bisherigen Anstrengungen eine Krise tatsächlich existiert und müssen ihre Bereitschaft zu glaubhaften Abhilfen deutlich machen.
2. Ein schnelle Steigerung der Neubautätigkeit setzt zwingend eine größere Bautätigkeit der 7 landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften voraus. Aus reinen Mengen- und Glaubwürdigkeitsgründen ist dies unabdingbar.
3. Bei den privaten Vorhaben sollte sich die administrative Unterstützung in nächster Zeit vorrangig auf schnell realisierbare Projekte konzentrieren.

Der Verfasser ist Diplom-Sozialwissenschaftler. Nach Studium in Bochum und mehrjähriger Berufstätigkeit in Dortmund ist er seit 1980 in Berlin wohnhaft. Von 1980-89 war er als Koordinator für die Sanierung der Luisenstadt bei der Internationalen Bauausstellung (IBA 1987) und der S.T.E.R.N.-GmbH tätig, danach bis 1998 bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, seit 1990 als Abteilungsleiter für Wohnungspolitik, Wohnungsneubau, Stadterneuerung und Städtische Wohnungsbaugesellschaften unter den Senatoren Wolfgang Nagel (SPD) und Jürgen Klemann (CDU). 2015/16 war er Mitglied der Expertenkommissionen zur Reform des Sozialen Wohnungsbaus, 2017-21 Mitglied im Fachbeirat der Wohnraumversorgung Berlin. 2019 erarbeitete er eine Untersuchung zum Bauüberhang für SenStadt. Er ist seit Jahrzehnten Mitglied der SPD und arbeitet dort in Fachgremien und Initiativen mit.

Inhaltsverzeichnis

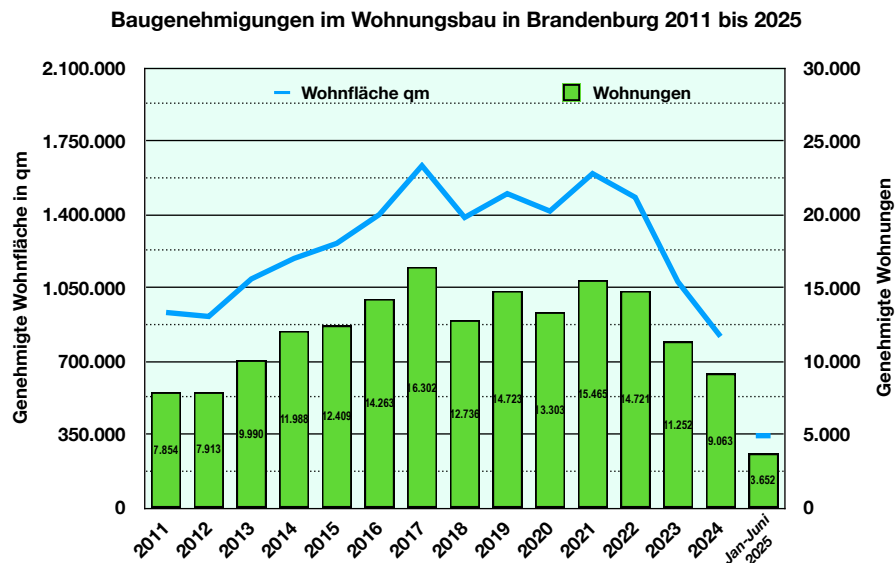
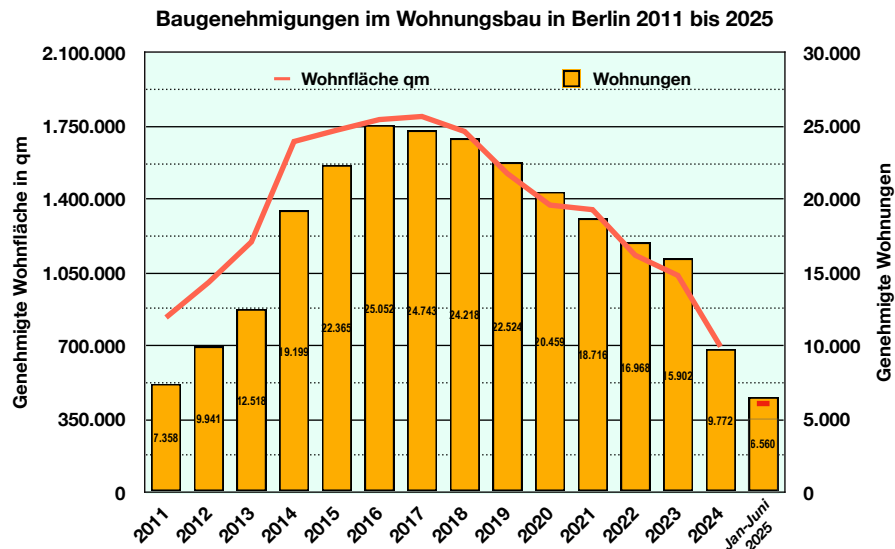
Teil 1

- Blatt 1: Thema und Inhalt
Blatt 2: Baugenehmigungen im Wohnungsbau in Berlin und Brandenburg
Blatt 3: Bauwirtschaft und Wohnungsbau in Berlin und Brandenburg
Blatt 4: Von der Baugenehmigung zur beziehbaren Wohnung
Blatt 5: Fertigstellungen - bisher und zukünftig
Blatt 6: Bauherren und Finanzierungsbedarf
Blatt 7: Die 7 städtischen Wohnungsunternehmen (LWU) - Wachstum durch Ankauf und Neubau
Blatt 8: Der Archipel der Wohnungslosen
Blatt 9: Einflussgrößen auf dem Wohnungsmarkt
Blatt 10: Berliner Entwicklungen 1990-2040

Teil 2: in Arbeit....

Die Lektüre dieser Dokumentation ist nicht im Schnelldurchgang möglich, sondern jedes Blatt erfordert eine intensive Durchsicht, wird danach aber hoffentlich ein besseres Verständnis ermöglichen. Für die Dokumentation wurden Dutzende von Parlamentsdokumenten, Senatsbroschüren, Statistiken und andere Dokumente ausgewertet. Das Statistische Bundesamt steuerte 2 Sonderauswertungen bei. Die Daten sind auf dem neuesten Stand, teilweise sind sie erst wenige Tage oder Wochen alt. Auf jedem Blatt wird ein Thema behandelt, zwischen etlichen Blättern gibt es inhaltliche Verbindungen, die durch Querverweise deutlich gemacht werden. Die wichtigsten Informationen werden auf jedem Blatt durch Grafiken veranschaulicht. Konzentrierte Texte geben Erläuterungen und erklären größere Zusammenhänge. Auf Wertungen wurde weitgehend verzichtet.

Blatt 2: Baugenehmigungen im Wohnungsbau in Berlin und Brandenburg



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AFS). Statische Berichte 2011 bis 2025. Baugenehmigungen - F 02-01-00

Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohnungen nahm in Berlin von 2011-2016 stark zu, ging vor 8 Jahren aber in eine Talfahrt über, die sich im Jahr 2024 massiv verstärkt hat auf minus 38 % gegenüber 2023. Inzwischen wurde ermittelt, dass die Talfahrt bereits verstärkt 2023 eingesetzt hat, was durch unkorrektes Meldeverhalten von Bauaufsichtsämtern zunächst verborgen blieb (näheres dazu in Blatt 3). 2024 wurden nur noch so viele Wohnungen genehmigt wie 12 Jahre zuvor und nur noch halb so viele wie 2020. Eine positive Veränderung trat im ersten Halbjahr 2025 ein, weil die Genehmigungszahlen mit 6.560 WE um 24 % höher waren als ein Jahr zuvor, bei den wichtigeren Wohnflächen war die Steigerung mit 13 % aber erheblich geringer. Insgesamt deutet sich eine Trendumkehr an, deren weiterer Verlauf noch nicht verlässlich eingeschätzt werden kann, weil es keinen stabilen jahreszeitlichen Verlauf der Genehmigungen gibt.

Ein starker Rückgang der Genehmigungen fand im gesamten Bundesgebiet statt, allerdings war die Entwicklung in Berlin stärker und begann früher; gegenüber dem Hochjahr 2016 betrug der Rückgang bis 2024 43 % im Bundesgebiet, aber 61 % in Berlin. Es handelt sich also bei der Berliner Entwicklung um eine Kombination bundesweiter und regionaler Ursachen.

Damit ein Genehmigungsjahrgang 20.000 bezugsfertige WE hervorbringt, müssen 23.000 WE genehmigt werden, weil etwa 15 % der genehmigten WE nicht mit der erteilten Baugenehmigung realisiert werden (s. Blatt 4). Das versorgungspolitische Ziel von jährlich 20.000 neuen Wohnungen wird bereits seit 2020 durch zu niedrige Baugenehmigungen unmöglich gemacht. Die Abwärtskurve der Genehmigungen bewirkt zwangsläufig einen Rückgang der künftigen Fertigstellungen über mehrere Jahre (s. Blatt 5).

Parallel muss auch die Entwicklung in Brandenburg betrachtet werden, weil dort 50 % des Wohnungsneubaus in den 50 Berliner Umlandgemeinden stattfindet, in denen 1 Mio Menschen leben; auf den größeren Umlandraum der 8 Umlandkreise und Potsdam, in dem 1,7 Mio Menschen leben (zwei Drittel aller Brandenburger), entfällt sogar 80 % des Brandenburger Neubaus. Durch den Wohnungsbau im engeren und weiteren Umland werden nicht nur Abwanderer aus Berlin versorgt, sondern auch von außen Zuziehende, die in Berlin arbeiten und studieren oder von der Attraktivität Berlins angezogen werden, aber lieber im Umland wohnen wollen oder nur dort eine Wohnung finden. Es ist deshalb falsch, den Wohnungsbau im Umland nur aus der Perspektive der Abwanderung aus Berlin zu betrachten.

Außerdem muss der Unterschied in den Wohnungsgrößen zwischen Berlin und Brandenburg betrachtet werden, weshalb in den Grafiken zusätzlich auch die genehmigte Wohnfläche dargestellt ist. Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist im Brandenburger Neubau erheblich größer als in Berlin, weshalb für einen zuverlässigen Vergleich eigentlich die Wohnflächen betrachtet werden müssen, was hier aber nur angedeutet werden kann. Die wesentliche Ursache für den Unterschied ist der höhere Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern in Brandenburg, der dort bei etwa 50 % liegt; im erweiterten Umland beträgt er etwa ein Drittel, in Berlin jährlich zwischen 5 und 10 %.

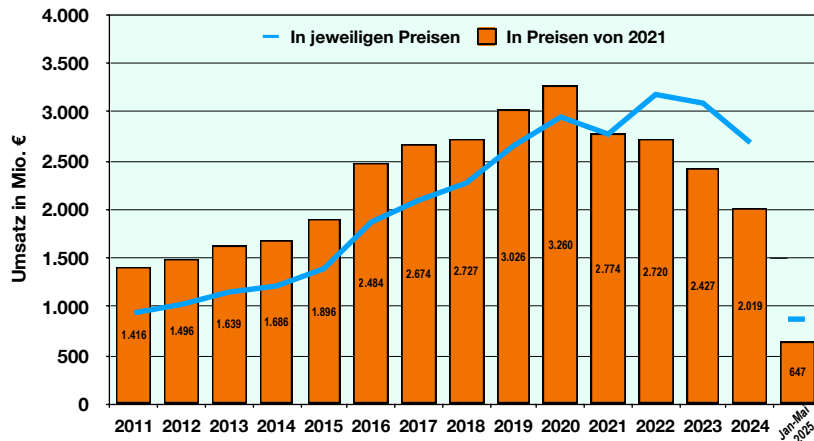
2011 war die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen in beiden Regionen nahezu gleich. Danach fand ein Aufschwung statt, der in Berlin viel stärker war. Während in Brandenburg von 2016-2022 ein gewisses Auf und Ab auf einem relativ hohen Niveau stattfand, ging in Berlin die Entwicklung bereits 2016 in einen langen Sinkflug über. Seit 2022 sinken die Genehmigungen in Brandenburg und Berlin im Gleichklang; im Unterschied zu Berlin (s.o.) setzte sich der Rückgang in Brandenburg auch im Frühjahr 2025 weiter fort: jeweils minus 17 % bei Wohnflächen und Wohnungen gegenüber 2024. Weil Berlin teilweise auf Brandenburg angewiesen ist, ist diese Entwicklung von Nachteil für Berlin.

In Berlin betrug Ende 2024 die Bevölkerungszahl nach der amtlichen Fortschreibung 3,69 Mio Menschen, in Brandenburg 2,56 Mio. Je 1000 Einwohner wurden 2024 in Berlin 189 qm Wohnfläche genehmigt, in Brandenburg aber 319 qm, also 69 % mehr. Trotz ähnlichen Rückgangs ist und bleibt der Wohnungsbau in Brandenburg umfangreicher als in Berlin. Für eine genauere Bewertung sind detailliertere Analysen erforderlich, die hier nicht geleistet werden können.

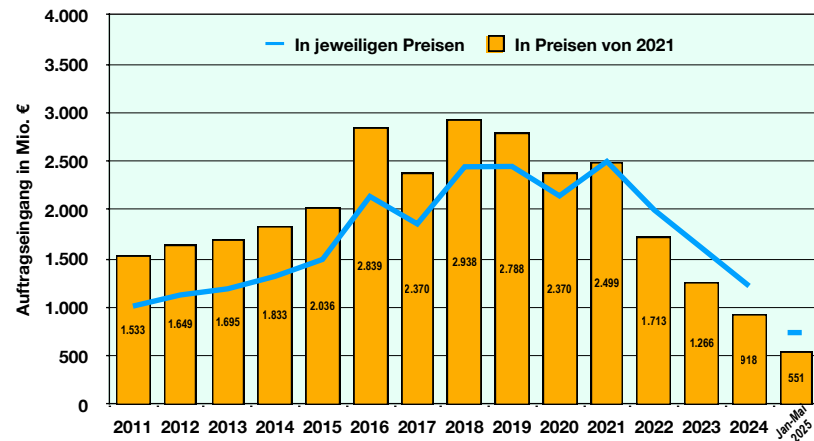
Im Ergebnis steht fest, dass in beiden Ländern ein massiver Rückgang der Genehmigungen stattgefunden hat, der die bisherige Mitversorgung Berlins durch Brandenburg ebenfalls schrumpfen läßt. Eine Kehrtwende größeren Ausmaßes ist bisher nicht zu erkennen, wohl aber eine leichte Besserung.

Blatt 3: Bauwirtschaft und Wohnungsbau in Berlin und Brandenburg

**Jährlicher Umsatz des Bauhauptgewerbes
im Wohnungsbau in Berlin und Brandenburg 2011 bis Mai 2025
(Betriebe 20 und mehr Beschäftigten)**



**Jährlicher Auftragseingang des Bauhauptgewerbes
im Wohnungsbau in Berlin und Brandenburg 2011 bis Mai 2025
(Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten)**



Quellen: (1) Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistische Berichte E-II-1/E-III-1, Baugewerbe (Monatsberichte Berlin und Brandenburg); (2) Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistische Berichte M 1 4 - Preisindizes für Bauwerke (Quartalsberichte Berlin und Brandenburg); (3) Destatis, Genesis-online, Tabellen 44111-0007 und 61261-0002.

Die kritische Situation im Wohnungsneubau spiegelt sich auch bereits seit Jahren in Umsätzen und Auftrags-eingängen der Bauwirtschaft wieder. Baubetriebe, die weniger Umsatz machen und nur geringe Aufträge erhalten, können schließlich weniger Wohnungen bauen. Deshalb ist die Baugewerbestatistik auch ein sicherer Indikator für den Wohnungsbau der nächsten Zeit, noch sicherer als die Statistik der Baugenehmigungen. Wiedergegeben sind im Folgenden zentrale Daten des Bauhauptgewerbes, Daten zum Ausbaugewerbe sind nicht wiedergegeben.

Die Grafiken zeigen einen drastischen Umsatzrückgang im regionalen Bauhauptgewerbe beim Wohnungsbau und einen noch stärkeren Einbruch bei den Auftragseingängen. Ähnlich wie bei den Baugenehmigungen fand ab 2011 zunächst ein starker Anstieg des Jahresumsatzes im Wohnungsbau statt, dabei mehr als eine Verdopplung von 2011 bis 2020 auf 3,3 Mrd €; danach setzte bis Ende 2024 ein permanenter Rückgang um knapp 40 % ein. Der preisbereinigte reale Umsatz lag 2024 fast auf dem niedrigen Niveau von 2015. Der tatsächliche Umsatzrückgang ist nur deshalb geringer gewesen, weil die Preise seit 2020 stark angestiegen sind, was nur den einzelnen Bau teurer macht, aber nicht die Produktion erhöht. Auch in den ersten 5 Monaten 2025 war der Umsatz extrem gering.

Die Statistik der Auftragseingänge zeigt noch stärker die künftige Entwicklung an. Normalerweise betragen die jährlichen Auftragseingänge für den Wohnungsbau zwischen 80 und 100 % des Jahresumsatzes, so war es jedenfalls in den Jahren 2011 bis 2019. Danach schwankte der Anteil stärker und stürzte in den Jahren 2023/24 regelrecht ab; die Auftragseingänge betrugen in diesen beiden Jahren nur noch 52 und 45 % der Jahresumsätze. In diesen beiden Jahren lag der Auftragseingang weit unter dem niedrigen Niveau des Jahres 2011! Die ersten 5 Monate 2025 zeigen eine leichte Trendwende an, weil die Auftragseingänge etwas höher waren als 2024. Von dem Niveau der „guten Jahre“ 2018-2020 ist die neueste Entwicklung aber noch sehr weit entfernt.

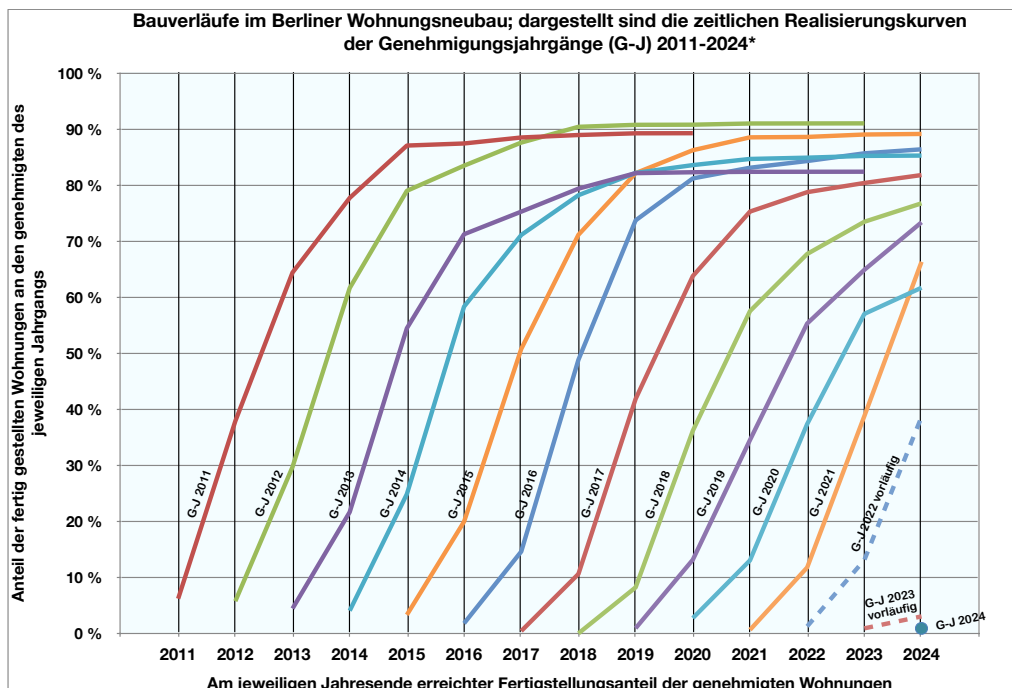
Diese Entwicklungen werden zwangsläufig zu sinkenden Baufertigstellungen führen. Mit zeitlicher Verzögerung wird auch das Ausbaugewerbe (Installateure, Fensterbauer, Tischler, Fliesenleger, Maler usw.) von denselben Umsatzrückgängen betroffen sein; danach auch die Einrichtungsbranche, weil weniger Möbel, Küchen, Teppiche, Gardinen u.ä. benötigt werden. In der Branche der Planer gibt es schon länger verdeckte und offene Kurzarbeit. In der regelmäßigen Erhebung des ifo-Instituts berichteten Anfang 2025 bundesweit 57 % der Baufirmen über Auftragsmangel im Wohnungsbau, ein noch nie gemessener Rekordwert (ifo-Konjunkturumfrage, 6. Februar 2025).

Für einen sinnvollen zeitlichen Vergleich wurden die Daten über Umsätze und Auftragseingang auf die einheitliche Preisbasis 2021 umgerechnet; zusätzlich sind mit den blauen Kurven auch die Daten zu den jeweiligen aktuellen Preisen angegeben. Würde man nur die Daten mit den aktuellen Preisen betrachten, wäre keine sichere Beurteilung der Entwicklung möglich, weil nicht zu erkennen wäre, ob z.B. Umsatzsteigerungen auf mehr Aufträge oder höhere Preise zurückzuführen sind. Die einheitliche Preisbasis ermöglicht dagegen eine zuverlässige Beurteilung der realen Entwicklung. Der Vergleich der beiden Preisdarstellungen zeigt auch die Entkopplung von Preisen und realen Bauleistungen durch die enormen Preissteigerungen im Baugewerbe seit 2020.

Es ist notwendig, die Länder Berlin und Brandenburg zusammen zu betrachten, weil die Bautätigkeit hier länderübergreifend stattfindet und das Bauhauptgewerbe der beiden Länder in erheblichem Umfang arbeitsteilig strukturiert ist. Die Daten sind dennoch nicht vollständig auf die Region bezogen, weil entscheidend für die Statistik der Betriebssitz des Unternehmens ist. Die Aufträge können auch in anderen Ländern erbracht werden, umgekehrt können auch Betriebe aus anderen Ländern hier tätig sein. Weil die regionale Orientierung in der Bauwirtschaft aber grundsätzlich groß ist, erlauben die Daten dennoch eine solide Bewertung der hiesigen Lage.

Wiedergegeben sind die Daten der Hauptstatistik des Baugewerbes. Hierfür liefern alle 585 Betriebe des Bauhaupt-gewerbes mit 20 und mehr Beschäftigten monatlich und vierteljährlich tiefgegliederte Angaben zur bauwirtschaft-lichen Lage im Wohnungsbau und in den anderen Baubereichen (Gewerbebau, öffentlicher Hochbau, Tiefbau). Die im Wohnungsbau tätigen Unternehmen (die Anzahl ist nicht veröffentlicht) erbringen mit etwa 10.000 im Wohnungs-bau Beschäftigten zwei Drittel des Gesamtumsatzes im Wohnungsbau der beiden Länder. Das andere Drittel wird von Teilen der 6.950 Kleinbetriebe des Bauhauptgewerbes erbracht, die jeweils weniger als 20 Beschäftigte haben (durchschnittlich: 4); viele davon arbeiten als Subunternehmer der großen Betriebe oder sind stärker in der kleinteiligen Sanierung tätig, weniger im Neubau. Weil die kleinen Betriebe nur geringe statistische Berichtspflichten haben, ist darüber weniger bekannt. Weil nur die größeren Betriebe die in Berlin und im Umland üblichen größeren Neubauvorhaben errichten können, geben deren Daten realistisch die Gesamttendenzen im Neubau wieder.

Blatt 4: Von der Baugenehmigung zur beziehbaren Wohnung



* Der Auswertung liegen alle genehmigten Wohnungen in neugebauten Wohngebäuden zugrunde, das sind 80-85 % aller genehmigten Wohnungen in Berlin. Nicht enthalten sind Wohnheime, Nichtwohngebäude sowie Wohnungen, die durch Umbau oder Ausbau bestehender Gebäude entstehen sollen. Die Daten geben die tatsächlichen Jahre von Genehmigung und Fertigstellung der Wohnungen wieder, nicht die veröffentlichten Jahresdaten der jährlichen Meldungen, die nicht ausreichend zuverlässig sind (siehe Blatt 5). Den dargestellten Realisierungsverläufen liegen also zeitlich korrekt zugeordnete Daten zugrunde. Die Daten entstammen Auswertungen des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS).

Dieses Blatt zeigt, wie schnell genehmigte Wohnungen fertig gestellt werden, also von Bewohnern genutzt werden können. Dies ist bisher nicht allgemein bekannt, in den StEP's Wohnen wird das Phänomen z.B. systematisch unterschätzt. In einer Kurve ist für jeden Genehmigungsjahrgang von 2011 bis 2024 dargestellt wie der zeitliche Verlauf der Realisierung der genehmigten Wohnungen bis Ende 2024 erfolgt ist. Aus dieser Darstellung lassen sich folgende Tatsachen ablesen:

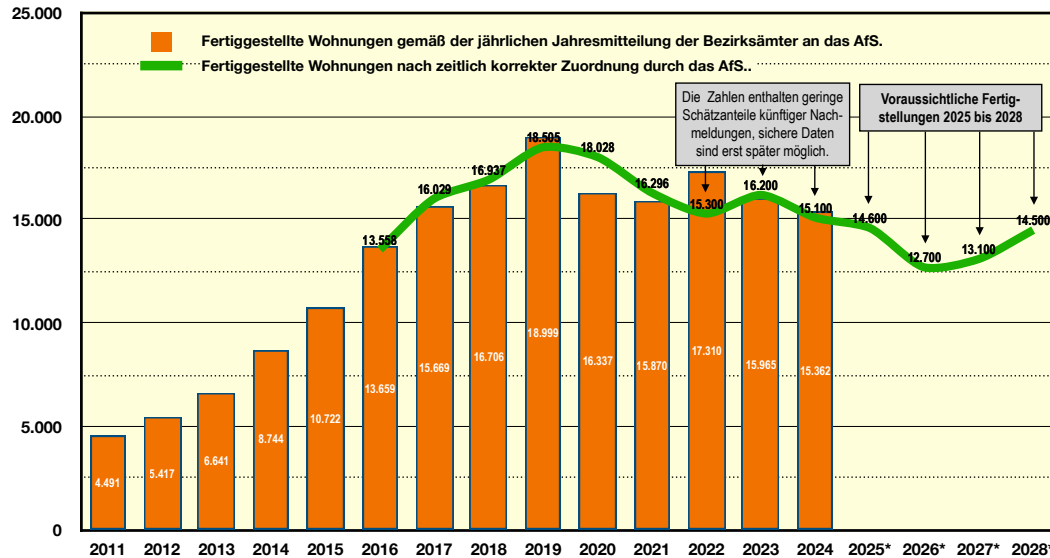
1. Von jedem Genehmigungsjahrgang werden 83-90 % aller genehmigten WE tatsächlich gebaut. Für die meisten der „fehlenden“ WE wird mit neuer Planung eine neue Genehmigung beantragt, sodass dies Projekt in einem späteren Jahrgang mit einer anderen Genehmigung erneut auftaucht. Ein geringer Teil der Genehmigungen wird gar nicht realisiert. Für eine geplante Zahl von 20.000 bezugsfertigen Wohnungen müssen vorher 23.000 genehmigt werden (15 % mehr).
2. Im Jahr der Genehmigung werden etwa 1 % der Wohnungen fertig, danach nehmen die Realisierungen stark zu. Seit 2015 werden im dritten Realisierungsjahr 35-50 % der Wohnungen fertig, die Fertigstellungen der weiteren 50-35 % ziehen sich dann über mehrere Jahre hin. Die komplette Realisierung eines Genehmigungsjahrgangs dauert immer etwa 10 Jahre. Weil die Realisierung von Einfamilienhäusern schneller möglich ist als die von großen Mehrfamilienhäusern hängt der Kurvenverlauf teilweise von der jährlichen Gebäudestruktur ab. Von 2011-2014 wurden noch 36-31 % aller Wohnungen in EFH und ZFH errichtet, danach nahm deren Anteil kontinuierlich ab und beträgt ab 2017 nur noch um die 6 % (s. Blatt 6).
3. In den Jahrgängen 2017-2020 hat sich die Realisierung deutlich verlängert, was an den stärker geneigten Kurven ablesbar ist. Wurden von den Jahrgängen bis 2016 in den ersten 4 Jahren noch etwa 75 % fertig, sank diese Quote danach auf 50-65 % ab. Vom Jahrgang 2020 waren sogar im fünften Jahr - also 2024 - erst 62 % fertig. Der Jahrgang 2021 zeigt dagegen eine schnellere Realisierung, was mit dem höheren Anteil an Fertigstellungen durch die LWU erklärbar ist; diese können häufig schneller bauen als viele private Bauherren, weil bei ihnen die zeitraffende Vermarktung nach der Genehmigung entfällt.
5. Für die 2 Jahrgänge 2022/23 sind die Daten wegen der geringen Mengen nicht belastbar, auch sind hier leider üblicherweise noch in relevantem Umfang Nachmeldungen für ältere Meldungen zu erwarten (näheres siehe Blatt 5). Das Jahr 2024 ist nur als Punkt darstellbar.
6. Der systematisch ähnliche Kurvenverlauf über viele Jahre ist ein Beweis, dass massenhafte Beschleunigungen kurz- oder mittelfristig nicht erwartet werden können. Erwartungen dieser Art dürften nur teilweise realistisch sein, weil ein Knäuel wirtschaftlicher, unternehmensspezifischer und behördlicher Gründe ursächlich für die Dauer der Bauverläufe sind (siehe unten).

Wesentliche Ursachen der Realisierungsdauer

- A. Baugenehmigungen werden unter Auflagen erteilt oder es müssen weitere Genehmigungen anderer Behörden eingeholt werden, was zu einer Nachgenehmigungszeit nach der erteilten Baugenehmigung führt. Wichtig: Eine Baugenehmigung allein erlaubt in vielen Fällen noch keinen Baubeginn.
- B. Neubauprojekte innerhalb der bebauten Stadt stehen mitunter unvermeidlich in Konflikt mit Bauarbeiten im Straßen- oder Leitungsbereich und müssen deshalb warten.
- C. In gewissem Umfang finden Nachbarschaftsklagen gegen neue Bauprojekte statt, die regelmäßig zu einer zweijährigen Verzögerung führen.
- D. Der weitaus größte Teil des Berliner Neubaus wird von privaten Projektentwicklern realisiert, die ihre Projekte an Endinvestoren (Institutionelle Bestandshalter wie Pensionskassen oder Käufer von Eigentumswohnungen) veräußern müssen; die Dauer dieses Prozesses ist von vielen Faktoren abhängig und muss zwischen Genehmigung und Baubeginn stattfinden, er ist zwangsläufig zeitraffend und störanfällig.
- E. Manche Projektentwickler ohne feste Verbindung zu Enderwerbern erarbeiten aus Kostengründen zuerst eine preiswerte „Dummy“-Genehmigungsplanung auf niedrigem Niveau, die gar nicht realisiert werden soll, um einen rechtssicheren Planungsstatus für die notwendige Vermarktung zu erlangen. In einer späteren Phase wird dann eine umsetzungsorientierte neue Planung erarbeitet, entweder durch Nachträge oder eine komplette Neuplanung.
- F. Projektentwickler benötigen aus Finanzierungs- und Vermarktungsgründen frühzeitige Baugenehmigungen für größere Gesamtprojekte, auch wenn von vornherein eine Realisierung in mehreren Abschnitten und einem längeren Zeitraum geplant ist; dies führt zum Effekt eines gewissen „Genehmigungsvorrats“, der optisch längere Realisierungszeiten verursacht.
- G. Projektentwickler veräußern nicht selten genehmigte Projekte an andere Projektentwickler, was üblicherweise mit längerem Zeitaufwand verbunden ist; häufig führt dies auch zu einer höheren Wohnungszahl und damit zu Nachträgen zum genehmigten Bauantrag oder zu einem völlig neuen Bauantrag. Wechselseitige Verkäufe gehören zum Geschäftsmodell einiger Projektentwickler und sind wirtschaftlich sinnvoll oder aus Unternehmensgründen zwingend. Für absichtsvolles „spekulatives“ Liegenlassen genehmigter Projekte gibt es keine Indizien. In der Planungsphase vor dem Bauantrag kommt dies dagegen vor, soweit Wertsteigerungen erwartbar sind.
- H. Großen Einfluß auf den zeitlichen Verlauf bei allen Projekten haben die Suche nach geeigneten Baufirmen und unerwartet auftretende Schwierigkeiten in der Bauabwicklung. Dieser Einfluß ist besonders relevant in Phasen hoher Baupreise oder großer Auslastung des Baugewerbes.
- I. Eine nachhaltige politische Verunsicherung wirtschaftlich agierender Akteure hat in dem vielstufigen Planungs- und Vermarktungsprozeß zwangsläufig negative Folgen auf die Zügigkeit des Neubaus.

Blatt 5: Bezugsfertige Neubauwohnungen - von 2011 bis 2028

Baufertigstellungen im Wohnungsbau in Berlin 2011 bis 2024, 2025* - 2028* geschätzt, Anzahl der Wohnungen



In der Grafik sind für die Jahre 2016-24 zwei unterschiedliche Angaben über die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen dargestellt. Die Darstellung belegt die Gefährlichkeit einer methodisch unzulänglichen Datenlage. Die Säulen mit den eingetragenen Ziffern stellen die „Jahresergebnisse“ dar, die immer im Mai/Juni des Folgejahres vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) veröffentlicht werden; das sind die „offiziellen“ Zahlen, die auch die öffentliche Wahrnehmung bestimmen. Die Säulen zeigen in den Jahren 2020-24 ein unruhiges Auf-und-Ab ohne deutliche Richtung. Dieser Eindruck ist jedoch falsch. Die richtige Zeitreihe wird durch die grüne Kurve markiert, die korrigierte Daten des AfS wiedergibt. Die Korrektur bereinigt die veröffentlichten Zahlen um darin versteckte zeitliche Fälschungen. Die grüne Kurve markiert im Unterschied zu den Säulen seit 2019 einen Rückgang der Fertigstellungen mit leichten Schwankungen, der noch weiter anhalten wird. Die Fälscherfassungen sind entstanden, weil Berliner Bauaufsichtsämter die am Jahresende durch das Hochbaustatistikgesetz des Bundes vorgeschriebenen Ermittlungen des tatsächlichen Bautenstandes aller genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Vorhaben („Bauüberhang“) teilweise nicht korrekt vorgenommen haben; in jahrgangsweise unterschiedlichem Umfang sind stattdessen veraltete oder falsche Angaben von Bauherren ungeprüft übernommen und an das AfS gemeldet worden. In der Erhebung des Bauüberhangs muss von der Bauaufsicht für jedes genehmigte Objekt eines von folgenden Merkmalen objektiv ermittelt werden: (1) noch nicht begonnen, (2) begonnen, nicht unter Dach, (3) begonnen, unter Dach, (4) fertig gestellt, (5) Genehmigung erloschen. Mit dieser Ermittlung sollen auch unterbliebene Meldungen von Bauherren nachgeholt oder aktualisiert werden. Für die Ermittlung der Bautenstände haben die Ämter 60 Arbeitstage Zeit von Anfang November bis Anfang Februar. Aufgrund falscher Angaben wurden z.B. im Jahr 2022 zunächst stark überhöhte Daten der Fertigstellungen veröffentlicht, die eine „Scheinblüte“ des Wohnungsbaus suggerierten; in Wahrheit waren über 3.500 WE der fertig gemeldeten Wohnungen schon in früheren Jahren entstanden, damals aber fälschlich als „nicht fertig“ angegeben worden; in den folgenden Jahren kam es dann wieder zu Nachmeldungen für 2022; nachträgliche Korrekturen führen also zu einer Änderungskaskade über mehrere Jahre. Der Umfang der zu spät gemeldeten Fertigstellungen war jahrgangsweise sehr unterschiedlich: 4,6 % im Jahr 2020, 15,9 % (2021), 20,3 % (2022), 8,8 % (2023), 11,5 % (2024). Es liegt also keine Konstanz im Umfang der Fälscherfassungen vor, weshalb auch keine sichere Einschätzung vermünftlicher Nachmeldungen in künftigen Jahren möglich ist. Die Korrekturen betrafen bisher immer größere Fälscherfassungen in den 3 zurück liegenden Jahren; dies bedeutet, dass die o.a. „wahren“ Fertigstellungen der Jahre 2022-24 später noch korrigiert werden, was von der unbekannten Gründlichkeit der tatsächlichen Ermittlungen 2025-27 abhängt. Die verspätet festgestellten Fertigstellungen sind nur eine von mehreren Verfälschungen der Statistik; genauso scheinbar korrekt ist z.B. die Ermittlung der Bautenstände gewesen, weil bereits fertige Wohnungen weiter fälschlich als „im Bau befindlich“ angegeben wurden. Auch bei Genehmigungen werden in jedem Jahr unterschiedlich viele zu spät gemeldet, teilweise um Jahre verspätet. Die mangelnde Korrektheit der bezirklichen Ermittlungen und Datenlieferungen ist nicht nur ärgerlich und gesetzwidrig, sondern verleitet auch zu falschen Bewertungen der Entwicklung des Neubaus. Die bis zu 20 % unrichtigen Angaben entwerfen außerdem die korrekt ermittelten 80 % und die dafür geleistete umfangreiche Arbeit vieler Bediensteter.

Quellen: (1) Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Statistische Berichte F II-2, 2011-2024, Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang in Berlin. (2) Mitteilungen des AfS an den Autor. (3) Neues Deutschland 26/27.8.2023, Nicolas Sustr: „Bauen im Zahlennebel“. (4) Abgbs-Drs. 19/17 419 vom 7.12.2023

In Berlin sind in den 14 Jahren seit 2011 insgesamt 182.000 Wohnungen neu gebaut worden. Das sind so viele Wohnungen wie in Bonn, Münster oder Tempelhof-Schöneberg vorhanden sind, also das Volumen einer Großstadt mit etwa 300.000 Einwohnern. Insgesamt eine beeindruckende Zahl und dennoch ist sie angesichts der Bedarfslage zu gering gewesen. Im IBB-Wohnungsmarktbericht 2023 wurde ein aktuelles Wohnungsdefizit von 73.500 WE berechnet (dort S. 89).

Auch die Aussichten der nächsten Jahre sind noch unerfreulich, aber kurzfristig nur noch wenig zu ändern. Die voraussichtlichen Fertigstellungen der nächsten Jahre errechnen sich relativ einfach aus den bisherigen Genehmigungen und den Realisierungsverläufen, die in Blatt 4 dokumentiert sind. Die bereits erteilten Genehmigungen bis Ende 2024 bestimmen die Fertigstellungen der nächsten Jahre etwa in folgendem Umfang: 2025 zu 98 %, 2026 zu 86 %, 2027 zu 50 %, 2028 zu 23 %. Erst im Jahr 2027 kann der bis dahin unvermeidliche weitere Rückgang gestoppt werden - allerdings nur dann, wenn die Genehmigungszahlen sich kurzfristig massiv erhöhen und wenn die Realisierungszeiten sich nicht wesentlich verlängern, was beides ungewiß ist. Das geringe Auftragsvolumen in der Bauwirtschaft ist ein zusätzliches Warnzeichen vor überhöhten Erwartungen (s. Blatt 3). Das Fertigstellungsergebnis dieser Legislaturperiode ist eine zwangsläufige Folge der seit 2017 (!) kontinuierlich gesunkenen und lange ignorierten Genehmigungszahlen.

Insgesamt werden in der Legislaturperiode 2022-26 etwa 74.000 Wohnungen bezugsfertig werden, wobei für die Berechnung optimistische Annahmen getroffen wurden.¹⁾ Damit werden etwa 140.000 Menschen mit Wohnraum versorgt werden. Die Zahl liegt aber 26 % unter den Zielsetzungen des Senats und noch weiter unter dem Bedarf.

Ob administrative Maßnahmen auf eine schnellere Realisierung genehmigter Projekte durch die Bauherren hinwirken können, kann ohne detaillierte Objektkennntnisse nicht zuverlässig beurteilt werden. Eine Untersuchung mehrerer „durchhängender“ Projekte im Jahr 2019 ergab dafür nur wenige Anhaltspunkte mit geringer Wirkung, allerdings wurden die 19 damals abgegebenen Empfehlungen wohl nur rudimentär umgesetzt.²⁾ Erwartungen auf eine massenhafte Beschleunigung genehmigter Projekte oder auf eine schnelle Auflösung des Bauüberhangs beruhen auf einem unvollständigen Verständnis der Phase zwischen Genehmigung und Fertigstellung sowie der Struktur der Berliner Bauherren. Ende 2024 waren 27.000 WE im Bau (eine Hälfte davon bereits unter Dach, die andere davon im Frühstadium des Baus); gegenüber dem Vorjahr ist das ein Rückgang von 20 % und eine Bestätigung der Daten aus der Bauwirtschaft (s. Blatt 3). 14.800 genehmigte WE waren noch nicht begonnen; bei den 7.800 genehmigten WE der Um- und Ausbauten war der Bautenstand unbekannt.

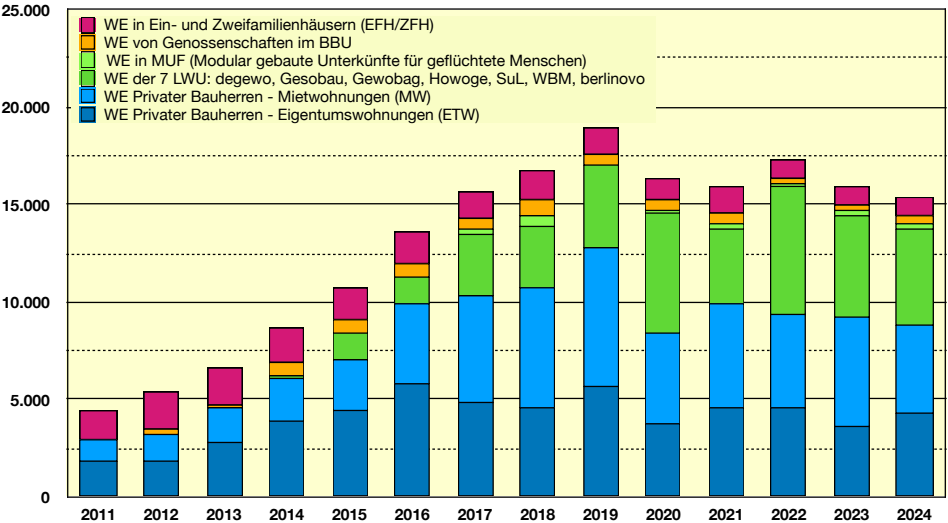
Ein Beschleunigungseffekt könnte eintreten, wenn ein erheblich größerer Teil des Neubaus von Bauherren realisiert würde, die für ihren eigenen Bestand bauen, also öffentliche und private Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften; bei diesen entfällt der zeitfressende Vermarktungsprozess der Projektentwickler-Projekte im privaten Sektor, auch haben sie üblicherweise einen schnelleren Zugang zum Finanzmarkt; bei den LWU könnte allerdings die Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung der Bauleistungen den zeitlichen Vorteil zum Teil wieder auffressen. Soweit bekannt, liegt der Anteil der Bestands-Bauherren aber weit unter 50 % und ist nur in geringem Umfang beeinflussbar (s. Blatt 6).

1) Für 2022-24 wurden jeweils 15.000 bis 16.000 fertiggestellte WE angenommen, was relativ sicher feststeht, siehe Erläuterung unter der Grafik. Für 2025ff wurde der durchschnittliche Realisierungsverlauf der Genehmigungsjahrgänge 2019-21 zugrundegelegt ohne eine weitere Verlängerung, was eine positive Annahme ist. Für 2025-28 wurden stark ansteigende Baugenehmigungen von 15.000, 18.000, 21.000 und 23.000 WE zugrundegelegt, die sich erfahrungsgemäß erst ab 2027 in relevantem Umfang auswirken können.

2) Günter Fuderholz. Verzögerte Baubeginne im Berliner Wohnungsbau. Untersuchung im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Mai 2019, 63 Seiten. Die Untersuchung hat auch grundsätzliche Verbesserungen im Berichtswesen vorgeschlagen, die Probleme und Trends schneller erkennbar machen würden.

Blatt 6: Bauherren und Finanzierung im Berliner Wohnungsbau

Neu gebaute Wohnungen in Berlin und ihre Bauherren 2011 - 2024



Jahr	Fertig gestellte Wohn- ungen	davon: Errichtet als oder durch:						Bau*- kosten in Mio €	Anteile der Bauherren in %					
		Private ETW	Private MW	7 LWU	MUF- WE	BBU- Genos.	EFH/ ZFH		Private ETW	Private MW	Berlin- WE	BBU- Genos.	EFH/ ZFH	
		1	2	3	4	5	6		7	8	9	10	11 (4+5)	12
2011	4.491	1.779	1.081				122	1.509	1.113,6	39,6 %	24,1 %		2,7 %	33,6 %
2012	5.417	1.847	1.388				182	1.986	1.868,8	34,1 %	25,6 %		3,4 %	36,7 %
2013	6.641	2.747	1.761	14			222	1.897	1.665,3	41,4 %	26,5 %		3,3 %	28,6 %
2014	8.744	3.901	2.237	124			621	1.861	2.042,8	44,6 %	25,6 %	1,4 %	7,1 %	21,3 %
2015	10.722	4.477	2.543	1.375			653	1.674	2.326,8	41,8 %	23,7 %	12,8 %	6,1 %	15,6 %
2016	13.659	5.783	4.157	1.274	68		632	1.745	2.848,8	42,3 %	30,4 %	9,8 %	4,6 %	12,8 %
2017	15.669	4.785	5.512	3.140	250		605	1.377	2.734,7	30,5 %	35,2 %	21,6 %	3,9 %	8,8 %
2018	16.706	4.600	6.188	3.149	460		840	1.469	3.176,4	27,5 %	37,0 %	21,6 %	5,0 %	8,8 %
2019	18.999	5.621	7.205	4.215	0		565	1.393	3.415,7	29,6 %	37,9 %	22,2 %	3,0 %	7,3 %
2020	16.337	3.710	4.656	6.146	227		553	1.045	3.173,9	22,7 %	28,5 %	39,0 %	3,4 %	6,4 %
2021	15.870	4.568	5.283	3.909	299		559	1.252	3.333,0	28,8 %	33,3 %	26,5 %	3,5 %	7,9 %
2022	17.310	4.536	4.784	6.653	118		244	975	3.724,5	26,2 %	27,6 %	39,1 %	1,4 %	5,6 %
2023	15.965	3.630	5.624	5.165	251		307	988	3.979,4	22,7 %	35,2 %	33,9 %	1,9 %	6,2 %
2024	15.362	4.321	4.540	4.901	317		305	978	3.844,4	28,1 %	29,6 %	34,0 %	2,0 %	6,4 %
2011-24	181.892	56.305	56.959	40.065	1.990		6.410	20.149	39.248,2	31,0 %	31,3 %	23,1 %	3,5 %	11,1 %
davon gefördert	14.608		1.467	12.941			200		43.818					
	8,0 %		2,6 %	32,3 %			3,1 %							

* Spalte 9: Als Baukosten sind die veranschlagten Beträge der Kostengruppen 300 (Bauwerk) und 400 (Technische Anlagen) plus Umsatzsteuer aus DIN 276 angegeben. Der Statistik-Bogen zum Bauantrag verlangt diese Angaben nach Hochbaustatistikgesetz des Bundes.

Quellen: (1) Spalten 1, 2, 3, 7, 8: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS). Statistische Berichte 2011-2024 Berlin u Brandenburg. Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang - F II 2. Die dort angegebenen Eigentumswohnungen (ETW) wurden vollständig den privaten Eigentümern zugeordnet. (2) Spalte 4: siehe Blatt 7. (3) Spalte 5: Daten von SenStadt und LWU, siehe Blatt 8. (4) Spalte 6: Daten des BBU. (5) Spalte 3: Differenz aus Spalte 1 minus Spalten 2, 4-7. (6) Geförderte WE: IBB-WMB 2024, S. 52, Abghs-Drs 19-15763 und 19-22688, Koop-Bericht 2021, SenStadt-Berichte „Schaffung von Wohnraum“ 2022-2024, geringe Schätzanteile aufgrund einiger fehlender Daten.

Die riesige Zahl von 182.000 Wohnungen neu gebauten Wohnungen in Berlin von 2011-2024 ist erstaunlicherweise in Öffentlichkeit und Politik kaum ein Thema. Die Beschäftigung damit führt unweigerlich zur Frage nach den Bauherren und der Finanzierung.

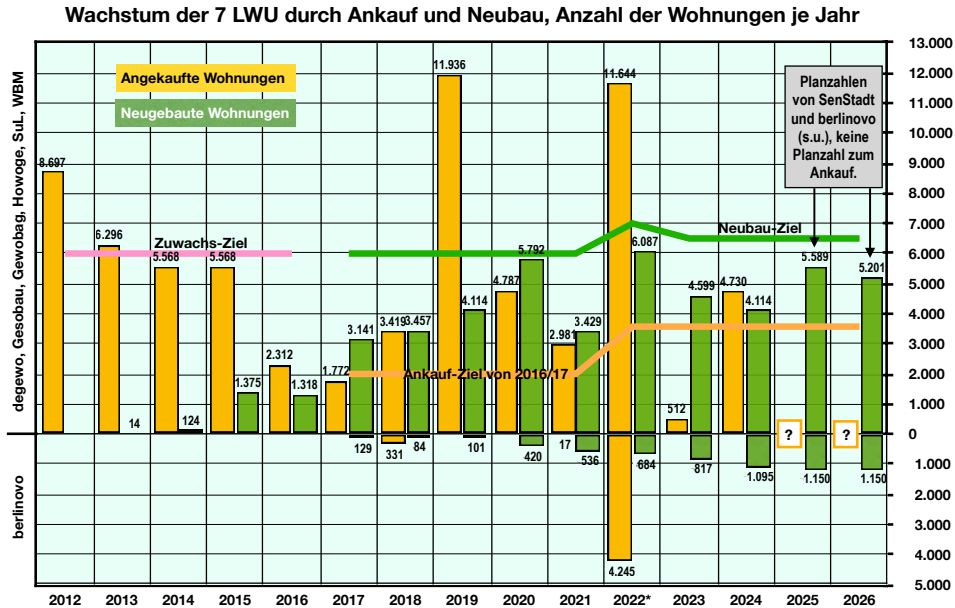
Die Gesamtkosten für die Errichtung der Wohnungen und den Erwerb der Grundstücke haben mindestens 63 Mrd. € betragen.¹⁾ Nach üblichen Maßstäben sind dafür 13 Mrd € risikobehaftetes Eigenkapital aufgebracht worden und 50 Mrd € Fremdkapital, das durch Grundpfandrechte oder andere Sicherheiten abgesichert werden mußte. Dies zwingt zur Erklärung

1. Nur 8 % der Wohnungen sind in einer Mischfinanzierung aus öffentlicher Förderung durch die IBB Berlin, Eigenkapital und Kapitalmarktmitteln entstanden, 92 % sind nur mit privaten Mitteln finanziert worden. Seit 2023 will Berlin jährlich 5.000 WE fördern, wofür jeweils Mittelzusagen über 1,5 Mrd €/Jahr benötigt werden. Bei 20.000 benötigten WE kann Berlin also nur maximal 25 % des Neubaus mit öffentlichen Mitteln teilweise (!) unterstützen. Auch künftig wird also etwa 80 % des Finanzierungsbedarfs aus nicht-öffentlichen Quellen aufgebracht werden müssen, aber mit höheren Beträgen als bisher, weil die Kosten für Bauen und Finanzierung seit 2020 stark angestiegen sind.
2. 62 % der Wohnungen - insgesamt 113.000 - sind von zahlreichen privaten Unternehmen gebaut und finanziert worden, jeweils etwa zur Hälfte als Eigentums- und Mietwohnungen. Bei dieser Gruppe gibt es eine stark entwickelte Arbeitsteilung mit unterschiedlichen Schnittstellen zwischen Projektentwicklern, die Grundstücke akquirieren und Baurecht schaffen, sowie End Eigentümern der errichteten Gebäude. Wer die Enderwerber der Gebäude sind und welchen Zweck sie nachhaltig verfolgen, ist in der Politik und Bürokratie weitgehend unbekannt, dies sollte unbedingt erforscht werden; bekannt ist, dass die Pensionskassen der freien Berufe traditionelle Erwerber von Neubauwohnungen in Berlin sind. Die neu gebauten Eigentumswohnungen werden zu 45 % von Mietern bewohnt, sind also tatsächlich ebenfalls Mietwohnungen; ein prinzipieller Unterschied MW/ETW in der Nutzung besteht deshalb in knapp der Hälfte der Neubau-ETW nicht.²⁾ Seit 2019 ist die Bautätigkeit privater Bauherren zwar weiter groß, aber auffällig stark zurück gegangen. Der vom Abgeordnetenhaus 2020 beschlossene Mietendeckel und das erfolgreiche Volksbegehren „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ von 2021 dürften daran einen erheblichen Anteil haben.
3. Mit großem Abstand zu den privaten Akteuren agieren die 7 landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU), die 2011-24 zusammen 40.000 Neubauwohnungen (ohne MUF's) errichtet haben, von denen ein Drittel mithilfe öffentlicher Förderung entstanden ist. Auch die 7 LWU haben also knapp 70 % ihres Neubaus allein aus Eigenmitteln und Darlehen des Kapitalmarkts finanziert, weshalb ihre eigenständige Wirtschaftlichkeit dauerhaft unzuverlässig und kräftig sein muss. Die mit dem Senat seit 2016 vereinbarten Neubauziele wurden aber bisher in keinem Jahr erreicht; es hätten 16.000 WE mehr gebaut werden sollen, etwa 30.000 Berliner konnten also nicht versorgt werden (s. Blatt 7).
4. Seit 2016 hat Berlin durch SenStadt und die LWU 34 Modulare Unterkünfte (MUF) mit knapp 2.000 WE und 12.000 Plätzen für geflüchtete Menschen errichtet, was fortgesetzt werden soll (s. Blatt 8).
5. Die 74 Berliner Genossenschaften des BBU mit ihrem Bestand von 190.000 WE realisieren bisher nur geringe Neubauzahlen, die laut BBU weit unter dem selbst angegebenen Potential von jährlich 2.000 WE liegen. BBU und BjG (Bündnis 40 junger Genossenschaften) fordern eine stärkere Grundstücksvergabe durch Berlin. Weil der Berlin-eigene Grundstücksbesitz tatsächlich gering ist, würde dies zwangsläufig zu Lasten der LWU und des sozialen Wohnungsbaus gehen solange keine größeren landeseigenen Flächen bebaut werden können. Es liegt also ein Zielkonflikt vor.
6. Das typische Segment der privaten Eigenversorgung sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Deren Anteil kommt in der öffentlichen Diskussion kaum vor, ist aber dennoch halb so groß wie der Neubau der LWU gewesen, hat aber im Zeitablauf erheblich abgenommen auf knapp 1.000 WE/Jahr.

1) Die Summe ergibt sich aus den Baukosten, die in der Bautätigkeitsstatistik erhoben werden, siehe die Tabelle, Spalte 8. Die dort angegebenen Beträge für die Kosten des Bauwerks und der Technischen Anlagen nach DIN 276 (KG 300 und 400) machen von den Gesamtkosten eines Wohnungsneubaus etwa 62 % aus, weitere 18 % entfallen auf Erschließung, Außenanlagen und Bauplanung (KG 200, 500 und 700), weitere 20 % auf die Kosten des Grundstücks. Die Herstellungskosten der Gebäude (ohne Grundstücke) sind gut untersucht in: BBU - Endbericht zur Erarbeitung einer wissenschaftlichen Vergleichsstudie von Neubaukosten der LWU sowie weiterer Wohnungsunternehmen, WVB Berlin, Juni 2018, 154 Seiten.

2) Quelle: Destatis. Sonderauswertung des Zensus 2022 für den Autor vom 19.8.2025

Blatt 7: Die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) - Wachstum durch Ankauf und Neubau



Bilanz der Wachstumspolitik nach Legislaturperioden

Zeit- raum	Ziel / Ergebnis/ Saldo	Anzahl WE (einschl. MUF-WE)				nachrichtlich: MUF-WE*		Quellen:
		6 ältere LWU		berlinovo				
		Ankauf	Neubau	Ankauf	Neubau	WE	Plätze	
		MUF-WE: Abghs-Drs 19/21327; Objektdaten der LWU						
2012- 16	Ziel	27.500	2.500					Bündnis für soziale Wohnungspolitik 2012, S. 13 (Neubauanteil geschätzt)
	Ergebnis	28.441	2.831	0	0	44	222	Abghs-Drs. 17/2985, 18/0417, 18/12445, 18/17371
	Überschuß/ Defizit	941 3 %	331 13 %					
2017- 21*	Ziel	10.000	30.000					roadmap vom 12.6.2016; Koop-Vereinbarung vom 5.4.2017
	Ergebnis	24.895	19.933	348	1.270	644	2.543	6 LWU; Koop-Bericht 2022; berlinovo: Finanzberichte 2017-21
	Überschuß/ Defizit	14.895 149 %	-10.067 -34 %					
2022- 26	Ziel	3.670	33.000					Ankauf: Restziel gemäß roadmap 2016; Neubau: KoaV 2021+KoaV 2023
	Ergebnis 22-24*	16.886	14.800	4.245	2.596	817	3.648	Koop-Bericht 2022, Anhang S. 3-5; Geschäftsberichte 2022-24 der LWU
	Planung 25/26	???	10.790	???	2.300	245	955	6 LWU: HA-Vorlage vom 6.8.2024; berlinovo: Finanzbericht 2024, S. 43
	Überschuß/ Defizit	13.216	-7.410					
		360 %	-22 %					
2012 -26	Überschuß/ Defizit	29.052 68 %	-17.146 -27 %					
		70.222	48.354	4.593	6.166	1.750	7.368	* berlinovo hat ihre einzige MUF 2021 an die Howoge verkauft. Die übrigen LWU haben jeweils mehrere MUF gebaut und planen weitere. 2016-21 hat auch SenStadt 17 MUF mit 616 WE / 5.846 Plätzen gebaut, siehe Blatt 9.
	Ergebnis	129.335						

* 2021 fand der große „Zufallsankauf“ von 14.754 WE der Vonovia und Deutscher Wohnen durch Howoge (8.267 WE), berlinovo (4.065 WE) und degewo (2.422 WE) statt, der 2022 wirksam wurde. Die Übernahme der Deutsche Wohnen AG durch Vonovia 2021 wurde durch ein Kaufangebot über 20.000 WE an Berlin flankiert, das von RBM Müller begrüßt wurde. Die Prüfung des Angebots ermöglichte nur eine geringere Realisierung. Der Kaufabschluß wurde eine Woche vor der Wahl zum Abgeordnetenhaus am 21.9.2021 und dem gleichzeitig stattfindenden Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ bekannt gegeben. 2024 erwarb die Howoge weitere 4.492 WE von Vonovia.

Die 7 landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt-und-Land, WBM und die jüngere berlinovo sind die wichtigsten Instrumente zur direkten Beeinflussung des Wohnungsmarkts und deshalb vielen Erwartungen ausgesetzt. Neben der Mietenpolitik steht dabei das Bestandswachstum im Fokus. Von 2012-24 haben alle 7 LWU 70.000 Bestands-WE angekauft und 41.000 WE neu gebaut; bis Ende 2026 sollen weitere 13.000 Neubau-WE dazu kommen. Insgesamt wird das Wachstum bis Ende 2026 knapp 130.000 WE betragen. Dann werden alle LWU über etwa 408.000 WE verfügen und das politische Ziel von 400.000 aus der roadmap von 2016 deutlich übertreffen.¹⁾ Der Bestand wird 5 % größer sein als 2001.

Von Anfang an verfolgte die Politik das Doppelziel „Erhöhung des Marktanteils“ und „Erweiterung des Bestands“, konnte oder wollte aber die 2016/17 beschlossene Gewichtung zwischen Ankauf und Neubau nicht durchhalten. Insgesamt wurden von den 6 älteren LWU 29.000 WE überplanmäßig angekauft und 17.000 WE (27 %) zu wenig gebaut. In keinem Jahr wurde das vereinbarte Neubauziel erreicht. Das Neubaudefizit der LWU macht ein Viertel des gesamten Berliner Neubaudefizits aus (s. Blatt 5). Wären die fehlenden Neubau-WE für die Versorgung von etwa 30.000 Menschen gebaut worden, hätte dies sicher einen wirksameren positiven Effekt auf das Mietniveau gehabt als der Ankauf. Im Folgenden wird die Entwicklung nachgezeichnet, in Grafik und Tabelle dokumentiert.

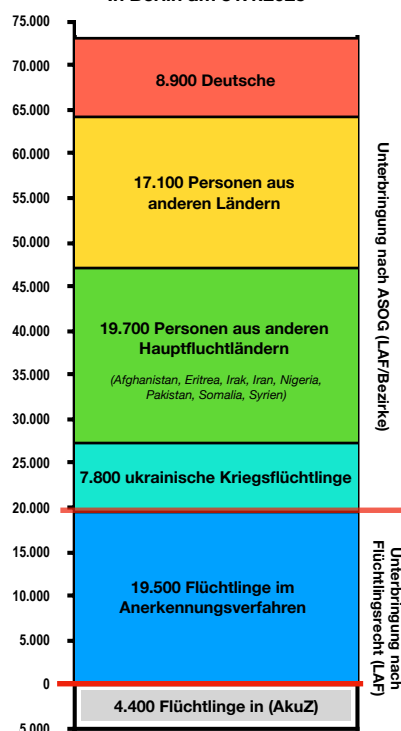
1. Zwischen 2001 und 2006 war der Wohnungsbestand im Landeseigentum von 386.000 auf 268.000 geschrumpft: um 65.000 WE durch den Verkauf der größten Gesellschaft GSW, um 53.000 WE durch Eigenverkäufe der LWU selbst. Auch vor 2011 hatte es bereits Verkäufe in größerem Umfang gegeben.
2. 2007 beschloß der aus SPD und Linkspartei.PDS gebildete Senat, weitere Verkäufe grundsätzlich zu vermeiden und auf das wirtschaftlich zwingende Maß zu begrenzen. In der Folge hielten sich kleinere Ver- und Ankäufe die Waage, sodass der Gesamtbestand gleich blieb.
3. 2011 beschloß der aus SPD und CDU neu gebildete Senat, den städtischen WE-Bestand wieder auf 300.000 zu erhöhen. In einem „Bündnis“ vom 12.9.2012 vereinbarten Senat und die 6 älteren LWU (ohne berlinovo) eine Bestandserhöhung um 30.000 WE bis 2016; ein nicht bezifferter Teil sollte dabei durch Neubau erfolgen. Das vereinbarte Ziel wurde leicht übererfüllt, der Neubau war mit 2.800 WE noch gering.
4. Am 15.1.2025 verkündete der neugewählte RBM Michael Müller in seiner Regierungserklärung, den städtischen WE-Bestand perspektivisch auf 400.000 zu erhöhen. In der „roadmap“ vom 12.6.2016 wurde die Umsetzung bis 2026 konkret für jede der 6 LWU vereinbart; zusammen sollten sie um 80.000 WE wachsen, davon zwei Drittel durch Neubau. Der Nachfolge-Senat von SPD/Linke/Grüne vereinbarte mit den LWU am 5.4.2017 eine Präzisierung: Die Hälfte des Zuwachses sollte bereits bis 2021 erfolgen, davon sogar drei Viertel durch Neubau. Im Ergebnis wurde das Mengenziel erreicht und sogar um 5.000 WE übertroffen, aber zu Lasten des Neubaus: Dieser fiel um 10.000 WE niedriger aus, die Ankäufe um 15.000 höher als vereinbart.
5. Parallel forcierte die zuständige Senatsverwaltung für Finanzen die Neuausrichtung der 2006 gegründeten berlinovo.²⁾ Deren 20.500 Berliner Wohneinheiten (Stand 2016) sollten in den „politischen“ Bestand einbezogen werden und würden damit erst das Ziel von 400.000 WE ermöglichen. Weil die begonnene Geschäftsstrategie zusehends erfolgreich war, ging berlinovo seit 2016 ebenfalls auf Wachstumskurs in Berlin und konnte 2023/24 mit angepaßten Vereinbarungen in die allgemeine LWU-Politik einbezogen werden. Der Neubau erfolgt in Form von Kleinwohnungen und Appartements für Studenten, Senioren und Arbeitnehmergruppen; er ist deshalb bei gleichen WE-Zahlen im Flächenvolumen geringer als bei den 6 älteren LWU.
6. Seit 2016 errichten und finanzieren die LWU Modulare Unterkünfte für Geflüchtete (MUF). Die Objekte dieses kleinen speziellen Wohnungssegments werden vom Landesamt für Flüchtlinge als Generalmieter betrieben. Die MUF's bieten ein beengtes Übergangswohnen bis zum Bezug eigener Wohnungen an (s. Blatt 8).
7. Die Wachstumsziele seit 2022 orientieren sich leicht modifiziert an der roadmap-Vereinbarung von 2016: Der kurzlebige SPD/Grüne/Linke-Senat forderte 2021 jährlich 7.000 Neubauwohnungen von den 6 LWU, der CDU/SPD-Senat senkte das Ziel 2023 auf 6.500 WE ab, liegt damit aber weiter oberhalb der Ziele von 2017-21. Fest steht aber jetzt schon, dass die Neubauziele erneut nicht erreicht werden. Der tatsächliche Ankauf lag seit 2021/22 weit oberhalb des roadmap-Pfads von 2016 und war stark politisch motiviert.

1) Ende 2024 hatten die 6 LWU einen kooperationsrelevanten Wohnungsbestand von 365.161 Wohnungen in Berlin (Quelle: SenStadt-PM vom 18.8.2025); 2025/26 erhöht sich dieser durch Neubau um voraussichtlich 10.790 auf 375.951 WE. Hinzurechnen muss man den berlinovo-Bestand von 18.489 Wohnungen und 11.120 Appartements in Berlin Ende 2024 sowie die geplante Fertigstellung von weiteren 2.300 WE in den Jahren 2025/26. Dies ergibt die Gesamtzahl von 407.860 WE.

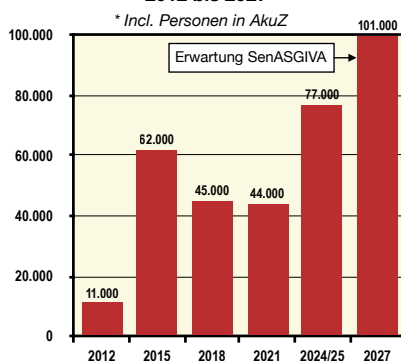
2) Als Nachfolgerin der bundesweit und im Ausland agierenden Immobilien-Tochter der früheren Bankgesellschaft Berlin bestand der berlinovo-Bestand vorrangig aus Immobilienfonds mit zahlreichen Anteilsinhabern. Dies schränkte die Verfügungsgewalt Berlins stark ein. Die erfolgreich betriebene Geschäftsstrategie bestand darin, die Immobilien wirtschaftlicher zu machen, Bestände außerhalb von Berlin zu veräußern und Fondszeichnern ihre Anteile allmählich abzukaufen. Ende 2024 verfügte die berlinovo neben den 29.609 Wohnungen und Appartements in Berlin (s.o.) zusätzlich über 1.394 Gewerbeeinheiten in Berlin sowie 628 Wohnungen und 966 Gewerbeeinheiten in anderen Bundesländern. 75 % der gesamten Mieteinnahmen werden in Berlin erzielt (berlinovo-Finanzbericht 2024, S. 90 und 92).

Blatt 8: Der Archipel der Wohnungslosen

**Behördlich untergebrachte Personen
In Berlin am 31.1.2025**



**Behördlich untergebrachte Personen
2012 bis 2027***



Quellen-oben: (1) Destatis. Sonderauswertung der Statistik wohnungsloser Personen am 31.1.2025 in Berlin, Dank dafür an Tobias Hees von Destatis; (2) Auskunft des LAF vom 17.7.2025. Unten: (3) 2012-21: Diverse Abghs-Drs; (4) 2024/25: siehe oben; (5) 2027: Abghs-Drs 19/23201 vom 14.7.2025, Anfrage Taylan Kurt

Die Öffentlichkeit hat nur ungenaue Vorstellungen über das größte Drama der Berliner Wohnungsversorgung: Die unglaubliche Menge von 73.000 Personen, davon etwa 20.000 Kinder und Jugendliche, die ohne eigenen Mietvertrag mit hohem öffentlichen Aufwand unter beengten Verhältnissen in behördlich organisierten Unterkünften untergebracht sind, in Leichtbauhallen, Containerdörfern, MUF's (s.u.), umgenutzten Bürogebäuden, in kurzzeitig angemieteten Hostels, Hotels und anderen Unterkünften. Zur Veranschaulichung der Dimension hilft die Vorstellung eines voll besetzten Olympiastadions, in dem nur wohnungslose Personen versammelt sind. Tatsächlich leben die Wohnungslosen, jedoch verstreut über die ganze Stadt: Anfang 2025 waren 36.600 Menschen in 128 Unterkünften (ohne AkuZ, s.u.) des Landesamtes für Flüchtlingswesen (LAF) untergebracht, weitere 36.500 in etwa 580 Unterkünften, die von den 12 Sozialämtern der Bezirke betrieben oder angemietet sind. Berlin ist von einem „Archipel der Wohnungslosen“ durchsetzt, der aus über 700 Inseln unterschiedlicher Größe besteht. Heute ist die Zahl der behördlich untergebrachten Menschen vor allem als Folge der Flüchtlingsbewegungen 7mal größer als 2012, seit 2021 hat sie sich fast verdoppelt. Der Gesamtkomplex der Wohnungslosen ist jedoch noch größer und besteht aus 4 stark unterschiedlichen Gruppen:

- Die etwa 6.000 Straßenobdachlosen** sind am auffälligsten. Die Zahl wurde durch eine Hochrechnung aufgrund einer Befragung im Rahmen des Wohnungslosenberichts 2024 der Bundesregierung ermittelt; nur 1.000 davon wurden im Rahmen der Kältehilfe als Wohnungslose erfasst.
- Berliner Bürger, die ihre Wohnung verloren haben** und selbst keine neue gefunden haben. Es handelt sich um 8.900 deutsche Personen und eine geschätzte Zahl von 3.000-8.000 Personen mit anderer Staatsangehörigkeit (s. unter B), insgesamt also um 12.000-17.000 Personen (die Datenlage erlaubt nur eine Schätzung der Bandbreite).
- Anerkannte Flüchtlinge**, die in Berlin wohnen müssen, aber hier noch keine Wohnung gefunden haben. Es handelt sich um 37.000-42.000 Personen, also etwa die Hälfte aller Wohnungslosen. Diese Menschen haben nicht ihre Wohnung in Berlin verloren, sondern noch keine gefunden, sie befinden sich „im Wartesaal des Wohnungsmarkts“. Die Bandbreite korrespondiert mit der Schätzung unter Ziff. 3.
- Flüchtlinge im Anerkennungsverfahren**, die noch in einer Gemeinschaftsunterkunft wohnen müssen, aber nach positiver Entscheidung über ihren Status in eine Wohnung wechseln sollen. Es handelt sich mit bis zu 19.500 Personen um ein Viertel aller Wohnungslosen.

Die rechtliche Grundlage des Archipels besteht aus einem Nebeneinander und einer Überlagerung von Unterbringung geflüchteter Personen gemäß Asyl- und Aufenthaltsgesetz und der gesetzlichen Verhinderung von Wohnungslosigkeit nach § 17 ASOG. Die Grafik links oben erklärt die Sachlage in stark vereinfachter Form.

- A. Der Flüchtlings-Komplex:** a) Wenn Flüchtlinge in Berlin ankommen, werden sie zuerst in den Ankunftszentren (AkuZ) Tegel oder Oranienburger Str. 285 in Wittenau für kurze Zeit aufgenommen, bevor über ihren weiteren Aufenthaltsort entschieden wird; Anfang 2025 waren dies 4.400 Personen, im Juli nur noch 2.400. Viele von diesen müssen in andere Bundesländer weiterreisen. Diese Gruppe kann nicht als „wohnungslos“ bezeichnet werden. b) Von allen ankommenden Schutzsuchenden in Deutschland muss Berlin 5,18995 % („Königsteiner Schlüssel“) zunächst für die Dauer des Anerkennungsverfahrens unterbringen (Ausnahme: privat untergekommene ukrainische Kriegsflüchtlinge); während des Verfahrens wohnen die Flüchtlinge in einer Aufnahmeeinrichtung mit Vollverpflegung; die gesetzliche Aufenthaltsdauer ist bei Erwachsenen auf 18, bei Familien mit Kindern auf 6 Monate

begrenzt, diese Begrenzung kann aber nicht eingehalten werden (s. B). 19.500 Flüchtlinge im Anerkennungsverfahren waren am 31.1.2025 in den 128 Unterkünften des LAF untergebracht. Diese Gruppe kann aus praktischen Gründen zu den Wohnungslosen gezählt werden, wird aber in der Bundesstatistik der Wohnungslosen nicht erfasst. Die Entscheidung über den Flüchtlingsstatus durch das Bundesamt für Migration dauerte 2023 für 61 % der Antragsteller bis 12 Monate, für 17 % 13-24 Monate, für 22 % länger. Die Größe und Zusammensetzung dieser Gruppe ändert sich ständig und hängt vom Umfang der Zuwanderung und der Schnelligkeit der Anerkennungsverfahren ab. Nach positivem Abschluss des Verfahrens (Statuswandel) müssen die Flüchtlinge zur Erleichterung ihrer Integration weitere 3 Jahre in Berlin wohnen bleiben, sollen aber eine eigene Wohnung beziehen. Weil dies aufgrund des knappen Wohnungsangebots nicht möglich ist, müssen sehr viele notgedrungen weiter in einer Unterkunft des LAF oder der Bezirke untergebracht werden.

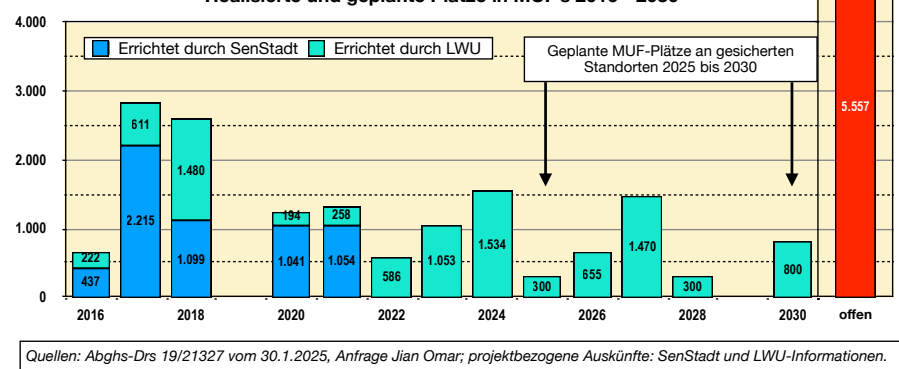
- B. Der ASOG-Komplex:** In diesen Fällen greift die gesetzliche Pflicht zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit, die auch für Berliner gilt, die ihre Wohnung verloren haben. Dies ist eine bezirkseigene Aufgabe, seit Jahren wird jedoch notgedrungen das LAF in Amtshilfe zusätzlich tätig. Anfang 2025 waren 53.600 Personen behördlich untergebracht, 17.100 davon in Unterkünften des LAF (neben den o.a. 19.500 Flüchtlingen), 36.500 in bezirklich organisierten Unterkünften; 1.000 Straßenobdachlose waren nur zeitweise zur Kältehilfe untergebracht. Die Größe dieser Gruppe hängt von der Zahl der anerkannten Flüchtlinge, dem Umfang des Wohnungsverlusts Berliner Bürger und dem Umzug in Wohnungen ab. Von allen Untergebrachten stammten 7.800 aus der Ukraine, 19.700 aus anderen Hauptfluchtländern, 17.100 aus anderen Ländern, nur 8.900 waren Deutsche; letztere und geschätzte 3.000-8.000 der ausländischen Bewohner gehören in die Sphäre der „Obdachlosigkeit“ nach Wohnungsverlust. Zu etwa 70-80 % sind die nach ASOG Untergebrachten Teil der Flüchtlingsbevölkerung, deren Wohnungsversorgung „wir bisher nicht schaffen (können?/wollen?)“.

Die zur Schaffung angemessener Zwischenunterbringung von Flüchtlingen 2016 begonnene MUF-Politik wurde schon bald stark verlangsamt (s.u.). Wegen der unvermeidlich hohen Fluktuation werden alle MUF's vom LAF als Generalmieter betrieben, die derzeit etwa 12.000 Bewohner haben befristete Nutzungsverträge. Akuten Wohnungsbedarf haben derzeit vor allem die Straßenobdachlosen und die 40.000 Wohnungslosen außerhalb von MUF's, für die etwa 25.000 geeignete Wohnungen fehlen.

Für 2027 erwartet der Senat derzeit einen Unterbringungsbedarf für 100.000 Personen (s. Grafik li u). Trotz nachlassendem Zustrom wird dies vor allem vom schwierigeren Wechsel aus Unterkünften in Wohnungen verursacht. Die Gesamtzahl der schutzsuchenden Ausländer betrug Ende 2024 in Berlin 196.000 Personen, etwa 130.000 davon dürften inzwischen in normalen Wohnungen leben.

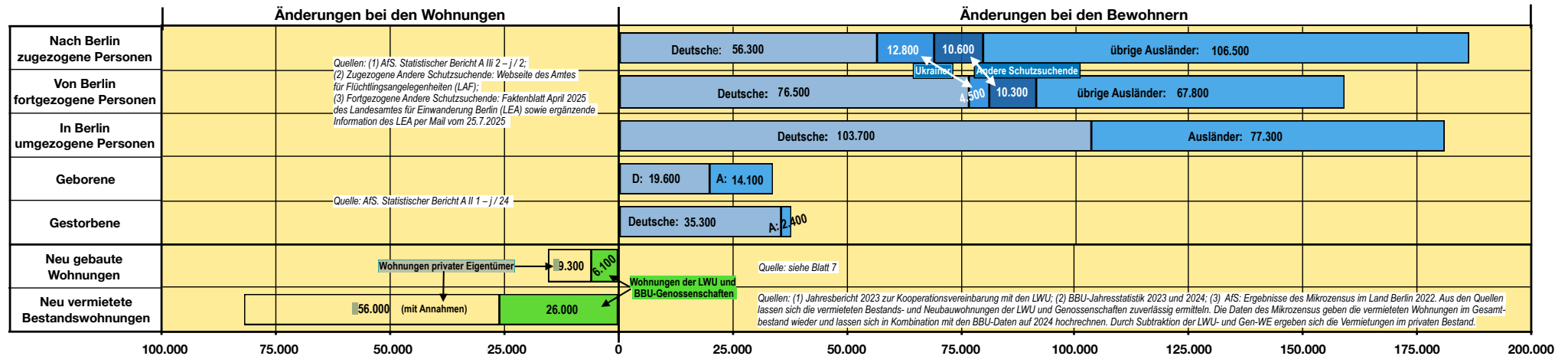
2016 hat der Senat die Errichtung von 60 modular gebauten Unterkünften (MUF's) mit 24.000 Plätzen für Flüchtlinge durch SenStadt und die LWU beschlossen. Das schnell realisierte SenStadt-Programm sah Gemeinschaftsunterkünfte vor, während die LWU Wohnungsstrukturen präferierten. Inzwischen ist dies Programm auf 24 MUF's mit 9.300 Plätzen geschrumpft. 2018 wurde ein zweites Programm „MUF 2.0“ mit Appartement-ähnlichen Strukturen beschlossen; in jedem Bezirk sollten 2 MUF's mit je 500 Plätzen gebaut werden. Beide Programme sehen gegenwärtig also 21.300 Plätze an 48 Standorten vor. 9 bzw. 7 Jahre nach den Senatsbeschlüssen waren 11.800 Plätze (55 %) in 34 Projekten realisiert, 4.000 Plätze (19 %) sind konkret in Planung, für 5.500 Plätze (26 %) sind noch keine Grundstücke gefunden.

Realisierte und geplante Plätze in MUF's 2016 - 2030



Quellen: Abghs-Drs 19/21327 vom 30.1.2025, Anfrage Jian Omar; projektbezogene Auskünfte: SenStadt und LWU-Informationen.

Blatt 9: Einige Einflussgrößen auf den Berliner Wohnungsmarkt im Jahr 2024



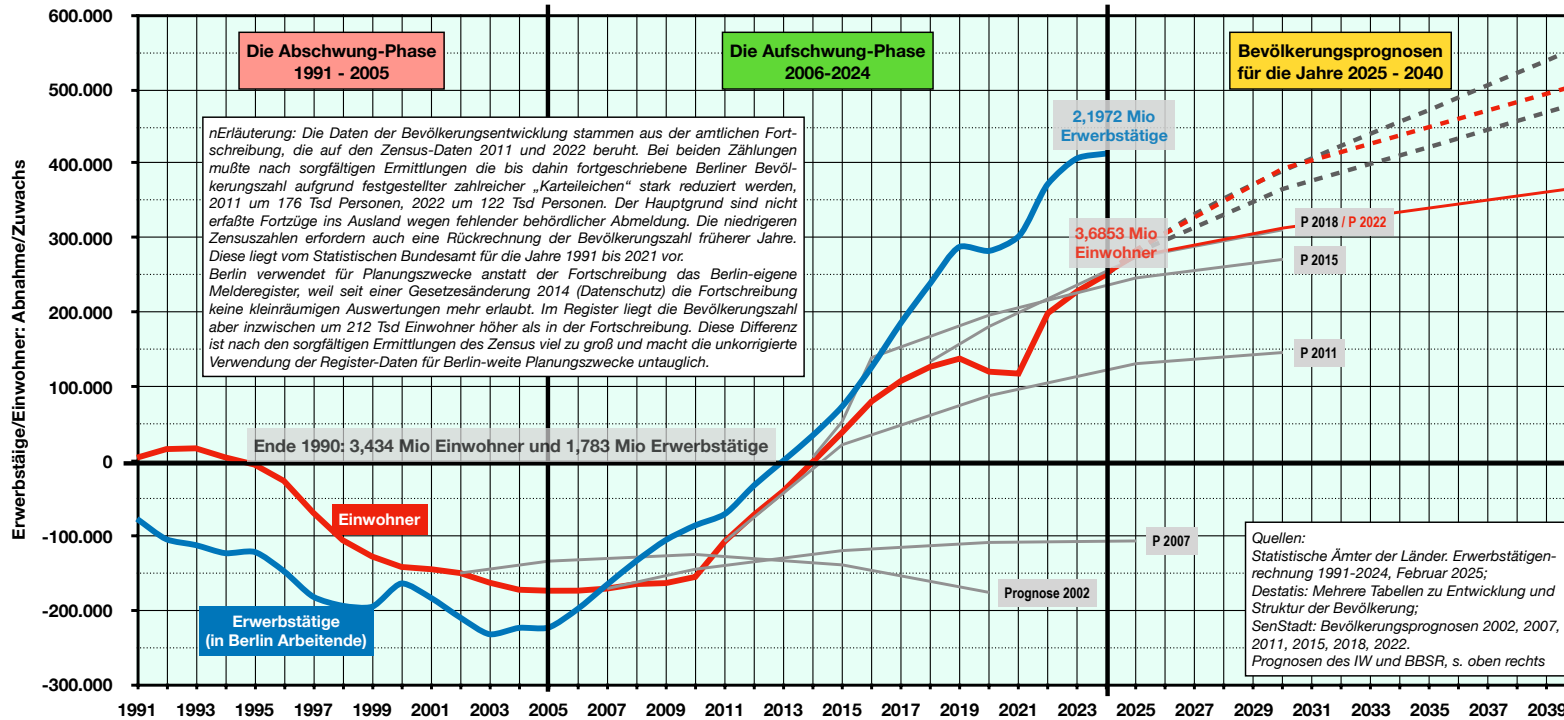
Dieses Blatt macht am Beispiel des Jahres 2024 wichtige Einflussgrößen am Wohnungsmarkt deutlich, wobei hier keine Vollständigkeit möglich ist. Die Darstellung gibt relevante statistische Größen bei Personen und Wohnungen wieder; kleinere Faktoren, ökonomische Einflüsse oder geänderte Präferenzen, die ebenfalls für die Wohnungsnachfrage relevant sind, können hier nicht betrachtet werden. Die Daten sollen ein besseres Gefühl für die Größe und Komplexität des Marktgeschehens und die Dynamik der Berliner Entwicklung erzeugen. Viele Stadtbewohner haben nur wenig Gespür für die Größe der Einflüsse, die sich jährlich stadtweit am Wohnungsmarkt abspielen und eine massive Herausforderung für die Stadtpolitik darstellen. Das Jahr 2024 dient hier nur als aktuelle Illustration; es war nicht untypisch, kann aber keine Blaupause für andere Jahre sein.

- An erster Stelle stehen die Zu- und Fortzüge nach und von Berlin, die 2024 von 345.000 Menschen realisiert wurden, 186 Tsd zogen her, 159 Tsd zogen fort, der Wanderungsgewinn betrug 27 Tsd Personen. Aufgrund der Zensus-Ergebnisse (s. Blatt 10) muss man aber davon ausgehen, dass jährlich etwa 10 Tsd fortziehende Personen nicht erfasst werden, sodass der Wanderungsgewinn vermutlich tatsächlich „nur“ 17 Tsd Menschen betragen hat. Fast alle Wegziehende machen Platz in Wohnungen frei, praktisch alle Zuziehende benötigen Wohnraum. Wieviele der Fort- und Zuziehenden ganze Wohnungen frei machen oder benötigen und wieviele nur aus weiter bestehenden Haushalten ausziehen oder in bereits bestehende einziehen, ist nicht bekannt. Dennoch hat die Größenordnung der Bewegungen ganz sicher einen überragenden Einfluss auf die Gesamtnachfrage nach Wohnraum.
- Die großen Mengen gehen mit einer Strukturveränderung einher: Es zogen 20 Tsd mehr Deutsche weg als zu, dafür 47 Tsd (richtiger vermutlich: 37 Tsd, s.o.) Ausländer mehr zu als weg. Ohne Zuzug von Ausländern würde die Bevölkerung in Berlin abnehmen, viele Arbeitsplätze könnten nicht mehr besetzt werden.
- Der Zuzug von ukrainischen Kriegsflüchtlings und Schutzsuchenden aus anderen Ländern spielt unter der Gesamtwanderung eine geringere Rolle als in der öffentlichen Diskussion manchmal unterstellt wird. 2024 sind 12.800 ukrainische Staatsangehörige nach Berlin gezogen, 4.500 aber fortgezogen, was eine Nettozunahme von 8.300 Personen ergibt. Erstaunlich ist die Bilanz bei den übrigen Schutzsuchenden: Einem Zuzug von 10.600 steht ein Wegzug von 10.300 Personen (9.000 freiwillige Ausgereiste und 1.300 Abgeschobene) gegenüber. Die Gründe für den großen Wegzug dürften mit der prekären Wohnungsverorgung der Flüchtlingsbevölkerung zu tun haben (s. Blatt 8), sind aber insgesamt unerforscht. Der gesamte Zuzug von Flüchtlingen machte 12,6 % aller Zugezogenen aus und 9,3 % aller Fortgezogenen, aber 32,0 % des gesamten statistischen Wanderungsgewinns. Gegenüber 2023 ist 2024 der Zuzug von Flüchtlingen um ein Drittel zurückgegangen, 2025 könnte er auf 40 % von 2023 absinken.
- Ebenfalls von überragender Bedeutung ist die Größe der Ummzugsbewegung innerhalb Berlins, an der 2024 181.000 Personen teilgenommen haben, also etwa 5,0 % aller Berliner, jeder zwanzigste Berliner ist inner-

halb der Stadt umgezogen. Nichtdeutsche Einwohner waren dabei wesentlich mobiler als deutsche: Ihr Bevölkerungsanteil beträgt nur 22,5 %, ihr Anteil am Ummzugsgeschehen aber 42,7 %, ist also fast doppelt so groß. Dies erklärt sich vor allem aus dem kürzeren Aufenthalt in Berlin, der üblicherweise erst allmählich zu einer längeren örtlichen Bindung führt oder einen gewünschten Standort möglich macht. Auch beim Ummzugsgeschehen wissen wir nicht, in welchem Umfang dadurch Wohnungen frei werden oder neu bezogen werden und in welchem Umfang sich Haushalte nur verkleinern oder vergrößern.

- Demgegenüber sind die Zahlen der Geborenen und Gestorbenen kleiner, aber sie wirken ebenfalls zu Zehntausenden auf den Wohnungsbedarf ein: Geburten verursachen in jedem Fall eine andere Wohnungsnutzung, eine unbekannte Anzahl löst auch Ummzugsdruck aus. Wichtiger sind wahrscheinlich die Sterbefälle: In einer unbekannten Anzahl werden Wohnungen frei und von den Hinterbliebenen gekündigt, in anderen Fällen entsteht der Wunsch nach einer kleineren Wohnung. Der Saldo von Geborenen und Gestorbenen wirkt unmittelbar auf den Wohnungsbedarf ein. Von 2007-2021 gab es in Berlin jährlich mehr Geborene als Gestorbene, seit 2022 überwiegen regelmäßig die Gestorbenen.
- Solange die Bevölkerung wächst und die Zahl der Wohnungen zu gering ist, kann allein der Neubau die wachsende Nachfrage bedienen. Weil die Berliner Bevölkerung 2024 „nur“ um insgesamt 23.200 Personen gewachsen ist, war der Neubau von 15.400 Wohnungen dafür quantitativ ausreichend, konnte aber den bisher entstandenen Fehlbedarf von 73.000 WE nur um etwa 2.500 WE reduzieren. Die Ermittlung des Fehlbedarfs erfolgte im IBB-Wohnungsmarktbericht 2023 (dort auf Seite 89).
- Eine wenig bekannte Größe ist die Zahl der jährlich neu zur Vermietung kommenden Bestandswohnungen, die frei geworden sind, weil die bisherigen Bewohner innerhalb Berlins umgezogen, aus Berlin fortgezogen oder gestorben sind. Bei den 6 LWU wurden im Bestand (ohne Neubau) 13.500 WE neu vermietet, bei den BBU-Genossenschaften 9.000 WE, im privaten Mietwohnungsbestand etwa 56.000 WE. Die insgesamt etwa 82.000 frei gewordenen Bestandsmietwohnungen bieten Platz für etwa 160.000 Personen. Diese Wohnungen können rechnerisch knapp die Umziehenden versorgen, nicht aber den Saldo der Zuziehenden.
- Die Mietpreise der neu abgeschlossenen Mietverträge im Neubau und Bestand gehen mit zeitlicher Verzögerung in die einzelnen Gruppen des Mietspiegels ein, prägen aktuell aber in hohem Maß die öffentliche Wahrnehmung des Mietmarkts. Die im IBB-Wohnungsmarktbericht 2024 veröffentlichten „Angebotsmieten“ stellen aber nur eine Auswahl dar; von den neu zu vermietenden 32.000 Wohnungen der BBU-Genossenschaften und der LWU sind nur 4.300 (13 %) in die Statistik eingegangen, von den etwa 63.000 Vermietungsfällen im privaten Neubau und Bestand wurden maximal 28.000 Fälle (44 %) erfasst; dabei dürfte es sich vor allem um teurere Wohnungen handeln. Die veröffentlichten Angebotsmieten geben ein nicht repräsentatives Abbild von etwa 33 % der Neuvertragsmieten wieder, das also stark einseitig ist.

Jährliche Veränderung der Zahl von Einwohnern und Erwerbstätigen (am Arbeitsort) in Berlin seit Anfang 1991 - kumuliert

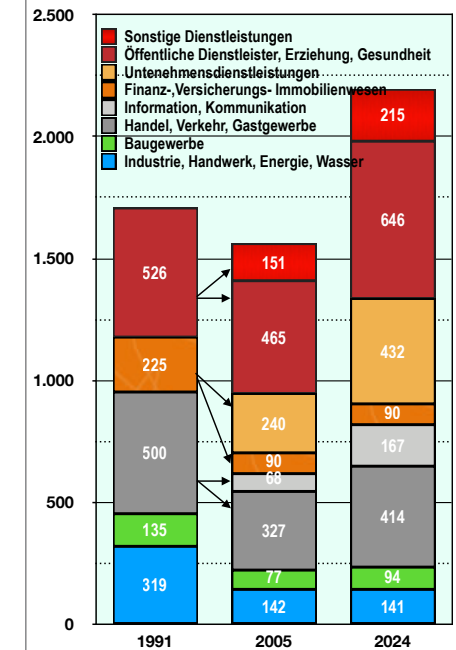


+ 305.000 E (Ph. Deschermeier. Bevölkerungsprognose 2024, mittlere Variante für Berlin. Institut der Deutschen Wirtschaft, IW-Trends 3/2024.)
+ 254.000 E (Berlin-Prognose 2022-obere Variante)
+ 230.000 E (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Raumordnungsprognose 2045, BBSR-Analysen Kompakt 13/2024)
+ 116.000 E (Berlin-Prognose 2022-mittl. Variante)

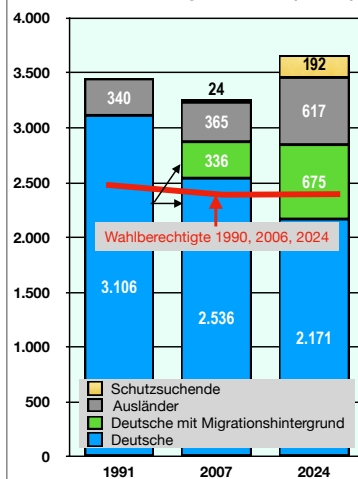
Prognosen - unverzichtbar, aber gefährlich

Seit 2002 hat Berlin 6 Bevölkerungsprognosen als Grundlage für die kommunale Planung erstellt, teilweise mithilfe externer Experten. Dennoch haben die ersten 4 die tatsächliche Entwicklung immer nur für wenige Jahre korrekt vorweggenommen, die weitere Entwicklung aber massiv falsch eingeschätzt, was zu Fehlplanungen geführt hat. Die Prognose von 2022 ist bisher annähernd realitätsgerecht, befindet sich aber erst in den meist unproblematischen Anfangsjahren. Das BBSR und das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) trauen Berlin eine weit höhere Entwicklung zu (s.o.). Deshalb sollte Berlin in der Stadtplanung aus Vorsichtsgründen von der mittleren auf die obere Variante der Prognose von 2022 umschwenken.

Erwerbstätige in Berlin nach Wirtschaftsbereichen (in Tsd.)



Bevölkerung, Herkunft, Wahlberechtigte in Berlin (in Tsd.)



Die aktuelle Situation Berlins benötigt den Blick zurück. In den ersten 15 Jahren nach 1990 erlebte die Stadt einen massiven Wandel mit negativen Vorzeichen, in den nächsten 20 Jahren einen noch größeren Aufschwung mit der Corona-Delle 2020/21. Bis zum Tiefpunkt 2005 war die Erwerbstätigenzahl um 224 Tsd geschrumpft (-12,5 %), die Einwohnerzahl um 174 Tsd (-5,1 %). Danach setzte ein Aufschwung ein, der von einem starken Umbau und Wachstum der Wirtschaft angetrieben wurde. Der private und öffentliche Dienstleistungssektor machte die große Schrumpfung im gewerblichen Sektor wett, wuchs zusätzlich permanent stark an und fächerte sich dabei auf. Gegenüber 1990 nahm die Zahl der in Berlin Erwerbstätigen (einschl. Einpendler, ohne Auspendler) um 414 Tsd zu, gegenüber dem Tiefpunkt 2005 sogar um 638 Tsd. Fast parallel nahm die Einwohnerzahl stark zu, die heute um 252 Tsd höher liegt als 1990, um 425 Tsd höher als am Tiefpunkt 2005. Neben dem Wachstum fand eine starke Verflechtung mit dem Umland statt, durch Wohnungsbau und Abwanderung, aber auch durch eine regional arbeitsteilige Strukturierung der Wirtschaft. 2023 pendelten 423 Tsd Erwerbstätige nach Berlin ein und 235 Tsd hinaus. Wer nach Gründen für den stark angewachsenen Verkehr im IV und ÖV fragt, findet eine Antwort in der gestiegenen Zahl der Arbeitsplätze und der regionalen Entwicklungsdynamik. Trotz der starken wirtschaftlichen Entwicklung gibt es weiter einen großen unteren Rand von Nicht- und Unterbeschäftigung. Die Zahl der Arbeitslosen in Berlin hat zwar seit 2005 um 115 Tsd abgenommen, dennoch gibt es zur Zeit immer noch 216 Tsd arbeitslos gemeldete Personen und zusätzlich 157 Tsd nur marginal Beschäftigte; zusammen machen sie über 17 % der potentiell Erwerbsfähigen aus. Die große Menge der Flüchtlingsbevölkerung dürfte dabei eine Rolle spielen (s.u.). Das Bevölkerungswachstum ging mit einer massiven Strukturveränderung einher, der Anteil der ausländischen Bevölkerung stieg von 340 Tsd (1991) auf 809 Tsd (2024), wovon 192 Tsd auf Schutzsuchende („Flüchtlinge“) entfallen, deren Anzahl 2007 mit 24 Tsd noch kaum merkbar war. Die Wohnungsverorgung dieser Gruppe ist für ein Drittel prekär (s. Blatt 8). Wachstum und Strukturveränderung haben auch politisch-rechtliche Folgen: Die Zahl der Wahlberechtigten war 2024 um 100 Tsd geringer als 1990, ein wachsender Anteil der Bevölkerung wird daher wenig oder nicht politisch repräsentiert. Parteien und Meinungsbildner müssen sich fragen, ob sie strukturell der dynamischen Entwicklung der Stadt gerecht werden.