

Die Spanne zwischen Nachfrage und Neubauvolumen wird größer

Vor allem durch umfangreiche Projekte am Stadtrand verlagert sich das Geschehen quantitativ verstärkt dorthin. Der Mietwohnungsbau nimmt einen immer stärkeren Anteil ein. Doch die Aktivitäten verlieren an Schwung.

Der diesjährige Wohnmarktreport erfasst 220 Neubauprojekte in Berlin, die sich konkret in der Planung befinden, kurz vor Baubeginn stehen oder bereits realisiert werden. Deren Gesamtvolumen beläuft sich auf 34.940 Wohnungen. Der Großteil dieser Einheiten – 27.070 Wohnungen, was 77 Prozent entspricht – soll nach Fertigstellung vermietet werden. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Anteil an Mietwohnungen somit um drei Prozentpunkte angestiegen. Damit setzt sich ein mehrjähriger Trend fort. 2019 waren gut zwei Drittel des Neubauvolumens zur Vermietung vorgesehen. Zu beachten ist hierbei, dass von den avisierten 7.870 Eigentumswohnungen ein Teil später nicht von den Inhabern genutzt, sondern ebenfalls vermietet wird, wodurch sich das Verhältnis Miete/Eigentum auf dem Wohnungsmarkt weiter verschiebt. Auch der Anteil privater Bauherren gegenüber den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften hat zugenommen. Mit 154 Projekten gehen 70 Prozent aufs Konto der Privaten. Im vergangenen Jahr lag ihr Anteil bei 66 Prozent. Abgenommen hat erneut das Volumen des Neubaus. Der Report des Jahres 2023 erfasste 253 Projekte, die ein Volumen von 39.430 Einheiten aufwiesen. 2022 waren es sogar noch 283 Projekte mit 44.850 Wohnungen.

Teuerung der Baukosten schwächt sich auf hohem Niveau ab

Inflation und höhere Zinsen wirkten sich in 2023 fortwährend drosselnd auf das Geschehen aus, gekoppelt an punktuelle Materialengpässe und den Fachkräftemangel. Eine relevante Rolle für das Nachlassen von Neubauaktivitäten spielen nicht zuletzt unmittelbar in diesem Bereich steigende Kosten. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg lagen die Preise für Bauleistungen bei der Errichtung von Wohngebäuden 2023 in Berlin durchschnittlich um 8,4 Prozent und in Brandenburg um 9,1 Prozent über denen des Vorjahres. Die Kosten für Rohbauarbeiten stiegen bis November 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat in Berlin um 2,3 Prozent und in Brandenburg um 4,2 Prozent. Ausbauarbeiten wurden in Berlin um 7,6 Prozent und in Brandenburg

um 6,6 Prozent teurer. Hierbei verzeichnete das Landesamt für Statistik unter anderem überdurchschnittliche Preissteigerungen bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden: mit einem Plus von 12,1 Prozent in Berlin und von 10,6 Prozent in Brandenburg. Insgesamt schwächte sich die Teuerung im vergangenen Jahr gegenüber 2022 zwar deutlich ab, blieb aber auf hohem Niveau.

Neubauanteil außerhalb des S-Bahn-Rings nimmt weiterhin zu

Der Wohnungsbestand wächst langsam, aber stetig, wie das Landesamt für Statistik im Juni 2023 konstatierte: Er ist in der letzten Dekade um 137.578 Einheiten bzw. 7,3 Prozent gewachsen. Ein weiterer Trend, der sich schon seit Jahren fortsetzt, ist die Verlagerung der Neubautätigkeiten in die Quartiere am Stadtrand. Im Zentrum schwinden zusehends die Flächenkapazitäten für größere Projekte, während diese an der Peripherie noch in größerem Stil erschlossen werden können. Innerhalb des S-Bahn-Rings werden derzeit 57 der 220 Projekte realisiert. Sie umfassen mit 15,1 Prozent aller Einheiten rund 5.270 Wohnungen. Vergangenes Jahr waren es noch 17,2 Prozent. Umgekehrt heißt das: Mit 84,9 Prozent findet der Großteil des Baugeschehens für Berliner Wohnungen derzeit in dezentraleren Lagen statt – verteilt auf 163 Projekte. In Bezirken wie Neukölln und Tempelhof-Schöneberg, die sich vom Zentrum bis zum Stadtrand erstrecken, spiegelt sich dieses Bild ebenfalls wider. Eine Ausnahme findet man im Ortsteil Friedenau: Direkt am S-Bahn-Ring – zwar an der Außenseite, aber am Rande der Innenstadt und umgeben von hochverdichteten Quartieren – wird ein ehemaliges Bahngelände für ein Neubauvorhaben mit künftig 1.070 Wohnungen genutzt. Solch eine Dimension findet sich ansonsten nur in Richtung Stadtrand.

Eine quantitativ herausragende Rolle hatte Treptow-Köpenick in den vergangenen Jahren beim Neubau inne. Der Report 2023 erfasste im flächenmäßig größten Bezirk 38 Projekte im Umfang von insgesamt 8.000 Wohnungen. Das



+155,8

Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden 2022 (2015 = 100)



-8.000

Erfasste Wohneinheiten 2023 im Vergleich zu 2019



15,1

Anteil der Wohnungen, die innerhalb des S-Bahn-Rings entstehen in %