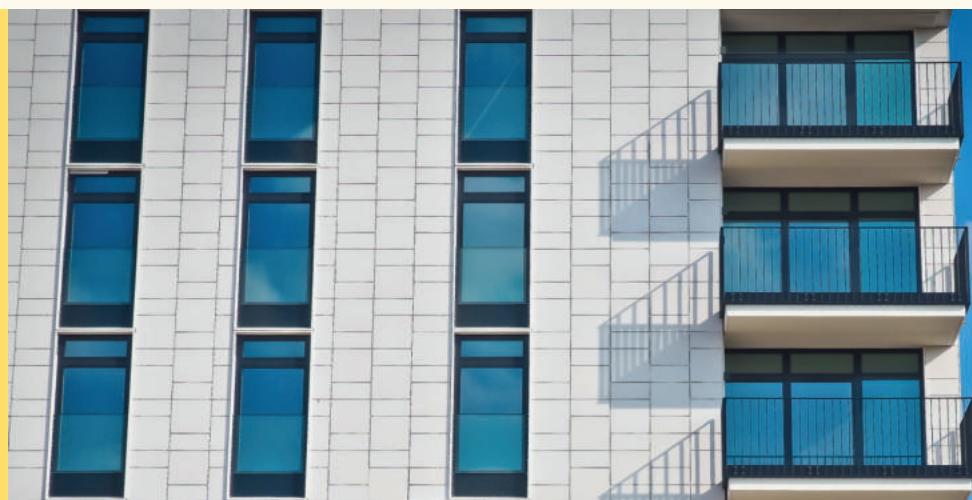


Unternehmensverbände
Berlin-Brandenburg



Mehr Wohnraum ist machbar

Wie Berlin 100.000 neue Wohnungen schaffen kann

Die Initiative wird unterstützt von



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.



Inhalt

Vorwort	3
Executive Summary:	
Mehr Wohnraum ist machbar.	
Wie Berlin 100.000 neue Wohnungen schaffen kann	4
1. Mehr Wohnraum schaffen	5
1.1 Wohnungspotenziale in Brandenburg verstärkt nutzen	5
1.2 Neubauprojekte zügig umsetzen	6
1.3 Randbebauung auf dem Tempelhofer Feld zulassen	7
1.4 Lücken schließen, Bestandsimmobilien aufstocken	7
1.5 Supermärkte überbauen	8
1.6 Projekte für Azubi- und Beschäftigtenwohnen ermöglichen	8
1.7 Zweckentfremdung von Wohnraum unterbinden	9
1.8 Langfristig leerstehende Büroflächen für Wohnen umwidmen	9
2. Schneller und kostengünstiger bauen	10
2.1 Sonderregelungen des „Bau-Turbos“ in Berlin umsetzen	10
2.2 Berlins Schneller-Bauen-Gesetz praxisrelevant gestalten	11
2.3 Umsetzung der Verwaltungsreform zügig angehen	11
2.4 Mit neuem Führungsleitbild die Arbeitsweise in den Verwaltungen ändern	12
2.5 Berliner Vergabegesetz reformieren	13
2.6 Mit Innovationen die Baukosten senken	14
3. Wohnungsbau innovativ finanzieren	15
3.1 Investitionsbedarf im Wohnungsneubau und in der (energetischen) Sanierung	15
3.2 Finanzierung von Neubau erleichtern	16
3.3 Sozialen Wohnungsbau finanzieren	16
3.4 Enteignungspläne schaden dem Standort	17
Quellenangaben	18
Impressum	19



Zusätzliches Wohnungsbaupotenzial bis 2035

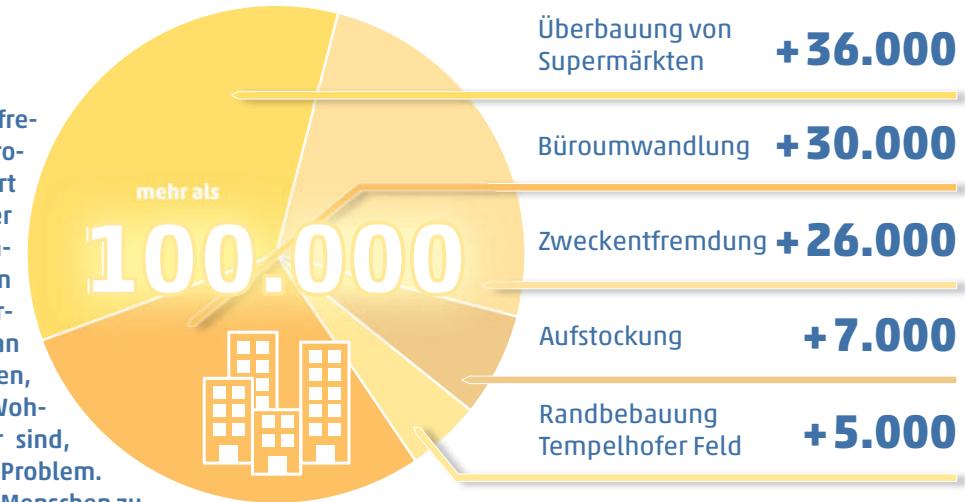
Vorwort

Berlin gehört zu den aufregendsten Metropolen Europas. Allerdings erschwert der angespannte Berliner Wohnungsmarkt zunehmend die Anwerbung von Fachkräften.¹ Wenn begehrte Fachkräfte aber nicht an Spree und Havel kommen, weil ihnen Mieten und Wohnungspreise hier zu teuer sind, haben die Betriebe ein Problem. Wenn sich außerdem junge Menschen zunehmend scheuen, ihre Ausbildung oder ihr Studium in Berlin zu beginnen, geht der Wirtschaft bald der Nachwuchs aus. So weit darf es nicht kommen.

Aus diesem Grund unterbreiten die Unternehmensverbände Berlin-Brandenburg Vorschläge für mehr Wohnraum und ein breiteres Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Gemeinsam mit unseren Mitgliedsverbänden haben wir die Einflussfaktoren genauer beleuchtet, die darüber entscheiden, ob Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt zusammenkommen. Das Ergebnis ist: Es muss zeitnah an vielen Stellschrauben gedreht werden. Es geht um weniger Bürokratie, um mehr Bauland, um einfachere Qualitätsstandards, aber auch um bessere Verkehrswege zwischen Berlin und Brandenburg. Es gibt nicht die eine Lösung für bezahlbare Mieten: Es müssen viele dicke Bretter gehobt werden, damit sich der Wohnungsmarkt entspannt.

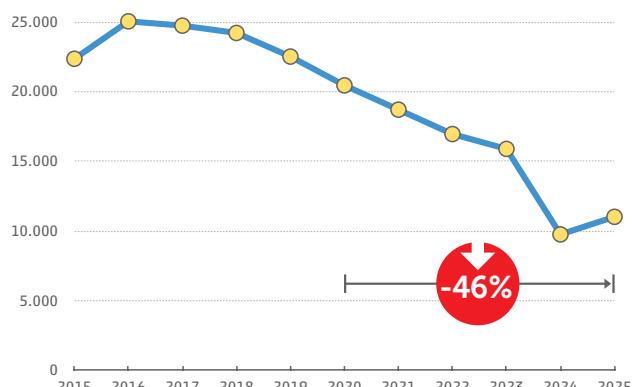
Zweifellos stehen die Themen Wohnen und Bauen schon seit geraumer Zeit auf der politischen Agenda. Doch der Trend bei den Neubauzahlen zeigt nach unten – wurden 2019 noch knapp 19.000 Einheiten fertiggestellt, werden es 2025 nur etwa 14.000 sein.² Die Zielmarke von 20.000 Wohnungen³ liegt in weiter Ferne.

Im Wahlkampf um das Abgeordnetenhaus werden die Themen Mieten, Bauen und Wohnen zu den entscheidenden Themen gehören. Entsprechend liegen hierzu erste Vorschläge auf dem Tisch. Dabei sind auch mehr staatliche Eingriffe in den Markt, mehr Preiskontrollen sowie noch mehr Regulierung und Bürokratie für potentielle Investoren in der Diskussion, sogar Enteignungen. Das halten wir für falsch. Nur mit genügend Anreizen für die Wirtschaft wird sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt bessern. Alle Wege, den Markt auszuschalten, führen über kurz oder lang zu noch weniger Angebot und zu noch mehr Problemen.



Baugenehmigungen

Berlin – Baugenehmigungen erstmals wieder im Plus



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Baugenehmigungen im Wohnungsbau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in Berlin

Baupreise

Baupreise sind seit 2020 um 47 % gestiegen



© Baupreisindex: 2020=100

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, UVB-Berechnungen

Mehr Wohnraum ist machbar.

Wie Berlin 100.000 neue Wohnungen und mehr schaffen kann

Der angespannte Wohnungsmarkt in Berlin ist längst nicht mehr nur ein soziales Problem. Er hat sich zu einem massiven Standortnachteil entwickelt. Unternehmen berichten immer häufiger, dass qualifizierte Bewerberinnen und Bewerber aufgrund der schwierigen Wohnsituation vor einem Wechsel in die Hauptstadt zurückshrecken. Gleichzeitig steigen die Herausforderungen für Auszubildende, Studierende und Beschäftigte, eine Bleibe zu finden.

Trotz intensiver Bemühungen und der Fertigstellung von 150.000 Wohnungen zwischen 2014 und 2023 zeigt der Trend bei den Neubauzahlen aktuell nach unten. Dabei wäre das Gegen teil vonnöten. Das politische Ziel von jährlich 20.000 neuen Wohnungen wird seit Langem verfehlt. Für 2025 ist mit kaum 14.000 Einheiten zu rechnen. Ohne eine umfassende Neubauffensive wird sich die Lage weiter zuspitzen. Die Ursachen für den Rückstand sind vielfältig und reichen von hohen Baukosten über langsame Genehmigungsverfahren bis hin zu Fachkräftemangel in den Ämtern und politischer Unsicherheit.

Diese Unsicherheit geht zurück auf die Debatte über mögliche Enteignungen großer Wohnungsunternehmen. Anstatt die strukturellen Engpässe für mehr Wohnungsbau zu beseitigen, würde die Politik mit einem solches Vorgehen den Investitionsstau verstärken und vom dringend benötigten Neubau abschrecken – und zwar für viele Jahre.

Das vorliegende Papier zeigt, dass Berlin innerhalb eines Jahrzehnts zusätzlich mehr als **100.000 neue Wohnungen** schaffen könnte. Dieses maximale Potenzial ergibt sich aus einer Kombination mehrerer Bausteine. Es gilt, bislang ungenutzte Flächenreserven zu aktivieren, innovativ zu bauen, behördliche Abläufe zu digitalisieren sowie enger mit dem Land Brandenburg zusammenzuarbeiten.

Eine wirkungsvolle Option ist es, das Flächenpotenzial in der Stadt besser zu nutzen: die Aufstockung von Bestandsgebäuden würde 7.000, die Überbauung von Supermärkten 36.000, die Umwidmung leerstehender Büroflächen 30.000 und das Unterbinden von Zweckentfremdung rund 26.000 Wohnungen schaffen. Auf diesen Wegen ginge es schneller voran, als wenn man nur auf Neubau auf unbebauten Flächen setzte.

Ein enormes, sofort verfügbares Potenzial für mehr Wohnungsbau liegt auf dem Tempelhofer Feld. Während die zentrale Freifläche von 230 Hektar erhalten bleiben soll, könnten am Rand bis zu 5.000 neue Wohnungen entstehen. Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts muss der Volksentscheid von 2014 neu bewertet werden.

Außerdem muss Berlin schneller und kostengünstiger bauen. Der zentrale Hebel dafür ist die Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Reformprogramme – darunter das Schneller-Bauen-Gesetz und der bundesweite Wohnungsbau-Turbo – wirken bislang nur punktuell. Unterschiedliche Rechtsauslegungen in den Bezirken, Engpässe beim Fachpersonal und Verwaltungsprozesse verhindern, dass schneller entschieden wird. Die Verwaltungsreform, die seit Jahresbeginn in Kraft ist, bietet die Chance, Abläufe zu standardisieren, Verantwortlichkeiten klar zu definieren und Entscheidungswege zu verkürzen.

Möglichkeiten für Kostensenkungen bieten auch die Rahmenbedingungen des Bauens selbst. Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren massiv gestiegen, unter anderem aufgrund steigender Preise, regulatorischer Standards, hoher Personalkosten und komplexer Vergabevorschriften. Das serielle und modulare Bauen und Sanieren könnte – in Verbindung mit digitalen Planungsmethoden wie BIM – die Kosten um 20 bis 30 Prozent senken. Dazu muss die gewerkeübergreifende Gesamtvergaben ermöglicht werden. Zudem ist eine Reform des Berliner Vergabegesetzes nötig: Der Vergabemindestlohn sollte entfallen, da er Bürokratie schafft und die Tarifautonomie unterläuft, ohne einen Mehrwert zum Bundesmindestlohn zu bieten.

Berlin sollte außerdem die Zusammenarbeit mit Brandenburg vertiefen. Eine noch besser abgestimmte Wohnungsbau-, Verkehrs- und Infrastrukturpolitik mit Brandenburg würde die Hauptstadt spürbar entlasten. Brandenburg verfügt über umfangreiche baureife Flächen, insbesondere entlang der S-Bahn-Korridore. Dazu müssten allerdings die i2030-Infrastrukturprojekte zügiger als bislang umgesetzt werden.

Abschreckend auf Investoren, Projektentwickler und Banken wirken indes die Diskussionen über Enteignungen, über neue Landesbehörden für Wohnraumaufsicht und zusätzliche Regulierung. So entsteht keine einzige neue Wohnung. Bereits heute ziehen sich Akteure aus Berlin zurück oder verschieben Projekte, weil sie noch stärkere Regulierung oder gar Enteignungen fürchten. Die volkswirtschaftlichen Risiken sind enorm: Neben Abschreckungseffekten drohen der öffentlichen Hand hohe Entschädigungen von bis zu 36 Milliarden Euro.

Die Analyse zeigt: Nicht Enteignungen sind der Schlüssel zu einer Entspannung des Wohnungsmarkts. Vielmehr gilt es, alle Potenziale für mehr Neubau zu heben. Mit einer gemeinsamen Anstrengung kann die Krise überwunden werden. Berlin braucht Verlässlichkeit, Investitionssicherheit und partnerschaftliche Lösungen. **Wer Enteignungen vorantreibt, schadet dem Wirtschaftsstandort Berlin massiv.** Sie konterkarieren die Neubauintitiativen, die die Stadt so dringend braucht.



Mehr Wohnraum schaffen

1.1 Wohnungspotenziale in Brandenburg verstrkkt nutzen

2024 sind über 32.000 Menschen von Berlin ins benachbarte Brandenburg gezogen, insbesondere ins Umland. Vor allem durch die sogenannten Familienwanderer ist die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren weiter angestiegen.

Die Gründe für diese Zuzugsgewinne liegen vor allem in einer geringeren Wohnungsdichte sowie den daraus resultierenden besseren Konditionen für den Eigenheimbau. Außerdem bieten die Umlandgemeinden eine gute Infrastruktur – im sozialen Bereich, aber auch in Bezug auf die allgemeine Versorgung und Verkehrsanbindung. Die Entwicklung zeigt: Der Berliner Speckgürtel ist ein integraler Teil der Metropolregion Berlin-Brandenburg.

Vor diesem Hintergrund haben sich beide Bundesländer im „Strategischen Gesamtrahmen der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ auf eine einheitliche Linie in der Wohnungsbaupolitik verständigt. Diese umfasst eine gemeinsame Bedarfsanalyse mit vereinbarten Neubauzielen, die Harmonisierung der Förderinstrumente und Standards sowie eine abgestimmte Verkehrs- und Infrastrukturpolitik. Die Zusammenarbeit zeigt bereits Ergebnisse: So bauen Berliner Landeswohnungsunternehmen und Genossenschaften ebenso wie die private Wohnungswirtschaft vermehrt Wohnungen in Brandenburg.

Bewertung

Eine intensivere wohnungspolitische Zusammenarbeit nützt sowohl Berlin als auch Brandenburg. Der Berliner Wohnungsmarkt könnte erheblich entlastet werden, während Brandenburg gleichzeitig wirtschaftlich und demografisch vom Zuzug profitiert. Insgesamt verfügt Brandenburg über deutlich mehr baureife Flächen als Berlin – insbesondere in Gemeinden mit guter S-Bahn-Anbindung wie Falkensee, Bernau, Königs Wusterhausen oder Teltow.⁴ Für die Erschließung dieses Potenzials ist es erforderlich, die Infrastruktur – insbesondere über die Schiene – deutlich zu verbessern. Dazu zählen in erster Linie auch die i2030-Projekte entlang der Entwicklungsachsen Berlin-Brandenburg. Erste Projekte sollen nach derzeitiger Planung aber erst in zehn Jahren – also Mitte der 2030er-Jahre – fertig werden. Damit kämen diese Projekte viel zu spät und bedürfen deshalb einer deutlichen Beschleunigung.

1.2 Neubauprojekte zügig umsetzen

Berlin treibt derzeit mehrere große Wohnungsbauprojekte voran. Insgesamt befinden sich über 200 Bauvorhaben in konkreter Planung oder Umsetzung, mit einem Potenzial von rund 70.000 neuen Wohnungen.⁵ Dazu gehören größere Projekte mit einem Gesamtvolumen von bis zu 37.000 Wohnungen⁶, vorzugsweise im Norden Berlins.

Bewertung

Positiv ist zu bewerten, dass Berlin auf großflächige Quartiersentwicklungen mit sozialer und ökologischer Ausrichtung setzt, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dabei muss an den Umsetzungszeitplänen festgehalten werden, denn eine zeitliche Streckung aufgrund der angespannten Haushaltsslage würde die Projekte vor dem Hintergrund der Baupreisentwicklung stark verteuern. Zudem sollten insbesondere bei diesen Projekten die Möglichkeiten zur Planungsbeschleunigung genutzt werden.

Häufig entstehen durch den Artenschutz Verzögerungen aufgrund von langwierigen Genehmigungsverfahren, Gerichtsverfahren und ökologischen Ausgleismaßnahmen. Hier benötigt die Wirtschaft transparente, verbindliche und pragmatische Verfahren, welche schneller den Ausgleich zwischen Artenschutz und Wohnungsbau herstellen.

Entscheidend wird auch die Bürgerakzeptanz sein. Sie ist bei größeren Neubauprojekten stark von Standort und Projektumfang abhängig. Während viele Berlinerinnen und Berliner grundsätzlich anerkennen, dass mehr Wohnungsbau dringend erforderlich ist, gibt es immer wieder Vorbehalte gegenüber konkreten Bauvorhaben, insbesondere wenn das eigene Umfeld betroffen ist. Hier gilt es seitens des Landes, aktiv für öffentliche Akzeptanz zu werben und gesamtstädtisch sinnvolle Projekte gegebenenfalls auch gegen Widerstände zu verteidigen.

Projektgebiet	Geplante Wohnungen	Besonderheiten	Fertigstellung bis ca:
Buch – Am Sandhaus (Pankow)	ca. 2.700	Fokus auf bezahlbarem Wohnraum, Nähe zum Klinikum	2030
Pankower Tor (Pankow)	ca. 2.000	Wohnungen auf ehemaligem Rangierbahnhof	2030
Lichterfelde Süd (Steglitz-Zehlendorf)	ca. 2.500	Wohnungen mit Fokus auf Familien und sozialer Infrastruktur	2030
Alte Schäferei (Pankow)	ca. 2.000	Fokus auf Klimaneutralität	2030
Das Neue Gartenfeld (Spandau)	ca. 3.700	Inselquartier mit neuer Brücke, autofreies Konzept	2032
Am Teichberg (Pankow)	ca. 2.600	Wohnungen angrenzend an das Karower Kreuz	2035
Elisabeth-Aue (Pankow)	bis zu 5.000	Erstes Teilprojekt mit 830 Einheiten gestartet	2035
Blankenburger Süden (Pankow)	ca. 2.500 – 8.600	Großprojekt mit Verkehrsanbindung über A114, sozialer Wohnungsbau	2035
Siemensstadt (Spandau)	ca. 2.800	Mischung – Anteil geförderter Wohnraum 30 %	2035
Schumacher Quartier Tegel (Reinickendorf)	ca. 5.000	Modellquartier mit Holzbau, Low-Ex-Energie, 50 % durch städtische Wohnungsbauunternehmen, davon 50 % mietpreisgebunden	2035



1.3 Randbebauung auf dem Tempelhofer Feld zulassen

Nicht in der Neubauliste enthalten ist das Tempelhofer Feld. Mit einer Größe von rund 350 Hektar handelt es sich hier um eine der größten innerstädtischen Entwicklungsflächen Europas.

Das wohnungsbaupolitische Potenzial ist bei einer Randbebauung erheblich. Allerdings hat der Volksentscheid von 2014 eine Bebauung des Areals grundsätzlich abgelehnt. Aktuell gibt es aber Vorschläge für eine maßvolle Randbebauung bei gleichzeitigem Erhalt der zentralen Freifläche. Je nach Szenario⁷ (Masterplan des Senats 2025) könnten bis zu 5.000 Wohnungen entstehen. Die zentrale Freifläche mit ihren 230 Hektar bliebe dabei unangetastet.

Bewertung

Vor dem Hintergrund des akuten Wohnraummangels muss der über zehn Jahre alte Volksentscheid von den Berlinerinnen und Berlinern neu bewertet werden. Bei einer grundsätzlichen Zustimmung zur Wohnbebauung sollte das Tempelhofer-Feld-Gesetz von 2014 so geändert werden, dass eine Randbebauung möglich wird.

1.4 Lücken schließen, Bestandsimmobilien aufstocken

Die Bebauung ungenutzter Flächen und Aufstockungen bieten in Berlin ein großes wohnungsbaupolitisches Potenzial. Durch sie könnten Tausende neue Wohnungen entstehen – zumeist ohne neue (teure) Infrastruktur.

Allerdings sind im Jahr 2024 die Zahlen deutlich zurückgegangen. Nur 730 Einheiten wurden auf diese Weise fertiggestellt – ein Rückgang von 45 %.⁸ Viele dieser Projekte benötigen keine neuen Bebauungspläne, sondern können über § 34 BauGB oder § 13a vereinfacht genehmigt werden. Auch ist die Verdichtung im Bestand ressourcenschonender als der Neubau mit Neuerschließung.

Allerdings ist die systematische Erfassung dieser Potenziale bislang nur teilweise erfolgt. Zwar verfügt das Land mit dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) über ein flächendeckendes Liegenschaftskataster, das über Geobasisdaten online öffentlich zugänglich ist. Eine spezifische Erfassung von Lückenschlusspotenzialen, Aufstockungsflächen, Umnutzungsreserven oder Baulücken ist jedoch nicht systematisch integriert.

Bewertung

Laut einer Analyse⁹ liegt das Aufstockungspotenzial in Berlin bei 430.000 bis 510.000 m² Geschossfläche. Das entspricht rund 5.900 bis 7.000 Wohnungen bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 73 m² (Berliner Durchschnitt). Wer in Berlin Gebäude aufstocken will, muss Faktoren wie Brandschutz, Statik und Abstandsf lächen beachten. Die Novelle der Bauordnung von 2023 erleichtert die Verfahren zwar, bleibt aber anspruchsvoll.

Um bei Aufstockung und Lückenschluss schneller voranzukommen, sind aus Sicht der Wirtschaft Maßnahmen einzuleiten, die auch den „normalen“, dem herkömmlichen Wohnungsneubau zugute kommen würden, nämlich die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren, Digitalisierungsfortschritt und die Reduzierung regulatorischer Anforderungen – mit dem Ziel, Planungs- und Genehmigungszeiträume von derzeit mehreren Jahren auf wenige Monate zu senken.

1.5 Supermärkte überbauen

Viele Lebensmittelmärkte in der Stadt sind nach wie vor eingeschossig gebaut. Der Berliner Senat sieht in der Supermarkt-Überbauung die Möglichkeit, mehr Wohnraum zu schaffen. Nach Berechnungen könnten so an etwa 300 Standorten mit bisher eingeschossigen Lebensmittelmarkten 14.000 bis 36.000 Wohnungen¹⁰ entstehen.

Um bei Neubauvorhaben auch die Wohnbebauung zu integrieren, müssen entsprechende Rahmenbedingungen geschaffen werden. Der Handel ist dazu bereit, benötigt jedoch Unterstützung, um den erheblichen Herausforderungen bei der baulichen Komplexität, den zusätzlichen Kosten und Umsatzausfällen während der Bauzeit sowie späteren Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb wirtschaftlich Rechnung tragen zu können. Aktuell sind die Unternehmen jedoch mit hohen bürokratischen Hürden und langen Genehmigungsprozessen konfrontiert.

Bewertung

Bereits in der Vergangenheit haben Politik und Wirtschaft über die Mischnutzung von Supermarktfächern diskutiert. Dabei lag der Fokus auf der Verständigung über Ziele, Rahmenbedingungen und die Umsetzung nutzungsgemischter Handels- und Wohngebäude, damit diese sowohl für den Handel als auch das Land Berlin gewinnbringend sind. Die erhoffte Wirkung blieb jedoch bisher aus. Die Folge ist, dass Unternehmensprojekte, die grundsätzlich machbar wären, verzögert oder nicht umgesetzt wurden. Lange Bearbeitungszeiten und hohe Anforderungen tun ihr Übriges, um viele Vorhaben unwirtschaftlich werden zu lassen.

Es gibt jedoch auch gute Beispiele, die zeigen, dass die Überbauung von Märkten möglich und ein wichtiger Baustein für zusätzliche Wohnungen und eine städtebauliche Aufwertung ist. Voraussetzungen sind praxistaugliche Rahmenbedingungen mit weniger bürokratischen Hindernissen und eine deutliche Verfahrensbeschleunigung. Der Lebensmitteleinzelhandel ist bereit, seinen Beitrag zu leisten.

1.6 Projekte für Azubi- und Beschäftigtenwohnen ermöglichen

In Berlin gibt es aktuell mehrere Initiativen und Projekte, die sich mit dem Thema Azubiwohnen beschäftigen. Eine Machbarkeitsstudie sichtet bundesweit Beispiele²¹ und prüft, unter welchen Bedingungen die Gründung eines Berliner Azubiwerks möglich wäre.

Zudem stellen die landeseigenen Gesellschaften im Rahmen des Programms „Junges Wohnen“ speziell für Auszubildende Wohnungen bereit. Wohnungsbaugenossenschaften bieten Azubis vergünstigte Mitgliedschaften und Wohnplätze an. Auch Unternehmen und Verbände engagieren sich beim Azubiwohnen.²² So stellen einige größere Betriebe – z. B. im Gesundheitswesen, im Bau und in der Hotellerie – Wohnheimplätze für Azubis bereit und unterstützen bei der Wohnungssuche.

Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts gewinnt auch das Beschäftigtenwohnen an Bedeutung. So prüft zum Beispiel das Land Berlin die Reaktivierung von Dienstwohnungen, beispielsweise für systemrele-

vante Berufsgruppen wie Polizisten, Lehrerinnen und Lehrer sowie Pflegekräfte. Landeseigene Wohnungsunternehmen stellen Wohnkontingente für Beschäftigte bereit. Auch private Unternehmen – insbesondere im Gesundheitswesen und im Baugewerbe – bieten Betriebswohnungen oder Wohnheimplätze für ihre Mitarbeitenden an.

Bewertung

Azubi- und Beschäftigtenwohnen kann sich zu einem strategischen Instrument der Fachkräftesicherung entwickeln. Land, Wohnungswirtschaft und Arbeitgeber sollten gemeinsam handeln, um bezahlbaren Wohnraum für Azubis und Beschäftigte bereitzustellen. Sinnvoll sind in diesem Zusammenhang eine (steuerliche) Förderung von Beschäftigtenwohnungen und vereinfachte Genehmigungsverfahren.

1.7 Zweckentfremdung von Wohnraum unterbinden

Das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum ist in Berlin 2014 in Kraft getreten und soll vor Leerstand, Abriss und Umwandlung schützen. Mit der Novellierung 2018 wurde u. a. die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung anzeigen- und genehmigungspflichtig. Die Zahl der registrierten (und damit genehmigten) Ferienwohnungen in Berlin lag Ende 2024 bei rund 4.800.¹⁷

Bewertung

Seit der Einführung des Zweckentfremdungsverbots sind rund 28.000 zweckentfremdete Berliner Wohnungen wieder dem regulären Markt zugeführt worden.¹⁸

Das ist grundsätzlich zu begrüßen, allerdings ist der Prüfaufwand enorm: Fast 70 Personen sind in den Bezirksämtern mit diesem Thema befasst.¹⁹ Ein nicht unerhebliches Potenzial für die Neu- oder Rückgewinnung von Wohnraum bietet auch der Bereich von Ferienwohnungen. Schätzungen des Zensus 2022 gehen hier von gut 26.000 Wohnungen aus, die innerhalb von drei Monaten für den Bezug verfügbar wären.²⁰

Ein zuverlässiger Überblick über die tatsächliche Zahl von Ferienwohnungen ist allerdings nur über einen Datenabgleich mit den Anbieterplattformen für Kurzzeitvermietungen möglich. Dies kann auf Grundlage der EU-Verordnung 2024/1028 aber erst ab Ende Mai 2026 erfolgen.

1.8 Langfristig leerstehende Büroflächen für Wohnen umwidmen

Die Berliner Stadtentwicklungspläne Wohnen 2040 und Wirtschaft 2040 sind ausdrücklich aufeinander abgestimmt, um die Flächenkonkurrenz zwischen Wohnungsbau und Gewerbe zu steuern. Beide Pläne – gemeinsam im Jahr 2024 beschlossen – bilden ein integriertes Konzept, das Wohnungsbaupotenziale sichert und gleichzeitig Flächen für Industrie, Gewerbe und Klimaanpassung reserviert.¹¹ Vor diesem Hintergrund stellt jede Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum eine Reduzierung gewerblicher Potenzialflächen dar.

Gleichzeitig hat sich immer mehr mobiles Arbeiten etabliert, sodass die Nachfrage nach klassischen Büroflächen gesunken ist. Aktuell stehen in Berlin mehr als 1,75 Millionen m² Bürofläche¹² kurzfristig zur Verfügung. Die Büro-Leerstandsquote lag im ersten Halbjahr 2025 bei 8,0 %.¹³ Nach einer Studie der Berlin Hyp¹⁴ hätte Berlin im Falle einer Umwidmung von Büroflächen ein theoretisches, maximales Wohnraumpotenzial von 30.000 Wohnungen. Um das zu nutzen, fördert Berlin im Rahmen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 2023) die Umwandlung. Zudem sieht das am 22.12.2024 in Kraft getretene Schneller-Bauen-Gesetz Erleichterungen für die Umnutzung und den Umbau bisher anders genutzter Bestandsgebäude vor.

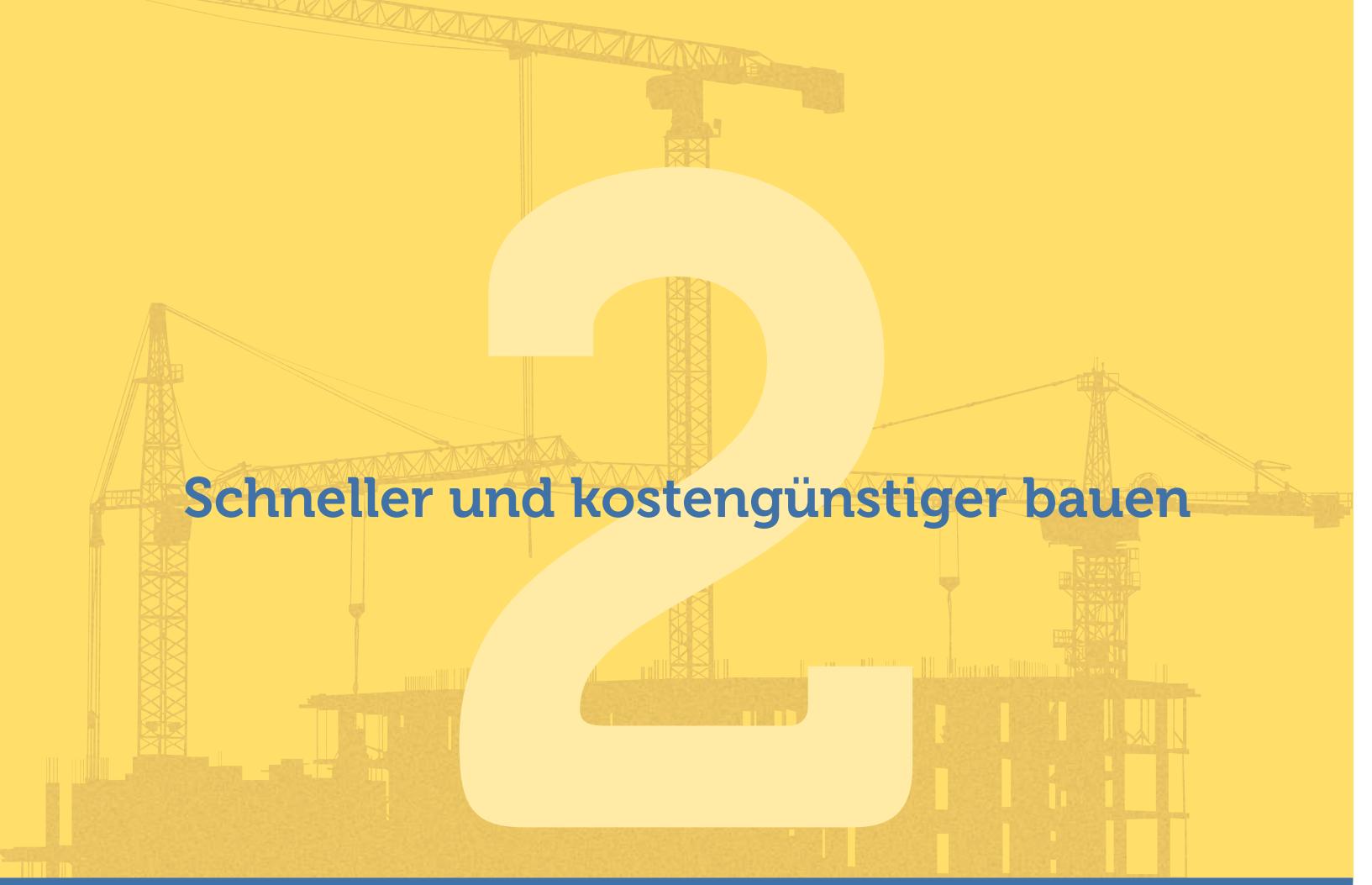
Nutzungsänderungen erfordern umfangreiche Genehmigungen mit hohen Anforderungen an Brand- und Schallschutz, Belichtung und Belüftung. Darüber hinaus sprechen häufig wirtschaftliche Aspekte dagegen, denn Umbauten sind meist teurer als erwartet, insbesondere bei älteren oder komplexen Gebäuden. Zudem liegen

Bürovermietungen mit durchschnittlich 28,90 Euro/m² in der Regel deutlich höher als die Portal-Angebotsmieten mit durchschnittlich 16,60 Euro/m² bei Wohnungsnieder vermietungen.^{15 16} Investoren müssen somit gegebenenfalls einen Wertverlust hinnehmen. Deswegen nehmen viele Eigentümer Leerstand hin und hoffen auf eine günstigere Marktentwicklung bei Bürogebäuden. Nicht zuletzt liegen viele dieser Gebäude in Gewerbegebieten, die für die Wohnnutzung ungeeignet sind (Lärm, fehlende Infrastruktur), eine Umwandlung kann hier zu Konflikten mit ansässigen Gewerbemietern führen.

Bewertung

Berlin ist eine Wohn- und Arbeitsstadt. Dies sollte auch in Zukunft so bleiben. Deshalb sind auch die Stadtentwicklungspläne „Wohnen“ und „Wirtschaft“ aufeinander abgestimmt. Denn mit der Umwandlung von Büro in Wohnraum gehen Flächen unwiederbringlich für die wirtschaftliche Betätigung verloren.

Aus wirtschaftlicher Sicht sollte eine Umwandlung mit Augenmaß verfolgt und betroffene Gewerbetreibende bei Umwandlungsvorhaben zwingend einbezogen werden. Damit können potentielle Nutzungskonflikte zwischen Wohnbevölkerung und bestehenden Gewerbetreibenden, wie sie häufig durch heranrückende Wohnbebauung entstehen (z. B. Lärm, Luftemissionen, Verkehr), bereits im Vorfeld berücksichtigt und gegebenenfalls entschärft werden.



Schneller und kostengünstiger bauen

2.1 Sonderregelungen des „Bau-Turbos“ in Berlin umsetzen

Auf Bundesebene wurden im Oktober 2025 mehrere Maßnahmen beschlossen, um den Wohnungsbau deutlich zu beschleunigen. Im Fokus steht dabei der sogenannte „Bau-Turbo“, der weitreichende Ausnahmeeregelungen im Baugesetzbuch (BauGB) vorsieht.

Im Kern soll das Gesetz den Kommunen ermöglichen, bei bestimmten Wohnungsbauvorhaben auf einen vollumfänglichen Bebauungsplan zu verzichten. Stattdessen sollen Genehmigungen nach einer vereinfachten Prüfung innerhalb von zwei Monaten erfolgen können, sofern die Gemeinde dem Vorhaben ausdrücklich zustimmt.²³ Zudem sollen durch einfachere digitale Genehmigungsprozesse die Planungs- und Bauzeiten deutlich verkürzt werden.

In Berlin wird der „Bau-Turbo“ seit Herbst 2025 in einem Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen umgesetzt. Kern sind vereinfachte Genehmigungen, erweiterte Befreiungsmöglichkeiten von Bebauungsplänen und erleichterte Nachverdichtungen und Aufstockungen.

Bewertung

Mit dem „Bau-Turbo“ setzt der Bund auf Vereinfachung und Entbürokratisierung. Die Verantwortung liegt nun bei den Kommunen, diese neuen Spielräume aktiv zu nutzen. Erste Erfahrungen mit dem „Bundesbau-Turbo“ zeigen, dass die neuen Regeln Genehmigungen tatsächlich beschleunigen. Kommunen berichten gerade bei Aufstockungen und Nachverdichtungen von mehr Handlungsspielraum. Vor diesem Hintergrund muss Berlin den „Bau-Turbo“ landesrechtlich aktivieren. Die Bezirke sollten angewiesen werden, die neuen Beschleunigungsinstrumente verbindlich anzuwenden und die digitalen Genehmigungsprozesse voranzutreiben. Nur so kann die gesetzlich vorgesehene Beschleunigung tatsächlich greifen und den dringend nötigen Neustart im Wohnungsbau einleiten.²⁴

2.2 Berliner Schneller-Bauen-Gesetz praxisrelevant gestalten

Das Schneller-Bauen-Gesetz für Berlin ist Ende 2024 in Kraft getreten. Ziel ist es, Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben zu beschleunigen, u. a. durch:

- verkürzte Fristen für Stellungnahmen von Behörden**
- eindeutige Zuständigkeiten zwischen Senat und Bezirken**
- die Einführung einer „Einvernehmensfiktion“, wenn Unterlagen vollständig vorliegen**
- mehr Digitalisierung und frühzeitige Abstimmung bei Großprojekten**

Bewertung

Die Wirtschaft hat sich aktiv für die Einführung des Schneller-Bauen-Gesetzes eingesetzt und erhofft sich davon eine signifikante Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren. Einzelne Rückmeldungen deuten darauf hin, dass das Fehlen von Fachkräften in den Bezirken weiterhin bremsend wirkt.²⁵ Auch wird das Gesetz in den Bezirken unterschiedlich ausgelegt und die digitale Abstimmung zwischen Behörden und sonstigen Stellen erfolgt immer noch nicht medienbruchfrei.

Für eine fundierte Bewertung des Gesetzes ist es allerdings zu früh. Damit es seine volle Wirkung entfalten kann, braucht es Zeit und ein konsequentes Monitoring.

2.3 Umsetzung der Verwaltungsreform zügig angehen

Ende Juni 2025 hat das Berliner Abgeordnetenhaus eine grundlegende Verwaltungsreform beschlossen. Sie ist zum 1. Januar 2026 in Kraft getreten. Sie ist die umfassendste ihrer Art seit Jahrzehnten und soll die Verwaltung effizienter, bürgerfreundlicher und digitaler machen.

Ein neues Landesorganisationsgesetz mit einer klaren Aufgabenverteilung zwischen Senat und Bezirken ersetzt das bisherige Zuständigkeitsgesetz. Ziel ist es, die Bearbeitungszeiten deutlich zu verkürzen. Im Sinne des Konnexitätsprinzips sollen die Bezirke automatisch die nötigen Mittel für neue Aufgaben erhalten.

Bis Ende 2025 sollten folgende Meilensteine erreicht worden sein:

- ein einheitlicher Aufgabenkatalog zur Abstimmung mit Senat und Abgeordnetenhaus**
- eine Datenbank aller Verwaltungsvorschriften erstmals vollständig und transparent**
- ein Konnexitätsausführungsgesetz zur finanziellen Absicherung der Bezirksaufgaben**

eingerichtet, die bei Konflikten zwischen Senat und Bezirken entscheiden soll.

Bewertung

Die Verwaltungsreform hat das Potenzial, Berlin in die Verwaltungszukunft zu führen, sofern ihre Umsetzung konsequent und ohne verwässernde Kompromisse gelingt. Besonders für den Wohnungsbau, die Digitalisierung und die Wirtschaft könnte sie ein echter Beschleuniger sein. Denn auch die Unternehmen profitieren zukünftig von planbaren und transparenten Verwaltungsprozessen – zumal, wenn die Verwaltungsreform von einer fortlaufenden Vereinfachung und Digitalisierung der Bau- und Vergabeverfahren flankiert wird. Für den Erfolg der Verwaltungsreform wird mitentscheidend sein, dass sich die Mitarbeitenden in Senat und Bezirken nicht gegen die Veränderungen stemmen, sondern sie in einer positiven Grundhaltung zügig umsetzen.

Ab Januar 2026 wird die Berliner Verwaltungsreform umgesetzt, indem Aufgaben bestimmten Ressorts zugeordnet werden. Zudem wird eine Einigungsstelle

2.4 Mit neuem Führungsleitbild die Arbeitsweise in den Verwaltungen ändern

Im August 2025 hat der Berliner Senat ein neues Führungsleitbild verabschiedet, das auf den Prinzipien von New Work und New Leadership basiert. Es betont Verantwortungsübernahme, Vertrauen, Transparenz und Zusammenarbeit – weg von hierarchischer Kontrolle hin zu kooperativer Führung.

Dieses Leitbild ist auch das Ergebnis einer Befragung von über 2.500 Verwaltungsmitarbeitenden, bei der der Wunsch nach mehr Gestaltungsspielraum und klaren Zuständigkeiten geäußert wurde. Ziel der Reform soll es sein, dass ständige Weiterreichen von Vorgängen ohne Entscheidungen zu treffen – häufig auch als „Behörden-Pingpong“ bezeichnet – zu beenden.

Bewertung

Das neue Führungsleitbild, die Verwaltungsreform und das neue Landesorganisationsgesetz setzen auf Verantwortung statt Vermeidung, auf Kooperation statt Silodenken und auf Mut zur Entscheidung. Die Reformen schaffen strukturelle Voraussetzungen, damit Ermessensspielräume nicht als Risiko, sondern als Gestaltungsinstrument verstanden und genutzt werden.

Nun wird es darauf ankommen, dass diese Gestaltungsmöglichkeiten im Verwaltungsalltag auch tatsächlich genutzt werden. Der Fokus muss darauf liegen, statt einer Verhinderungs- eine Ermöglichungsverwaltung zu etablieren. Entscheidend wird dabei sein, dass die Beschäftigten in den Verwaltungen in ihren Arbeitsprozessen durch ihre Vorgesetzten unterstützt werden und eine Fehlerkultur zugelassen wird. Fehler dürfen nicht als persönliches Versagen gewertet, sondern müssen als Teil eines Lernprozesses verstanden werden.



2.5 Berliner Vergabegesetz reformieren und Vergabemindestlohn anpassen

Das Vergaberecht soll vor allem eine wirtschaftliche und sparsame Beschaffung durch staatliche Stellen²⁶ sichern. Soziale und ökologische Aspekte dürfen berücksichtigt werden, wenn sie im Zusammenhang mit dem Auftrag stehen. Jedoch stellt das Berliner Vergabegesetz von 2020 diese Sekundärziele in den Mittelpunkt und führt zu erheblicher Bürokratie.

Rückmeldungen von Vergabestellen und Unternehmen zeigen: Die komplexen Regeln und Nachweispflichten erschweren die Teilnahme, insbesondere im Baubereich, in dem die Zahl der Bieter zuletzt deutlich zurückging.

Die grundgesetzlich geschützte Tarifautonomie²⁷ garantiert Arbeitgebern und Gewerkschaften die gemeinschaftliche Lohnfindung. Dies durchbricht das Berliner Vergabegesetz mit einem verpflichtenden Vergabemindestlohn. Damit wird aber die Tarifbindung geschwächt und zusätzliche Bürokratie geschaffen – z. B. durch die Nachweisführung der unterschiedlichen Mindestlöhne für Aufträge beim Bund, in Brandenburg und in Berlin. Zudem bindet das Berliner Vergabegesetz den Tarif nicht mehr an den Betrieb, sondern an die erbrachte Leistung. Üblicherweise nutzen Betriebe auch andere Gewerke für einen kleineren Anteil von Arbeiten. Durch die Bindung an die erbrachte Leistung sind die Unternehmen gezwungen, für diesen Minderanteil andere Tarifvergütungen nachzuweisen.

Schließlich ist auch die aktuelle Regelung für Unterauftragsvergaben nicht praxisgerecht. In größeren Losverfahren vergebene Aufträge umfassen in der Regel weitere Gewerke als Unterauftragnehmer. Dabei wird verlangt, dass der Generalauftragnehmer die Einhaltung der Tariftreue seiner Unterauftragnehmer überprüft, wofür er einen umfassenden Einblick in deren Buchhaltung erhalten müsste.

Bewertung

Im Ergebnis führt das Berliner Vergabegesetz zu einer unüberschaubaren Nachweisbürokratie und muss novelliert und entschlackt werden. Um eine einfachere Auftragsvergabe zu erreichen, fordert die Wirtschaft eine grundlegende Reform²⁸, die u. a. folgende Punkte beinhaltet:

- Verfahren beschleunigen und vereinfachen, Vergabestellen stärken**
- Wertgrenzen erhöhen und mit Brandenburg synchronisieren**
- Fach- und Teilosvergabe als Regelfall festschreiben**
- Bewertungsmatrix aus Wirtschaftlichkeit, Qualität und Nachhaltigkeit entwickeln**
- digitale und rechtssichere Verfahren einführen sowie innovative Ansätze nutzen**
- Bestbieterprinzip: Nachweise nur vom Zuschlagsempfänger verlangen**
- Tariftreuepflicht streichen, da bundesrechtlich geregelt**
- Standarderklärungen statt bei jeder Ausschreibung einmalig zentral abgeben**
- § 8 BerlAVG streichen – Einhaltung der ILO-Normen ist bereits EU-rechtlich geregelt**
- Verfahrensdauer vor der Vergabekammer verkürzen, Personal verstärken**
- Verzicht auf Berliner Vergabemindestlohn wegen des steigenden bundesweiten gesetzlichen Mindestlohns**
- Bindung der Tarifvergütung an den Betrieb und nicht an die Leistung**
- Nachweisführung der Einhaltungen der Tariftreue des Unterauftragnehmers durch Eigenerklärung**

2.6 Mit technologischem Fortschritt die Baukosten senken

Durch Digitalisierung, serielles und nachhaltiges Bauen lassen sich die Baukosten in Berlin spürbar senken, besonders bei großvolumigem Wohnungsbau. Alle Ansätze zielen darauf ab, Effizienz, Geschwindigkeit und Standardisierung zu erhöhen und damit Material-, Personal- und Planungskosten zu reduzieren.

1. Serielles und modulares Bauen: Durch standardisierte Planungen und die Vorfertigung in Werkhallen lassen sich die Bauzeiten um bis zu 50 % verkürzen. Zudem ermöglicht die serielle Bauweise eine präzisere Kalkulation, mehr Kostensicherheit und weniger Fehler. Im Ergebnis lassen sich deutliche Skaleneffekte erzielen. Studien²⁹ zeigen, dass sich so abhängig von Projektzuschnitt, -größe und -komplexität zwischen 20 und 30 % der Baukosten einsparen lassen.

2. Digitalisierung: Serielles und modulares Bauen geht häufig mit dem Einsatz von BIM einher, einer digitalen Methode zur Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Bauwerken. Dabei werden sämtliche relevanten Baudaten (Geometrie, Materialien, Kosten, Zeitpläne) zentral gespeichert und allen Projektbeteiligten zugängig gemacht.³⁰ Die Vorteile sind vielfältig: weniger Fehler durch den Zugriff auf ein zentrales Planungsdokument, optimierte Bauabläufe (keine Verzögerungen durch Nachträge) und präzisere Mengenberechnungen.

Darüber hinaus gibt es erhebliche Digitalisierungspotenziale im Bereich der Bauleitplanung und bei den Bauantrags- und Genehmigungsverfahren. Mit der Di-PlanBeteiligung hat Berlin einen wichtigen Schritt in Richtung Digitalisierung der Bauleitplanung gemacht. Sie ermöglicht die vollständige digitale Beteiligung aller Projektbeauftragten. Bei den Bauantrags- und Genehmigungsverfahren steht die vollständige Digitalisierung in Berlin noch aus. Immerhin gibt es in einigen Bezirken erste Pilotprojekte zur digitalen Bauantragsbearbeitung. Brandenburg ist hier mit dem Digitalen Bauantrag und Bauamt schon deutlich weiter.

3. Gebäudetyp E: Beim Gebäudetyp E kann auf zahlreiche Baustandards verzichtet werden, die gesetzlich nicht zwingend vorgeschrieben sind. Die Baukosten könnten dadurch um bis zu zehn Prozent sinken.³¹ Im November 2025 sind die Eckpunkte durch das Bundesbauministerium und das Bundesjustizministerium vorgestellt worden. Aktuell wird ein Gesetzentwurf erarbeitet.

Bewertung

Studien³² zeigen, dass **serielles Bauen** und der konsequente Einsatz von Digitalisierungspotenzialen einen Hebel für bezahlbareren Wohnungsbau darstellen können. Die Einsparungen entstehen durch Standardisierung, Vorfertigung, verkürzte Bauzeiten und digitale Effizienz – vorausgesetzt die Rahmenbedingungen stimmen.

Für die Umsetzung des seriellen Bauens ist eine gewerkeübergreifende Gesamtvergabe erforderlich. Allerdings sieht Berlin im Sinne der KMU-Förderung die sogenannte Fachlosvergabe vor, also die Vergabe nach einzelnen Gewerken. Vor diesem Hintergrund schlägt die Wirtschaft vor, im Vergabegesetz zu verankern, dass bei seriellen, modularen und systemischen Bauweisen eine gewerkeübergreifende Gesamtvergabe als Ausnahme zulässig ist. Damit könnte die erwünschte Öffnung für diese Bauweisen erreicht werden, ohne die Verpflichtung zur Fachlosvergabe aufzugeben. Der Vorschlag lautet:

(3) Abweichend von der Regelung in Abs. 1 können öffentliche Auftraggeber des Landes Berlin mehrere Fach- und Teilloste nach § 97 Abs. 4 S. 2 GWB ganz oder teilweise zusammen vergeben, wenn Leistungen in serieller, modularer oder systemischer Bauweise erbracht werden und eine Aufteilung nach Losen der technischen Umsetzung oder der gebotenen Wirtschaftlichkeit entgegensteht. In diesen Fällen hat der Auftraggeber die Gründe für die Gesamtvergabe darzulegen.

Bei der **Umsetzung des BIM** zeigt sich ein ambivalentes Bild. Berlin steht hier am Anfang einer strukturellen Transformation. Die Verwaltung hat mit BIM-Pilotprojekten begonnen, allerdings wird das System bei der Ausschreibung öffentlicher Aufträge so gut wie nie genutzt. Auch die Bauwirtschaft setzt das Instrument zu selten ein.³³ Während die meisten Unternehmen der Bauindustrie BIM-ready sind, haben bisher nur wenige KMU die Voraussetzungen für die Nutzung geschaffen. Um den Anreiz für BIM zu erhöhen, könnte dessen Nutzung beispielsweise bei öffentlichen Bauprojekten ab einer bestimmten Größe verpflichtend werden.

Aus Sicht der Wirtschaft ist der **Gebäudetyp E** ein wichtiges Instrument für bezahlbaren Wohnraum. Er verspricht niedrigere Baukosten, schnellere Verfahren und mehr Rechtssicherheit. Damit kann er die Bauwirtschaft entlasten und den Wohnungsbau in Deutschland beschleunigen. Entscheidend wird sein, dass die Politik klare Standards und transparente Rahmenbedingungen schafft, um die Akzeptanz zu sichern und Qualitätsrisiken zu vermeiden.

Wohnungsbau innovativ finanzieren

3.1 Investitionsbedarf im Wohnungsneubau und in der (energetischen) Sanierung

Für die angestrebten 20.000 neuen Wohnungen pro Jahr liegt der Investitionsbedarf – privat und öffentlich – bei ca. 6,5 Mrd. Euro pro Jahr.³⁴ Davon werden etwa 75 bis 80 Prozent privat³⁵ (Projektentwickler, Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften, institutionelle Anleger) und 20 bis 25 Prozent öffentlich (Land Berlin, Bund, Förderbanken-IBB) finanziert.

Zusätzlich ergibt sich ein erheblicher Bedarf für energetische Sanierungen und Modernisierungen. Nach einer Untersuchung des Berliner Nachhaltigkeitsatlas³⁶ liegen die erforderlichen Investitionskosten bis 2045 (Berliner Klimaneutralität) auf Basis heutiger Preise bei ca. 52 Mrd. Euro bzw. 2,6 Mrd. Euro pro Jahr.

Daraus ergibt sich ein Gesamtfinanzierungsbedarf von ca. 9,1 Mrd. Euro pro Jahr. Diese Entwicklung vollzieht sich vor dem Hintergrund eines weiterhin steigenden Preisniveaus. So haben sich die reinen Herstellungskosten im Geschosswohnungsbau zwischen 2010 bis 2024 auf etwa 4.500 Euro/m² (Medianwert) verdoppelt³⁷ und auch die zusätzlichen regulatorischen Vorgaben (Energieeffizienz, Brand- und Schallschutz) wirken kostentreibend.³⁸ Im Ergebnis dürfte daher der gesamtstädtische Finanzbedarf mittel- bis langfristig deutlich über 9,1 Mrd. Euro weiter ansteigen.

3.2 Finanzierung von Neubau erleichtern

Der Wohnungsbau kann vor allem durch Förderdarlehen, Zuschüsse, steuerliche Anreize und Zinsstützungsprogramme erleichtert werden. Ein zentrales Instrument ist die Wohnungsneubauförderung des Landes Berlin. Sie zielt darauf ab, den Neubau und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum z. B. für Haushalte mit geringem Einkommen, Familien und Azubis zu unterstützen.

Die wichtigsten Programme werden von der Investitionsbank Berlin (IBB) und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen angeboten. Auch für den Dachgeschossausbau und die Aufstockung gibt es Förderinstrumente.

Neben diesen Programmen gibt es auch steuerliche Anreize zur Förderung des Wohnungsbaus. Sie sind besonders für private Investitionsentscheidungen wichtig. Dazu zählen u. a. die Sonderabschreibung für den Neubau von Mietwohnungen und die steuerliche Förderung von Erbbaurechtsmodellen.

Bewertung

Um den Neubau von Wohnungen in Berlin attraktiver zu machen, ist die Nutzung finanzieller Fördermaßnahmen und steuerlicher Anreize ein entscheidender Hebel. Besonders die Sonderabschreibung nach § 7b EStG bietet kurzfristige Entlastung und wird von der Wohnungswirtschaft angenommen. Eine weitere Maßnahme kann eine höhere lineare Abschreibung sein. Zudem sollte Berlin bestehende Förderprogramme für Neubauten weiter bündeln, um den Zugang zu Investitionen zu vereinfachen und beschleunigen.

3.3 Sozialen Wohnungsbau finanzieren

Berlin investiert massiv in den sozialen Wohnungsbau. So standen 2025 jährlich rund 1,5 Mrd. Euro³⁹ pro Jahr (ergänzt durch Bundesmittel) zur Verfügung, um die im Koalitionsvertrag angestrebten 5.000 Sozialwohnungen zu bauen.

Gleichzeitig kämpft die Stadt mit einem schrumpfenden Bestand. Denn Sozialwohnungen sind in der Regel für 30 Jahre preis- und belegungsgebunden. Nach Ablauf dieser Frist endet die Mietpreisbindung und die Wohnungen werden zu ‚normalen‘ Vertragsmieten weitergeführt. Seit 1990 sind so über 250.000 Sozialwohnungen⁴⁰ aus der Bindung gefallen. Dieser Trend setzt sich weiter fort. Auch 2024 ist der Bestand trotz der Bewilligung von 5.100 neuen Sozialwohnungen⁴¹ weiter gesunken, weil für 11.000 Wohnungen die Bindung endete.

Zur Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus stehen vor allem die Wohnungsneubauförderung des Landes Berlin und der IBB-Wohnungsneubaufonds der Investitionsbank Berlin zur Verfügung. Beide Modelle kombinieren zinsgünstige Darlehen, Zuschüsse und Mietpreisbindungen, um bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen zu

schaffen. Zusätzlich gibt es den Vorschlag, statt einer Befristung eine dauerhafte Bindung für Sozialwohnungen vorzusehen bzw. eine Anschlussförderung einzuführen.

Bewertung

Die weiterhin wirksamsten Instrumente zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus basieren auf einer Kombination aus finanziellen Zuschüssen und steuerlichen Anreizen, ergänzt durch innovative Baukonzepte und klare Förderprogramme von Bund und Ländern. Nur durch diese Mischung kann der Bestand an bezahlbarem Wohnraum langfristig gesichert und ausgebaut werden.

Darüber hinaus sollten Voraussetzungen geprüft werden, um eine noch längerfristige Sozialbindung beim Bau neuer Sozialwohnungen zu etablieren. Andere Städte wie Frankfurt/Main, Hamburg oder München arbeiten bereits mit solchen Modellen.

3.4 Enteignungspläne schaden dem Standort

Der Berliner Vorwahlkampf hat bereits begonnen. Vor dem Hintergrund des Volksbegehrens „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ im Jahr 2021 sind in den letzten Monaten verschiedene Vorschläge zur Regulierung des Berliner Wohnungsmarkts oder zur Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen vorgelegt worden.

Sie zielen vielfach auf weitreichende Eingriffe des Landes in den Wohnungsmarkt und dürften dabei in Widerspruch sowohl zu Landes- als vor allem auch Bundesrecht treten. Den Vorhaben ist gemeinsam, dass sie die Investitionsbedingungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt weiter verschlechtern und so die strukturelle Ursache der Wohnungsmarktanspannung – dass es zu wenig Neubau gibt – zementieren würden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) bereitet ein Berliner Wohnraum-Sicherungsgesetz vor.⁴²

SPD und CDU haben sich im Koalitionsvertrag auf ein Vergesellschaftungsrahmengesetz verständigt.

Bündnis 90/Die Grünen planen ein „Bezahlbare-Mieten-Gesetz“.

Die Linke hat einen Entwurf für ein „Sicher-Wohnen-Gesetz“ vorgelegt.

Bewertung

Die Vorschläge basieren auf der Auffassung, dass stärkere Eingriffe in den Wohnungsmarkt bis hin zu einer Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen mietpreisdämpfend und wohnungsmarktentspannend wirken würden. Aber das Gegenteil wäre der Fall. Im Ergebnis würde das Problem des fehlenden Wohnraums bestehen bleiben oder sogar noch weiter verschärft werden.

Denn Investoren würden sich zukünftig von Berliner Bauvorhaben abwenden, weil sie hier riskieren würden, mit enteignungsgleichen Regulierungen oder direkter Vergesellschaftung konfrontiert zu werden. Wichtiger wäre es daher, Anreize und Rahmenbedingungen für mehr Wohnungsneubau zu schaffen.

Aus Sicht der Wirtschaft wirken alle Entwürfe entgegen der Intention des Landes Berlin, schnell mehr Wohnraum zu schaffen. Zudem würden die Vorschläge zur Enteignung oder Vergesellschaftung das Land finanziell völlig überfordern. Denn die Entschädigungskosten lägen nach Schätzungen bei bis zu 36 Mrd. Euro⁴³. Geld, das Berlin nicht hat und aus Sicht der Wirtschaft besser in Neubau, Sanierung, sozialen Wohnungsbau und Stadtinfrastruktur investiert werden sollte.

Die Vorschläge schaden daher dem Standort Berlin. Statt Regulierung und Enteignung braucht Berlin Verlässlichkeit, Investitionssicherheit und partnerschaftliche Lösungen, um den Wohnungsmarkt sozial und nachhaltig zu gestalten.

Quellenangaben

- 1 (12.12.2025): https://www.uvb-online.de/system/files/downloads_und_vorschaubilder/2025_03_12_charts_medien.pdf
- 2 (18.09.2025): <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2025/12/berlin-wohnungsbau-ziel-2025-verfehlt.html>
- 3 (02.12.2025): https://www.berlin.de/rbmskzl/_assets/dokumentation/koalitionsvertrag_2023-2026_.pdf?ts=1752710433
- 4 (24.09.2025): <https://entwicklungsstadt.de/raus-in-den-speckgürtel-fünf-neue-wohnprojekte-im-berliner-umland/>
- 5 (10.12.2025): <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2025/09/berlin-neue-stadtquartiere-wohnungen-entlastung-wohnungsmarkt.html#:~:text=Wo%20in%20Berlin%20die%20gr%C3%B6%9Ften%20Stadtquartiere%20entstehen,verfehlt.%20gr%C3%B6%9Ften%20Problem%20sind%20die%20Verkehrsanbindungen.>
- 6 (10.12.2025): ebenda
- 7 (10.12.2025): <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2025/06/berlin-tempelhofer-feld-wettbewerb-mehrheit-ohne-randbebauung.html>
- 8 (24.09.2025): <https://www.bfwberlin.de/pressemitteilung/aktuelle-zahlen-zeigen-dramatischen-einbruch-im-berliner-wohnungsbau-bfw-landesverband>
- 9 (24.09.2025): <https://www.wirstockenauf.de/>
- 10 (14.10.2025): Wohnungsbau in Berlin: Supermarkt-Überbauungen für neuen Wohnraum | entwicklungsstadt
- 11 (05.12.2025): <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-wohnen-2040/>
- 12 (10.12.2025): <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2025/11/berlin-grosse-bueroleere-leerstand-bueroflaechen-homeoffice.html#:~:text=Jetzt%20stellt%20sich%20die%20Frage,viele%20Entwickler%20schlicht%20verkalkuliert%20haben.&text=Denn%20in%20Berlin%20stehen%20derzeit,Quadratmeter%20durch%20neue%20Fertigstellungen%20hinzu.>
- 13 (25.09.2025): <https://www.jll.com/de-de/insights/market-dynamics/berlin-office>
- 14 (25.09.2025): <https://www.berlinhyp.de/files/replicator/import/news/volltext-kurzstudie-umnutzung-berlin-hyp.pdf>
- 15 Quelle: Engel&Völkers, Marktreport 2025 Berlin
- 16 Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2024
- 17 (05.12.2025): <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-21193.pdf>
- 18 (05.12.2025): <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-21184.pdf>
- 19 (05.12.2025): <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-21193.pdf>
- 20 (09.12.2025): <https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/4000W/table/4000W-1W23>
- 21 (30.09.2025): <https://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/ausbildung-fern-vom-elternhaus-360199/>
- 22 IHK-Berlin, Leitfaden für das Beschäftigtenwohnen: <https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/6750048/1b3e18e1d997459a962b4d02ed8bfc2e/leitfaden-pdf-data.pdf>
- 23 Quellen (22.09.2025): <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/wohnungsbau-turbo-2354894>; <https://dserver.bundestag.de/btd/21/007/2100781.pdf>
- 24 (08.12.2025): <https://fg-bau.de/2025/11/05/pressemitteilung-05-11-2025-bauturbo-weichen-gestellt-jetzt-muessen-berlin-und-brandenburg-handeln/>
- 25 Quellen (18.09.2025): <https://www.meistertipp.de/aktuelles/news/berlin-schneller-bauen-gesetz-bremst-statt-zu-beschleunigen/>; <https://www.architekturblatt.de/ein-halbes-jahr-schneller-bauen-gesetz-in-berlin-sekt-oder-selters/>
- 26 siehe § 127 Abs. 1 GWB i.V.m. § 127 Abs. 3 GWB
- 27 Art. 9 Abs. 3 Grundgesetz
- 28 (27.11.2025): <https://fg-bau.de/wp-content/uploads/2025/11/Positionspapier-Runder-Tisch-%E2%80%9EPaxisnahe-Vergabe-November-2025.pdf>
- 29 (24.09.2025): https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2022/serielles-modulares-bauen-praxis-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2
- 30 (01.12.2025): https://de.wikipedia.org/wiki/Building_Information_Modeling
- 31 (01.12.2025): <https://www.schwaebisch-hall.de/ratgeber/pflichten-und-regelungen/gebaeudetyp-e.html>
- 32 (24.09.2025): <https://www.ingenieur.de/technik/fachbereiche/bau/serielles-bauen-solte-boomen-warum-passiert-es-nicht/>
- 33 (22.09.2025): Bitkom-Umfrage im Bauwesen: BIM-Software erst bei knapp einem Fünftel im Einsatz - datensicherheit.de
- 34 6,5 Mrd. Euro = 20.000 Wohnungen x 73 m2 (durchschnittliche Wohnungsgröße) x 4.500 €/m2 (durchschnittliche Kosten für Geschosswohnungsbau)
- 35 2024 wurden in Berlin 15.362 Wohnungen fertiggestellt, davon 3.461 Wohnungen durch kommunale Landesunternehmen. Die verbleibenden 11.901 Wohnungen (ca. 77 %) entfallen auf private Bauträger, Projektentwickler, Baugruppen und Genossenschaften.
- 36 (08.12.2025): [https://atrivia.scene7.com/is/content/atrivia/studie-berliner-nachhaltigkeitsatlaspd \(S. 11\)](https://atrivia.scene7.com/is/content/atrivia/studie-berliner-nachhaltigkeitsatlaspd (S. 11))
- 37 (04.12.2025): https://mieterbund.de/app/uploads/2025/04/Endbericht_Wohnungsbau-2025_-Quo-vadis_Stand-01.04.2025.pdf
- 38 (04.12.2025): https://www.sachverständigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/gutachten/jg202425/JG202425_Gesamtausgabe.pdf
- 39 (02.12.2025): https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/2024/ibb-wohnungsmarktbericht-2024_barrierefrei.pdf
- 40 (09.12.2025): <https://www.entwicklungsstadt.de/sozialwohnungen-in-berlin-wie-die-stadt-den-großteil-ihrer-bestands-verlor/#post/0>
- 41 (09.12.2025): <https://www.berlin.de/aktuelles/9356017-958090-fast-5100-sozialwohnungen-im-jahr-2024-b.html>
- 42 (11.12.2025): <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-22523.pdf>
- 43 (09.12.2025): Abgeordnetenhaus von Berlin – Wissenschaftlicher Parlamentsdienst; Gutachten zur rechtlichen Bewertung der Forderungen der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“

Herausgeber: Vereinigung der Unternehmensverbände in Berlin und Brandenburg e. V. (UVB)
Am Schillertheater 2, 10625 Berlin, www.uvb-online.de
Hauptgeschäftsführer Alexander Schirp
Redaktion: Carsten Brönstrup, Burkhard Rhein

© 2026: Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Herausgebers sind die Aufnahme in Datenbanken, der Nachdruck und die Vervielfältigung der vorliegenden Broschüre oder von Teilen daraus nicht gestattet.

Unternehmensverbände Berlin-Brandenburg

Die Unternehmensverbände Berlin-Brandenburg (UVB) sind der wirtschafts- und sozialpolitische Spitzenverband der Region. Ihm gehören rund 60 Wirtschafts- und Arbeitgeberverbände aus Industrie, Handel, Versicherungs- und Dienstleistungsbranchen sowie des Handwerks in Berlin und Brandenburg an. Zu den weiteren Mitgliedern zählen bundesweit tätige Verbände ohne regionale Gliederung, die aber zur Vertretung ihrer hier ansässigen Mitgliedsunternehmen in der regionalen Spitzenorganisation mitwirken. Die UVB ist gleichzeitig Landesvereinigung der Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) und nimmt die Aufgaben der Landesvertretung Berlin und Brandenburg des Bundesverbandes der Deutschen Industrie (BDI) wahr.

**Vereinigung der Unternehmensverbände
Berlin-Brandenburg e.V.**
Am Schillertheater 2
10625 Berlin
Telefon: (030) 310 05-0
Internet: www.uvb-online.de

**Ansprechpartner für den
Bereich Wirtschaftspolitik:**

Sven Weickert
Geschäftsführer
Telefon: (030) 310 05-125
E-Mail: sven.weickert@uvb-online.de

Burkhard Rhein
Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik
Telefon: (030) 310 05-117
E-Mail: burkhard.rhein@uvb-online.de

Klaus Jeske
Volkswirtschaft, Statistik und Förderpolitik
Telefon: (030) 310 05-127
E-Mail: klaus.jeske@uvb-online.de

www.uvb-online.de

UVB Bezirksgeschäftsstelle Potsdam
Schlaatzweg 1
14473 Potsdam
Geschäftsführer: Daniel Kostetzko
Telefon: (0331) 271 65-0
E-Mail: daniel.kostetzko@uvb-online.de

UVB Bezirksgeschäftsstelle Cottbus/Frankfurt (Oder)
Inselstr. 24
03046 Cottbus
Geschäftsführer: Ralf Möbius
Telefon: (0355) 780 29-0
E-Mail: ralf.moebius@uvb-online.de

**Werkarztzentrum der Wirtschaft
in Berlin und Brandenburg e. V.**
Am Schillertheater 2
10625 Berlin
Geschäftsführer: Mike Petrik
Telefon: (030) 892 80 11
Internet: www.wazb.de

**Tagungszentrum der Wirtschaft
für Berlin und Brandenburg**
Hubertusstock 2
16247 Joachimsthal
Geschäftsführer: Bernd Kanzow
Telefon: (033363) 50 5
Internet: www.tagungs-zentrum.de