

Berlin *Fokus*

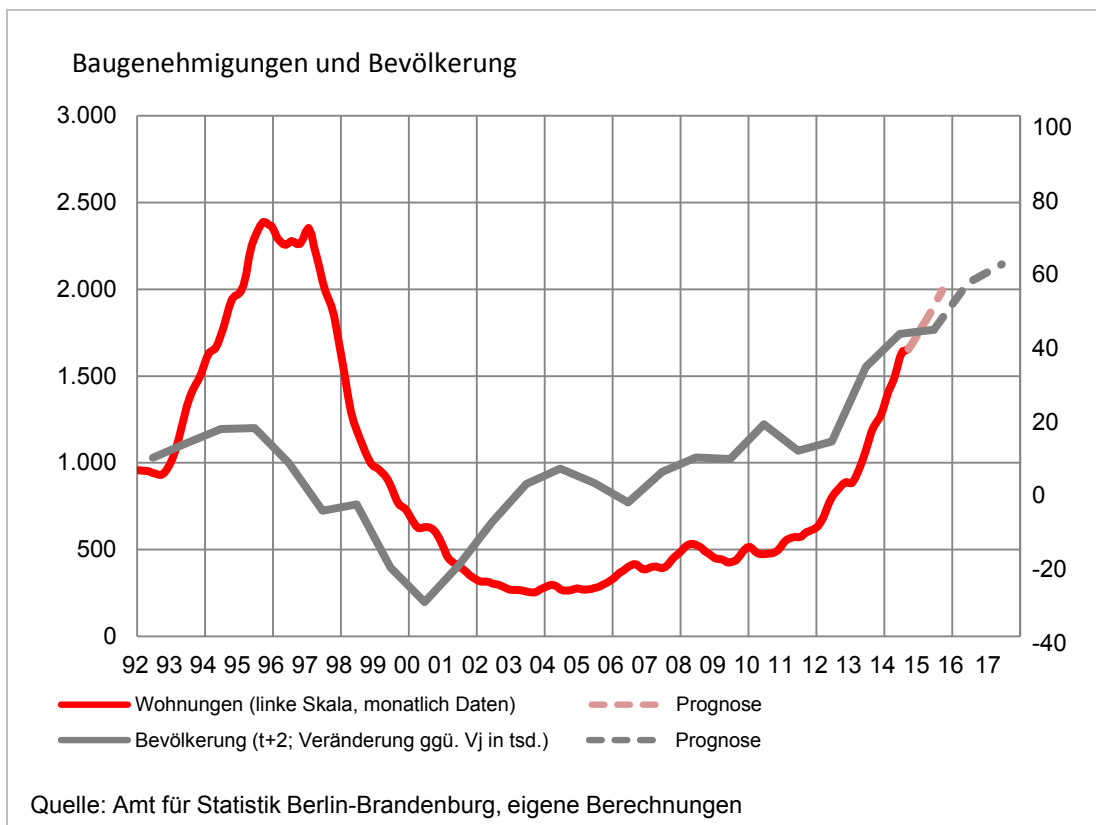
Wohnungen – Von der Baugenehmigung zur Fertigstellung

1. Dezember 2014

Von der Baugenehmigung zur Wohnung

55.000 neue Wohnungen bis 2017

Die Baugenehmigungen für neue Wohnungen in Berlin haben sich seit dem Jahr 2011 deutlich beschleunigt. In den ersten neun Monaten 2014 wurden nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg insgesamt 14.466 Wohnungen genehmigt, 5.500 bzw. 61,4% mehr als noch im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Darunter waren 12.530 (+76,3%) Anträge für den Neubau von Wohnungen in Berlin. Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z.B. Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungsmarkt weitere 1.936 (+4,3%) Wohnungen zur Verfügung stehen. Im Gesamtjahr 2014 dürfte es zu einer Steigerung auf rund 20.000 Einheiten kommen. Darunter werden knapp 17.500 Genehmigungen für den Neubau von Wohnungen sein. Weitere 2.500 Wohnungsgenehmigungen werden für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden erteilt – darunter fallen bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen.

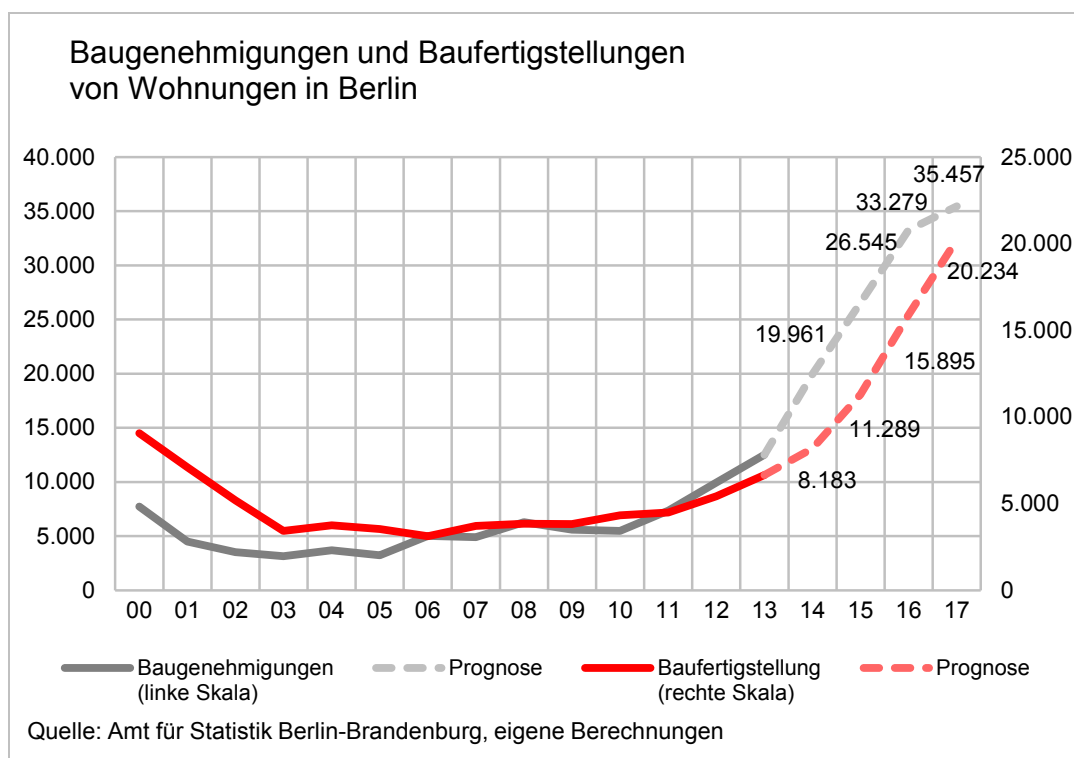


Für die Jahre 2015 und 2017 kann in Berlin mit weiteren Steigerungen der Baugenehmigungen für Wohnungen auf bis zu jährlich 35.500 gerechnet werden. Damit würde die aktuelle Bauphase in Berlin sogar den „Aufbau-Ost“ der 90er Jahre übertreffen (1995: knapp 30.000 Baugenehmigungen – davon 70% in den ehemaligen Ost-Bezirken). Den Ausschlag für diese Schätzung geben mehrere Faktoren: Zum einen wachsen Einwohner, Beschäftigungs- und Haushaltszahlen kontinuierlich. Der Nettozuwanderungssaldo Berlins beträgt derzeit ca. 40.000 Personen pro Jahr. Gleichzeitig verharrte die Neubautätigkeit im Wohnungsbau in den vergangenen Jahren auf relativ niedrigem Niveau, vor allem weil die Bautätigkeit gegenüber einem Bevölkerungsanstieg erst mit einer zwei- bis dreijährigen Verzögerung anspringt. Hinzu kommt, dass die anhaltende Unsicherheit über die weitere finanzwirtschaftliche Entwicklung im Euroraum nach wie vor die Flucht in Sachwerte begünstigt und somit die Nachfrage nach Wohnungen als Kapitalanlage verstärkt.

Im Unterschied zu vielen anderen Städten hat Berlin aber noch reichlich Flächenpotenzial für den Wohnungsneubau. Von einer Übertreibung kann daher nicht gesprochen werden.

Bis die heute genehmigten Wohnungen bezugsfertig sind, vergeht allerdings noch einige Zeit. Denn mit der eigentlichen Bauausführung darf laut Berliner Bauverordnung erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung dem Bauherrn zugegangen ist und die erforderlichen bautechnischen Nachweise sowie die Baubeginnanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegen. Zwischen der Genehmigung einer Wohnung und ihrem Bau bzw. ihrer Fertigstellung vergehen in der Regel mehrere Jahre und einige genehmigte Bauprojekte werden gar nicht umgesetzt. Denn gemäß Bauordnung erlöschen Baugenehmigungen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Im Schnitt der letzten Jahre betrug die Fertigstellungsquote (Fertigstellung in Relation zu Genehmigungen) in Berlin knapp 70%. Eine Analyse der Baufertigstellung der letzten 10 Jahre auf der Grundlage der Baugenehmigungen kommt zu folgendem Rechenmodell:

Von den in einem Jahr fertiggestellten Wohnungen wurden knapp 30% im Vorjahr und gut 35% zwei Jahre zuvor genehmigt. Rund 1.000 weitere fertiggestellte Wohnungen kommen jedes Jahr aus Genehmigungsverfahren, die drei oder mehr Jahre zurückliegen.



Nach diesem Modell kann für das Jahr 2014 auf der Grundlage von 20.000 Baugenehmigungen insgesamt mit knapp 8.200 Baufertigstellungen gerechnet werden. Für 7.200 der fertiggestellten Wohnungen wurden die Baugenehmigungen in den Jahren 2012 und 2013 erteilt, weitere 1.000 Projekte wurden schon vor dem Jahr 2012 genehmigt. Aufgrund der zu erwartenden hohen Zahl von Baugenehmigungen kann auf der Grundlage dieses Modells für den Zeitraum 2014 bis 2017 sogar mit insgesamt rund 55.000 Fertigstellungen gerechnet werden.


Herausgeber:
Investitionsbank Berlin
Volkswirtschaft
Bundesallee 210
10719 Berlin

Verfasser:
Claus Pretzell
Telefon: 030/2125-4752

Verantwortlich:
Hartmut Mertens
Telefon: 030/2125-4738

Redaktionsschluss: 27. November 2014

Weitere Publikationen unter
www.ibb.de/volkswirtschaft

 Investitionsbank Berlin
Dieses Werk ist lizenziert unter
einer Creative Commons Namens-
nennung 3.0 Deutschland Lizenz.
<http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/de/>