

PRESSEMITTEILUNG

Berliner Wohnungsmarkt: Hoher Druck und große Erwartungen an Politik und Wirtschaftskraft

- **Marktextperten erwarten auch mittelfristig keine Entlastung beim Angebot**
- **Koalitionsvertrag möchte Fundament für mehr Neubau legen**
- **Wohneigentum bietet weiterhin gute Perspektiven**
- **Hohes Verdichtungspotenzial wird bislang nicht hinreichend genutzt**

Berlin, 10. Februar 2022 – Eine Entspannung am Berliner Wohnungsmarkt ist auch in den kommenden vier bis fünf Jahren nicht zu erwarten. Zwar blieben Bestands- und Neuvertragsmieten auf einem im Vergleich zu anderen deutschen Städten moderaten Niveau, doch gebe es einen Angebotsengpass, so dass viele Menschen oft auf Jahre keine passende Wohnung finden könnten. Das sagten die Teilnehmer einer von Rueckerconsult veranstalteten Pressekonferenz. Dabei wurde das von der Senatskoalition angeregte Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen ausdrücklich begrüßt. „Atmosphärisch ist das Bündnis für Wohnungsneubau ein deutlicher Schritt in die richtige Richtung. Was heutige Runden bringen, wird man aber erst in Zukunft an der Entwicklung der Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen sehen“, sagte Jacopo Mingazzini, Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG. „Die Wirtschaft steht als Partner beim Wohnungsbau zur Verfügung, aber unwirtschaftliche Projekte kann niemand realisieren. Wir sehen aber zumindest eine Chance auf eine Trendumkehr. Bleibt diese aus, werden sich soziale Probleme innerhalb Berlins weiter verschärfen und Berlin wird auch als Wirtschaftsstandort an Attraktivität verlieren. Gleichzeitig würde sich die Abwanderung nach Brandenburg fortsetzen und wahrscheinlich sogar verstärken.“

Mit Blick auf den Koalitionsvertrag und das politische Klima in der Stadt herrscht bei Experten und Marktteilnehmern allerdings eine ausgesprochene Skepsis, ob die anspruchsvollen Ziele von 200.000 neuen Wohnungen bis 2030 tatsächlich auch erreicht werden könnten.

„Angesichts der bisherigen geringen Genehmigungszahlen ist kaum eine rasche Entlastung zu erwarten. 2020 war bereits das vierte Jahr, in dem die Berliner Baugenehmigungszahlen zurückgingen, und gleichzeitig wurden erstmals seit 2009 auch weniger Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr. Und wir müssen davon ausgehen, dass die Zahlen für 2021 nicht anders aussehen werden. Das vom Senat formulierte Ziel ist daher wünschenswert, stellt aber eine enorme Herausforderung dar, zumal der Senat bislang noch sehr auf Mietpolitik fokussiert ist“, so Mingazzini weiter. „Der Senat hätte schon längst eine wirksame Eigentumsförderung auf die Straße bringen sollen; stattdessen erfolgte nur ein faktisches Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen.“

Zudem bleiben die Widerstände gegen viele Vorhaben, und das Fehlen von geeignetem Bauland wird laut Wohnungsmarktbarometer der Investitionsbank Berlin bereits seit 2014 nahezu durchgängig als die größte Herausforderung am Berliner Mietwohnungsmarkt wahrgenommen. Wie das Miet- ist auch das Eigentumssegment von der Grundstücksknappheit betroffen. Der Anteil des Grundstücks an den Gesamtkosten einer Neubauentwicklung ist in den vergangenen elf Jahren von 20 auf 40 Prozent gestiegen, berichtet der Berliner Niederlassungsleiter der PANDION AG, Mathias Groß: „Bedingt durch den Mangel an geeigneten Grundstücken mit Baurecht und die Flächenkonkurrenz mit gewerblichen Nutzungen ging das Angebot von Neubaueigentumswohnungen in den vergangenen Jahren spürbar zurück. Damit konzentrierte sich die Nachfrage auf vergleichsweise wenige Projekte.“

Die Baulandknappheit sei jedoch kein berlinspezifisches Problem, wie Pepijn Morshuis, CEO der Trei Real Estate GmbH, mit Blick auf mögliche Flächenreserven bemerkt: „Deutsche Metropolen gehören immerhin zu den am wenigsten verdichteten in Europa. Frankfurt beispielsweise ist nur etwa halb so dicht bebaut wie London, Athen ist viermal so dicht bebaut wie Berlin.“

Wohnungsbau hat im Koalitionsvertrag Priorität, aber...

„Die Schaffung eines größeren Angebots an Wohnraum ist für die Berliner Koalitionäre prioritär“, sagt Rechtsanwalt Uwe Bottermann von der Kanzlei Bottermann Khorrami. „Hierzu finden sich im Koalitionsvertrag eine ganze Reihe von Absichtserklärungen, Prozesse zu beschleunigen und Kapazitäten zu entfalten.“ Aber neben Personalaufbau und neuen Regeln bräuchte es

auch bei den Genehmigungsbehörden den Willen, die politischen Ziele auch durchzusetzen. Der sei in Berlin nicht immer gegeben. „Auf fruchtbareren Boden stoßen werden hingegen die angestrebten weiteren Beschränkungs- und Kontrollinstrumente wie Mietenkataster, Schärfung des Milieuschutzes und die Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbot, die von allen Parteien mitgetragen werden und für die wohl auch keine neuen Fachkräfte benötigt werden.“

Die Fokussierung einiger Koalitionäre auf wohnungspolitische Restriktionen spiegelt sich auch in jenen Teilen des Vertrages wider, die sich mit möglichen Gesetzesinitiativen auf Bundesebene befassen, in denen Bottermann nur wenig Konstruktives zu erkennen vermag: „Schon fast eingeschnappt mutet an, dass Regelungen und Praktiken, die sich in den vergangenen Jahren auf Landesebene nicht durchsetzen ließen, nun auf Bundesebene angeregt werden sollen. Dazu zählen das avisierte Mietenmoratorium sowie mögliche Grundlagen für ein präventives Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten.“ Nicht ganz unbelehrbar scheine der Senat im Umgang mit dem Volksbegehren zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen. Die einzusetzende Expertenkommission solle die verfassungsrechtlichen Möglichkeiten ermitteln und bewerten. „Hier zeigt sich, dass der Senat insoweit juristisches Neuland offenbar nur noch betreten möchte, nachdem dieses zuvor fachlich abgestimmt ist.“

Bottermann bemerkt zudem, dass das Thema Wohneigentum im Berliner Koalitionsvertrag wieder einmal ausgespart wurde: „Offenbar nicht beabsichtigt ist eine Eigentumsförderung für die Berliner. Mit Blick auf die aktuelle Marktsituation, den Wunsch vieler Berliner nach Wohnen im Eigentum und den landesverfassungsrechtlichen Auftrag zur Bildung von Wohnungseigentum bleiben die Maßnahmen zumindest einseitig.“

Impulse für Kunst, Eigentumsbildung und Vermögensaufbau

Aus Sicht von Mathias Groß spricht vieles für den Wechsel aus der Mietwohnung ins Eigentum in der Berliner Innenstadt, zumal die Kunden von PANDION zum überwiegenden Teil bereits in Berlin wohnen. „Käufer haben in den vergangenen zehn Jahren sowohl am kulturellen als auch am wirtschaftlichen Aufstieg der Stadt partizipiert“, sagt der Berliner Niederlassungsleiter von PANDION. „Einige Wohnungsbesitzer nutzten den Wertzuwachs, um mit dem Verkaufserlös ihr nächstes Zuhause zu finanzieren. Mit funktionalen Grundrissen,

hochwertigen Ausstattungen und nachhaltig schöner Architektur haben wir den Vermögensaufbau vieler Menschen unterstützt.“

Die Preise für neue Eigentumswohnungen in Berlin haben sich laut Groß in der City Ost binnen eines Jahrzehnts fast vervierfacht. Dank günstiger Zinsen müssten die meisten Kunden allerdings lediglich einen knapp 50prozentig höheren Kapitaldienst für den Erwerb aufwenden. „Das ist immer noch erheblich, spiegelt aber die gewachsene Attraktivität Berlins, die Perspektiven der Stadt, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Haushalte und die Situation an den Anlagemärkten wider“, sagt Groß. „Die Mieten für neu gebaute Wohnungen sind ebenfalls dramatisch gestiegen, so dass der Kauf einer Wohnung trotz gestiegener Kaufpreise attraktiver ist als noch vor zehn Jahren.“

Groß, der in Berlin-Prenzlauer Berg aufgewachsen ist, sieht Neubauprojekte als wichtigen Beitrag für die Entwicklung Berlins, da von diesen wichtige Impulse in die jeweilige Umgebung ausgehen. In diesem Sinne wirke auch die Förderung von Kunst und Kultur durch PANDION. „Brachen und Leerstand sind selten geworden in Berlin. Damit schwindet auch eine wichtige Ressource für die freie Kunstszene. Wann immer wir können, bringen wir sowohl einen bislang wenig bekannten Ort als auch die Arbeit von Künstlerinnen und Künstlern in das öffentliche Bewusstsein. So bereichern wir das kulturelle Leben einer Stadt, deren schönste Eigenschaft ihre Innovationskraft und die damit einhergehende permanente Veränderung ist. Darum sind wir Gründungsmitglied bei Transiträume Berlin e.V.“

Berlin muss dichter und höher werden

Die Lösung der Berliner Wohnungsdilemmas liegt für Pepijn Morshuis vor allem in einer dichteren und höheren Bebauung. „Schon vor Jahren hat die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin erkannt, welches Potential in den Grundstücken liegt, die mit eingeschossigen Einzelhandelsimmobilien bebaut sind“, sagte der CEO von Trei Real Estate. „Auf 330 solcher Flächen könnten demnach 20.000 bis 30.000 Wohneinheiten entstehen. Die Trei Real Estate nutzt seit Jahren Grundstücke mit eingeschossigen Supermärkten aus dem Bestand, um sie mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen, in die wiederum Nahversorger integriert werden. An der Pappelallee in Prenzlauer Berg beispielsweise haben wir eine veraltete eingeschossige Einzelhandelsimmobilie durch

240 Wohnungen plus 2.600 Quadratmeter zeitgemäße Handelsfläche ersetzt. Insgesamt kommt die Trei auf acht Projektentwicklungen in Berlin mit ca. 960 Wohneinheiten und einem Investitionsvolumen von über 380 Mio Euro. Die Beispiele zeigen: In die Höhe zu bauen sei die naheliegendste Möglichkeit, um Grundstücksflächen besser auszunutzen. Die Kommunen einschließlich Berlins sollten größere Gebäudehöhen ermöglichen und Aufstockungen erleichtern.“

Bildhinweis:

Die Nutzung der übersandten Fotos ist im Rahmen der Berichterstattung über die Unternehmen Bottermann::Khorrami, PANDION AG, Trei Real Estate und The Grounds gestattet. Das Copyright entnehmen Sie dem Namen der jeweiligen Bilddatei. Die Bearbeitung der Fotos darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Pressekontakt RUECKERCONSULT GmbH**Dr. André Schlüter**

Wallstraße 16, 10179 Berlin

0049 (0) 30 2844 987-67

schlueter@rueckerconsult.de

Über The Grounds

Die The Grounds-Gruppe realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen. Darüber hinaus hält die The Grounds-Gruppe ein stetig wachsendes Wohnungsportfolio im Anlagevermögen. Die The Grounds Real Estate Development AG ist im gehobenen Freiverkehrssegment Primärmarkt der Börse Düsseldorf (ISIN: DE000A2GSVV5) notiert, hat Ihren Sitz in Berlin und ein Büro in Stuttgart.

Über Bottermann Khorrami

Bottermann Khorrami ist eine Kanzlei bestehend aus Rechtsanwälten, Notaren und Steuerberatern mit Sitz in Berlin. Das Unternehmen beschäftigt rund 35 Mitarbeiter. Zu den Mandanten der Kanzlei gehören mittelständische Unternehmen und Privatpersonen – vor allem jedoch Investoren, Projektentwickler und Fondsgesellschaften. Neben der Beratung deutscher Marktteilnehmer ist die Kanzlei auf die Vertretung ausländischer Investoren und Unternehmen mit Projekten in Deutschland spezialisiert. Die Rechtsanwälte, Steuerberater und Notare von Bottermann Khorrami arbeiten mehrsprachig und sind mit interkulturellen Hintergründen vertraut.

Über die PANDION AG

Die PANDION AG mit Sitz in Köln befasst sich seit 2002 mit der Entwicklung, Realisierung und dem Vertrieb hochwertiger Wohnprojekte. Das inhabergeführte Immobilienunternehmen entwickelt Grundstücke an seinem Hauptstandort sowie in Bonn, Düsseldorf, Mainz, München, Berlin und Stuttgart. Insgesamt plant und baut PANDION deutschlandweit 4.500 hochwertige Wohnungen und 13 größere Gewerbeobjekte mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt 5 Milliarden Euro, davon 3 Milliarden Euro im Bereich Wohnen. Die PANDION AG beschäftigt insgesamt über 200 Mitarbeiter an den Standorten Köln, München, Berlin und Stuttgart.

Über Trei Real Estate

Das Immobilienunternehmen Trei Real Estate GmbH mit Sitz in Düsseldorf investiert, entwickelt und managt passgenaue und nachhaltige Wohn- und Handelsimmobilien. Im Rahmen ihrer langfristigen Strategie konzentriert sich die hundertprozentige Tochtergesellschaft der Unternehmensgruppe Tengemann auf Immobilieninvestitionen und -entwicklungen in Deutschland, Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei, Portugal und in den USA. Neben Assets under Management von ca. 1,3 Mrd. Euro hat die Trei Real Estate GmbH Projektentwicklungen von rund 1,6 Mrd. Euro in der Pipeline. Unter der Marke Vendo Park entwickelt, baut und vermietet das Unternehmen Fachmarktzentren in Polen, der Tschechischen Republik und in der Slowakei. Im Bereich Wohnen entwickelt die Trei aktuell in Deutschland u.a. in Berlin Wohnquartiere mit Gewerbeflächen sowie Studenten-Apartments unter der Marke Quartillion. Zudem ist das Unternehmen auch international aktiv und realisiert Wohnungsbauprojekte in Polen und in den USA. Weitere Informationen unter www.treirealestate.de und www.trei-wohnen.de.