

42 Milliarden Euro – ein Gedankenspiel

Vergesellschaftung und Neubau verfolgen unterschiedliche Ziele: Die eine verändert Eigentumsverhältnisse, der andere schafft Wohnungen. In einem Gedankenspiel stellen wir ein hypothetisches Budget für Entschädigung von 42 Milliarden Euro einem möglichen Neubau von Wohnungen gegenüber. Die Summe ist ausdrücklich nur eine Modellgröße, kein ermittelter Entschädigungsbetrag.

Was könnte Berlin mit 42 Milliarden Euro bauen?

42 Milliarden Euro entsprechen rechnerisch dem Wert von rund 240.000 Berliner Bestandswohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 61 m² und einem Verkehrswert von 2.868 Euro je m².

Würde derselbe Betrag in den Neubau investiert, könnten – je nach Bauweise und Grundstückskosten – rechnerisch die Kosten von etwa 114.500 bis 188.500 Wohnungen abgedeckt werden. Das obere Ende der Spanne ergibt sich bei einfacher Bauweise und landeseigenem Boden.

Landeseigenes Grundeigentum eröffnet außerdem mehr Möglichkeiten, Wohnun-

gen langfristig und gemeinwohlorientiert zu binden und Belegungs- und Mietpreisbindungen festzulegen.

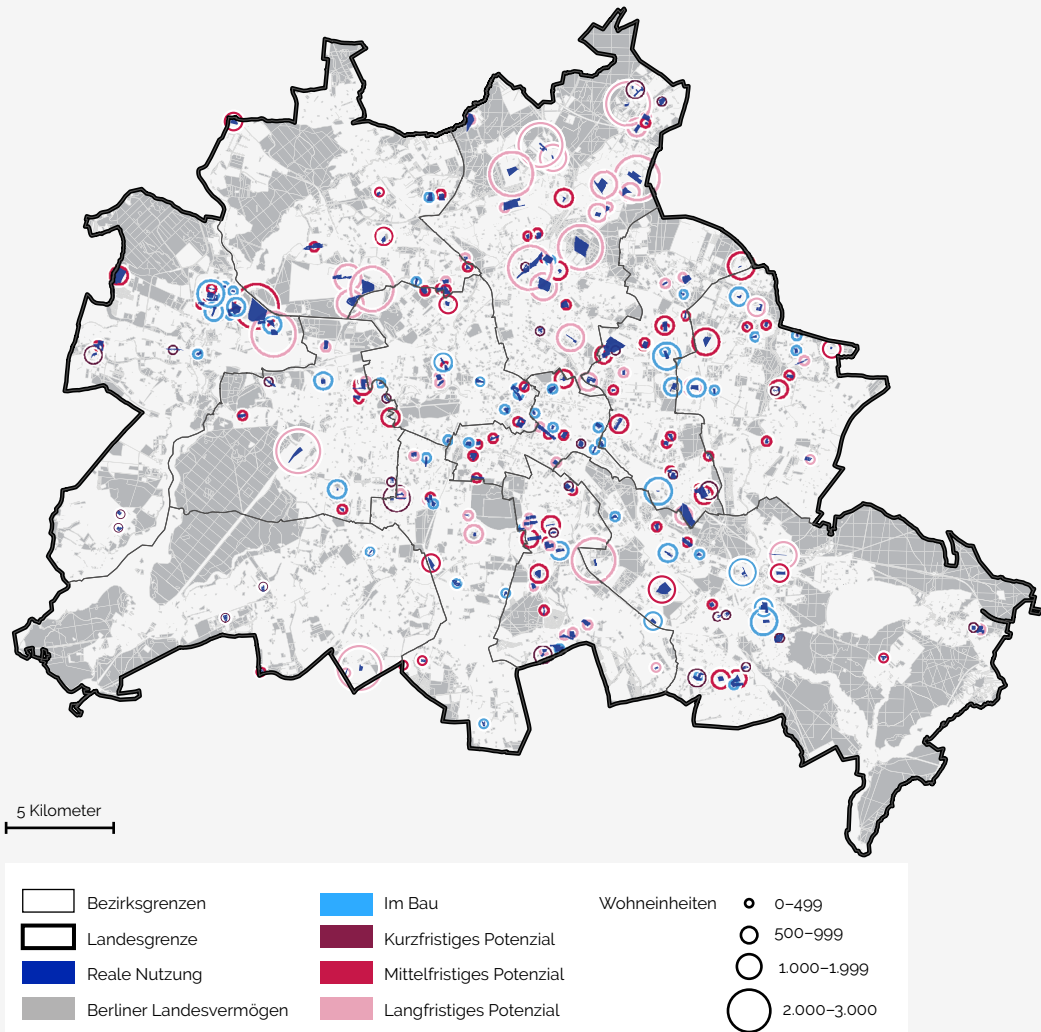
Sind dafür genügend Flächen vorhanden?

Der kürzlich aktualisierte Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 nennt für 2026 bis 2040 einen Bedarf von 211.000 neuen Wohnungen sowie eine Flächenvorsorge für weitere 50.000 Wohnungen.

Gleichzeitig werden Potenziale für rund 213.000 Wohnungen ausgewiesen – rund 15 % der Flächen liegen, wie die Karte zeigt, übrigens auf landeseigenen Grundstücken. Rein rechnerisch wäre zumindest theoretisch Potenzial vorhanden, um 188.500 Wohnungen zu bauen.

Allerdings handelt es sich dabei nicht um sofort bebaubare Grundstücke. Auch der Stadtentwicklungsplan (StEP) schränkt ein, dass diese Potenziale erst aktiviert werden müssen. Nach unseren Berechnungen liegen 47 % der Potenziale heute nicht auf baureifem Wohnbauland, sondern auf Gewerbe- und Brachflächen, Kleingärten, Äckern, Friedhöfen oder Sondernutzungsflächen. Hinzu kommen u. a. Erschließung, soziale Infrastruktur,

Potenzialstandorte Berlin



Quelle: Geodateninfrastruktur Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; Stände 2024-2026. Eigene Berechnung und Darstellung.

Altlasten, Freimachung und die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts.

Die Auswertung der 238 größeren Potenzialstandorte zeigt: 161 Standorte sind für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau vorgesehen. Weil darunter viele große Vorhaben sind, entfallen auf sie rund 74 Prozent der dort geplanten Wohnungen.

In Quartieren wie bspw. der Elisabeth-Aue verfügt die öffentliche Hand selbst oder über landeseigene Gesellschaften über wesentliche Flächen.

Wie schnell kann Berlin bauen?

Die Größenordnung des Gedankenspiels wird besonders deutlich beim Vergleich mit der heutigen Bauleistung.

2025 wurden in Berlin insgesamt 11.027 Wohnungen fertiggestellt. Die im günstigsten Szenario möglichen 188.500 Wohnungen entsprechen damit rund 17 heutigen Jahresleistungen. Selbst wenn die Finanzierung gesichert wäre, ließe sich ein solches Neubauprogramm also nicht kurzfristig umsetzen.

Immerhin sind die rechtlichen Instrumente inzwischen teilweise vorhanden: Das Schneller-Bauen-Gesetz gilt seit Dezember 2024, der Bau-Turbo nach § 246e BauGB seit Oktober 2025. Er ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen vom Bauplanungsrecht ohne vorherige Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans.

Auch das Gesetz für einfaches Bauen ist weiter fortgeschritten und trat am 23. Juli 2026 in Kraft. Es erleichtert u. a. Umbauten, Dachgeschossausbauten und Aufstockungen und verkürzt die Fristen für die Behördenbeteiligung.

Was fehlt – und was geht?

Die Flächenkulisse, landeseigene Akteure und erste rechtliche Beschleunigungsinstrumente sind grundsätzlich vorhanden. Was fehlt, sind erschlossene Grundstücke, ausreichende Baukapazitäten und personelle Ressourcen. Zudem gilt es, private Investoren zu finden, die nach den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung investieren.

Entscheidend ist, Flächen zu aktivieren und daraus mit ausreichender Geschwindigkeit tatsächlich Wohnraum zu schaffen. Die 42 Milliarden Euro unseres Gedankenspiels könnten das Potenzial für eine nahezu ausreichende Wohnraumversorgung in Berlin heben.

Autoren



Andreas Kunert
Leiter Immobilienmarktforschung



Sigrid Rautenberg
Leiterin Unternehmenskommunikation