

Bauen

## Keine Anzeichen für eine Spekulation mit Baugenehmigungen – Kurzstudie von empirica im Auftrag von BPD

Im Auftrag der BPD Immobilienentwicklung GmbH hat empirica die Nutzung von Wohnungsbaugenehmigungen in Berlin untersucht. 50 Prozent der genehmigten Neubau-Geschosswohnungen befinden sich Ende des Genehmigungsjahres im Bau



Der Anteil der Genehmigungen für den Neubau von Geschosswohnungen (ohne Wohnheime) in Berlin, die jeweils am Ende des Genehmigungsjahres bereits im Bau waren, liegt bei rund 50 Prozent der Wohnungen. Bei weiteren 30 Prozent der genehmigten Geschosswohnungen wird im Folgejahr mit dem Bau begonnen und bei 10 Prozent im darauffolgenden Jahr. Diese Abfolge von 50 Prozent, 30 Prozent, 10 Prozent ist seit Anfang des Jahrzehnts für alle Genehmigungsjahrgänge praktisch unverändert. Auch vom Genehmigungsjahrgang 2016 waren zum Jahresende 2016 bereits 50 Prozent der Wohnungen im Bau, beim Genehmigungsjahrgang 2015 waren es zum Jahresende 2016 82 Prozent.

### Keine Zunahme von Baugenehmigungen mit ausschließlich spekulativer Absicht in Berlin

Angesichts der starken Zunahme der Wohnungsbaugenehmigungen für Geschosswohnungen bei gleichzeitig verhaltenerem Anstieg der Baufertigstellungen waren Befürchtungen aufgekommen, dass bei vielen Baugenehmigungen keine echte Bauabsicht bestehen würde. Vielmehr würden die Baugenehmigungen nur mit spekulativer Absicht erwirkt werden. Dies hätte zur Folge gehabt, dass die Entlastung des Wohnungsmarktes durch den Neubau von Wohnungen sich verzögern würde. Die Untersuchung zeigt nun, dass sich für eine Zunahme der Baugenehmigungen mit ausschließlicher Spekulationsabsicht keine Anzeichen finden lassen. Die zunehmende Diskrepanz zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen ist vielmehr eine einfache Folge der Bauzeit.



[Hier zur Kurzstudie von empirica „Keine Anzeichen für eine Spekulation mit Baugenehmigungen“ als Pdf per Klick](#)

## Zwei bis drei Jahre nach Genehmigung sind

### 50% Wohnungsbauvorhaben fertigstellt

Auch für eine Verlängerung der Bauzeiten lassen sich keine Anzeichen finden. Zwei bis drei Jahre nach Baugenehmigung sind rund 50 Prozent fertiggestellt und 25 Prozent unter Dach. Diese Anteile waren in den letzten Jahren ebenfalls konstant, wenn überhaupt lässt sich am aktuellen Datenrand möglicherweise sogar eine Beschleunigung erkennen.

## Berlin darf mit Anstieg von Wohnungsfertigstellungen rechnen

Im Ergebnis ist in naher Zukunft mit einem deutlichen Anstieg der Wohnungsfertigstellungen zu rechnen. Der Bauüberhang – Anzahl der genehmigten aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen – ist nach dem deutlichen Anstieg der Baugenehmigungen in den letzten Jahren besonders hoch. Zum Jahresende 2016 waren mehr Geschosswohnungen im Prozess zwischen Genehmigung und Fertigstellung wie seit 2004 insgesamt fertiggestellt wurden. Dies dürfte zu einer baldigen Entlastung des Wohnungsmarktes in Berlin beitragen. Die Kurzstudie basiert auf einer Sonderauswertung der Bauüberhangstatistik beim statistischen Landesamt Berlin, das jährlich vollständig den Status sämtlicher offenen Baugenehmigungen erhebt. Andere Städte wurden nicht untersucht. Das Ergebnis dürfte sich aber übertragen lassen.

## Spekulation mit Grundstücken ohne Baugenehmigung

### nicht Gegenstand der Untersuchung

Nicht Bestandteil der Kurzstudie ist die Untersuchung des Grundstücksmarktes noch ohne Baugenehmigung. Inwieweit hier die Spekulation mit Bauland die Entwicklung hemmt, konnte mit diesem Untersuchungsansatz nicht beurteilt werden. Dies dürfte aber wahrscheinlich der Fall sein.

**Hans Weber**  
**Katharina Zoll**

## Über BPD

BPD ist ein europäischer Projekt- und Gebietsentwickler. Unsere Unternehmensphilosophie ist es, lebenswerte Wohngebiete zu schaffen, nach dem Motto Gestaltung lebendiger Räume. Gegründet wurde das Unternehmen 1946 in den Niederlanden und ist vielen noch unter dem Namen Bouwfonds bekannt. BPD hat seitdem über 320.000 Wohnungen und Häuser entwickelt und gebaut, in denen heute mehr als eine Million Menschen leben. BPD verfügt über 30 Niederlassungen und Regionalbüros in Europa und ist Marktführer in den Niederlanden. In 2016 verkaufte BPD in Deutschland über 1.600 Wohneinheiten, erzielte einen Umsatz von rund 500 Millionen Euro und gehört zu den Top 3 der Projektentwickler in Deutschland. BPD ist ein Unternehmen der Rabobank. Weitere Informationen sind unter: [www.bpd-de.de](http://www.bpd-de.de) oder [www.bpd-europe.com](http://www.bpd-europe.com) oder [www.bpd.nl](http://www.bpd.nl) abrufbar.