



Ein Wohngebäude der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte.

# Schiefelage In Berlin fehlen bis zu 300.000 Sozialwohnungen

Von Reinhart Bünger

Der Deutsche Mieterbund und die Baugewerkschaft IG BAU warnen vor drastischen Verwerfungen am deutschen Wohnungsmarkt und fordern von Bund und Ländern ein 50-Milliarden-Euro-Programm, um den Bau von Sozialwohnungen in Deutschland anzukurbeln.

Nach einer am Donnerstag veröffentlichten Studie des Pestel-Instituts (Hannover) fehlen in Deutschland aktuell 700.000 Wohnungen. Die Lage verschärft sich infolge der Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine und aus der EU zusehends. „Die Situation am Wohnungsmarkt ist dramatisch und dramatisiert sich immer noch weiter“, sagte Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes, am Donnerstag in Berlin.

4000

Euro pro Quadratmeter kostet aktuell der Wohnungsbau ohne Grundstückskosten

### Auch Folge des Ukraine-Kriegs

Laut Pestel-Institut ergibt die Bilanz von Zu- und Abwanderung für das Jahr 2022 ein Bevölkerungszuwachs von rund 1,5 Millionen Menschen – eine Rekordzuwanderung, mehr als im bisherigen Rekordflüchtlingsjahr 2015. Die demografische Entwicklung – die geburtenstarken Jahrgänge gehen in Rente – erfordert bei stabilen und aufnahmefähigen Arbeitsmärkten weiterhin eine hohe Zuwanderung zwischen 380.000 und 500.000 Menschen jährlich.

„Wir müssen davon ausgehen, dass viele Menschen in Deutschland längerfristig leben und natürlich auch wohnen wollen“, sagte Institutsleiter Matthias Günther. „Das ist die höchste Zuwanderung nach Deutschland seit Jahrzehnten.“

Bei den Flüchtlingen aus der Ukraine müsse von rund dreißig Prozent ausgegangen werden, die gerne in Deutschland bleiben wür-

den, sagte Katharina Metzger, Präsidentin des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB). Ein Abbau der im Jahr 2022 zusätzlich aufgebauten Wohnungsbaufizite innerhalb von vier Jahren erfordere einen Wohnungsbau von durchschnittlich 380.000 Wohnungen jährlich.

### Berlin leidet besonders

Besonders prekär entwickelt sich die Lage vor diesem Hintergrund in der Hauptstadt. Berlin weist seit 2011 die stärkste Bevölkerungszunahme aller Bundesländer auf.

„Wenn zu wenige Wohnungen da sind“, sagte Siebenkotten mit Blick auf Berlin, „dann sind vor allem nicht genug bezahlbare Wohnungen da.“ Berlin weist bundesweit den dritthöchsten Anteil an Grundsicherungsempfängern der Länder auf – und den zweithöchsten Anteil an Empfängern des „Bürgergeldes“.

Bei über 1,6 Millionen Mieterhaushalten hat Berlin nur noch gut 100.000 Sozialwohnungen, errechnete das Pestel-Institut in Zusammenarbeit mit dem Bauforschungsinstitut ARGE (Kiel). Sinnvoll wäre ein Bestand von 400.000 Einheiten in der Hauptstadt.

„Es ist eine Lotterie, wer eine Sozialwohnung bekommt und wer keine bekommt“, sagte Günther. Die Situation sei extrem schwierig für die Menschen, die sich nicht selbst am Markt versorgen könnten. Ihm dränge sich der Eindruck auf, „dass einige Bundesländer mit Bundesmitteln ihre Haushalte sanieren haben“.

Anders als Berlin hat Hamburg zum Beispiel erhebliche eigene

Mittel für die Förderung zum Bau von Mietsozialwohnungen ausgegeben. Auch Bayern und Schleswig-Holstein taten mit Blick auf die empfangenen Bundesmittel und die Förderung im Mietsozialwohnungsbau mehr als Berlin.

Ohne erhebliche Subventionen seien die Ziele im sozialen Wohnungsbau angesichts steigender Baupreise, Zinsen und Grundstückspreise nicht zu erreichen, hieß es unisono aus dem Verbändebündnis Soziales Wohnen, das von fünf Organisationen und Verbänden gegründet wurde.

„Die Gebäudeerrichtungskosten liegen jetzt bei 4000 Euro pro Quadratmeter“, sagte Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE). Zusätzlich müsse mit 900 Euro Grundstückskosten pro Quadratmeter Wohnfläche gerechnet werden.

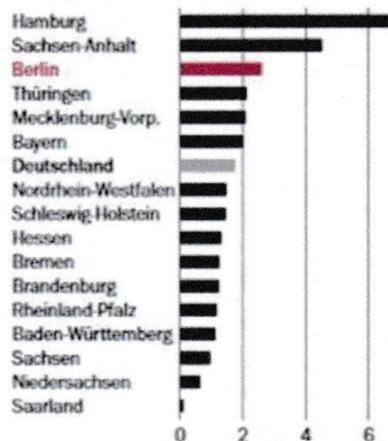
### Subventionen allein helfen nicht

Aus Sicht des Berliner Empirica-Instituts, das regelmäßig Wohnungsdaten sammelt und analysiert, bringen Subventionen wenig: „Neubau wird so nur etwas weniger unbezahlbar“, heißt es im aktuellen Preis-Ranking, das das Unternehmen am Mittwoch vorlegte: „Subventionen werden an hohe Baustandards geknüpft. Höhere Standards sind aber teurer und deswegen helfen die Zuschüsse kaum.“

Das Pestel-Institut hält die Forderung höherer öffentlicher Mittel für den sozialen Wohnungsbau zwar für zentral, „allerdings steigt mit jeder Baukosten- und Zinsrunde auch der Mittelbedarf bei einer fixen Zielmiete“.

### Geschaffene Sozialwohnungen

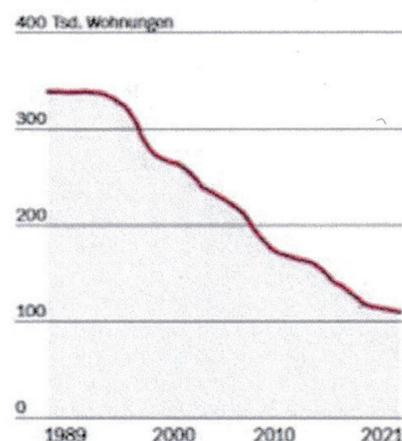
je 1000 Mieterhaushalte im Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2021



Tsp/Bartel | Quelle: Pestel-Institut

### Entwicklung des Bestandes

von Sozialwohnungen in Berlin von 1989 bis 2021



Tsp/Bartel | Quelle: Pestel-Institut