

# Wohnungsfertigstellungsprognose für Berlin 2022

empirica-Paper Nr. 269

Keywords: Baudauer, Fertigstellungen, Genehmigungen



empirica ag

Büro Berlin  
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin  
Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn  
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn  
Telefon (0228) 914 89-0

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

ISSN 2510-3385

### **Autoren**

Harald Simons und Arnaud Salla

### **Download**

[http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empi269hs.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi269hs.pdf)

Dezember 2022

---

## INHALTSVERZEICHNIS

Wohnungsfertigstellungsprognose Berlin 2022 .....	1
1 Methodik .....	1
2 Fertigstellungsquoten nach Fertigstellungsjahr .....	1
3 „Baustau“ aufgrund ausgelasteter Baukapazitäten .....	2
4 Stark gestiegenen Genehmigungszahlen seit 2014.....	3
5 Prognose der Fertigstellungen für 2022.....	3
6 Lockdown-Effekte.....	4
EMPIRICA WORKING PAPERS .....	5
EMPIRICA REGIO.....	8
a. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen .....	8
b. empirica regio Marktstudio.....	8
c. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise.....	8

## WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGSPROGNOSE BERLIN 2022

empirica geht für das Jahr 2022 von rund 16.600 Wohnungsfertigstellungen in Berlin aus, davon 14.900 in neuen Wohngebäuden und 1.700 durch Baumaßnahmen im Bestand. Dies ist ein Anstieg von knapp 5% Wohnungen gegenüber dem Vorjahr.

Detailliert prognostiziert wurden die Genehmigungen / Fertigstellungen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden. Fertigstellungen / Genehmigungen von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden per einfachem Zuschlag hinzuaddiert.

Datengrundlage für die Prognose der Wohnungsbaufertigstellungen für das Jahr 2022 sind Auswertungen aus dem Mikrodatsatz der Baufertigstellungsstatistik sowie der Bauüberhangsstatistik.

### 1 Methodik

Zunächst wurde anhand der verfügbaren Statistiken die sogenannte Realisierungsrate für alle Genehmigungsjahrgänge seit 2008 bestimmt. Dabei handelt es sich um den Anteil der fertiggestellten an den genehmigten Wohnungen eines Jahres, unabhängig davon wann die Fertigstellung erfolgte. Die Realisierungsrate ist dabei – von unsystematischen Schwankungen abgesehen – erstaunlich konstant. Dieser Befund gilt nicht nur in Berlin, sondern auch für andere Städte, Bundesländer und Deutschland insgesamt. Demnach werden in Berlin stets rund 80% aller genehmigten Wohnungen auch realisiert.

Die Realisierungsrate setzt sich aus den kumulierten Fertigstellungsquoten des jeweiligen *Genehmigungsjahrganges* zusammen. Fertigstellungsquoten geben an, in welchem Jahr nach Genehmigung die Fertigstellung angezeigt wurde. Wurden in einem Jahr beispielsweise 1.000 Wohnungen genehmigt und im gleichen sowie darauffolgenden Jahr jeweils 250 davon fertiggestellt, so belaufen sich die Fertigstellungsquoten in  $t=0$  und  $t=1$  für das entsprechende Genehmigungsjahr je auf 25%.

### 2 Fertigstellungsquoten nach Fertigstellungsjahr

In Abbildung 1 sind die Fertigstellungsquoten *nach Fertigstellungsjahr* seit 2010 abgebildet. So beziehen sich beispielsweise die Werte „ $t=2$ “ jeweils auf Genehmigungen zwei Jahre zuvor. Konkret drückt etwa die 2021er „ $t=2$ “-Fertigstellungsquote aus, dass ca. 22% der 2019er Genehmigungen 2021 fertiggestellt wurden.

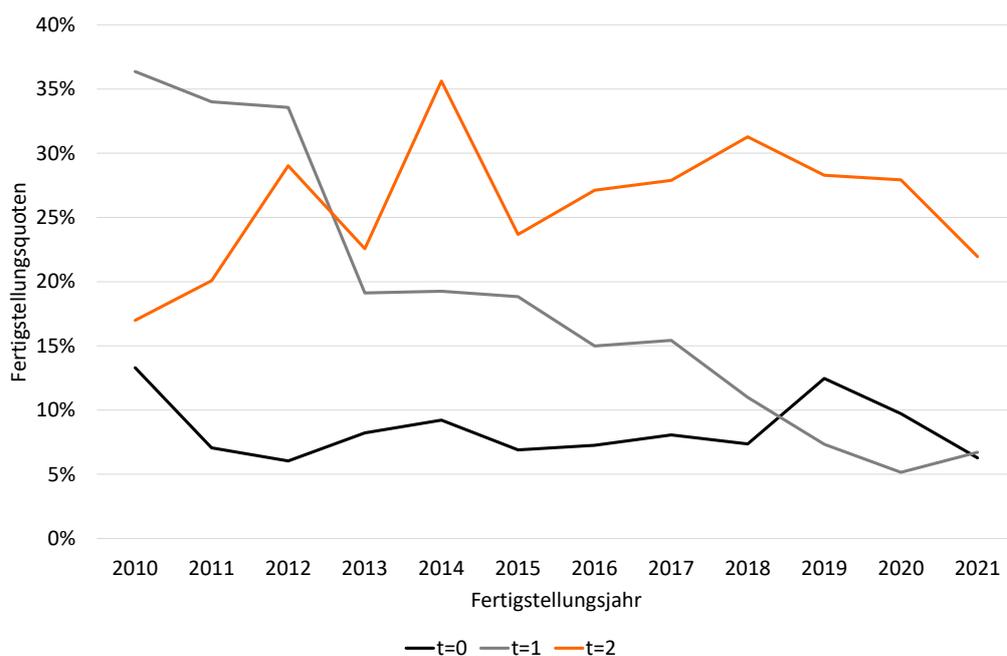
Der Großteil der Fertigstellungen erfolgt innerhalb der ersten vier Jahre nach Genehmigung ( $t=0$ ,  $t=1$ ,  $t=2$ ,  $t=3$ ), wobei es im Laufe der 2010er Jahre immer mehr zu einer Verschiebung weg von  $t=1$  kam (vgl. Abb. 1: fallende „ $t=1$ “-Kurve). Dieser Rückgang der „ $t=1$ “-Fertigstellungsquote ist eine Folge der steigenden Genehmigungen bei gleichzeitig nicht im gleichen Maße steigender Kapazitäten der Bauwirtschaft. Im Gegenzug stieg die Fertigstellungsquote „ $t=2$ “, „ $t=3$ “ ff. an. Leider liegen nur bis 2019 die Fertigstellungsquoten für „ $t=3$ “ vor (Genehmigungsjahrgang 2016), da die Standardveröffentlichungen der Bauüberhangsstatistik nur die Daten für  $t=1$  und  $t=2$  enthalten. Die  $t=3$  Fertigstellungsquoten können nur aus den Mikrodaten berechnet werden, deren Ergebnisse uns nur bis 2019

vorliegen. Der Anstieg der „t=3“-Werte ff. ergibt sich aber aus der konstanten Realisierungsrate bei sinkender „t=1“ und nicht hinreichend steigender „t=2“-Fertigstellungsquoten.

### 3 „Baustau“ aufgrund ausgelasteter Baukapazitäten

Da seit 2017 die Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin nicht weiter gestiegen ist, erstaunt zunächst die auch danach weiter sinkende t=1 Fertigstellungsquote. Dies deutet darauf hin, dass der „Baustau“ aufgrund ausgelasteter Baukapazitäten bereits so groß war, dass neue Bauprojekte nur zögerlich bearbeitet wurden. Der Austragsbestand der Bauwirtschaft stieg weiter. Tatsächlich lässt sich zumindest bundesweit zeigen, dass neue Bauprojekte zwar weiterhin schnell begonnen wurden, aber die Baudauer (Baubeginn bis Baufertigstellung) sich verlängerte. In der Umkehrung heißt dies aber, dass derzeit besonders viele Bauprojekte im Bau sind. Kurz: die Zahl halbfertiger Bauprojekte ist derzeit besonders hoch und sie werden demnächst fertiggestellt. Dies stützt die Fertigstellungsprognose für 2022.

**Abbildung 1: Fertigstellungsquoten „t=0“ bis „t=2“ nach Fertigstellungsjahr, Berlin 2010-2021**



Quelle: Bauüberhangsstatistik, AfS Berlin-Brandenburg

2021 ist ein starker Rückgang der „t=2“-Kurve zu beobachten, ohne dass die Genehmigungen 2019 im Vergleich zu den Vorjahren anstiegen. Aufgrund des bis dato hohen Gewichts der „t=2“-Fertigstellungsquote für die Realisierungen bedeutete dies einen direkten Rückgang der 2021er Fertigstellungen, die nun zu einem späteren Zeitpunkt kommen müssen. In der Modellrechnung wurde angenommen, dass es zu einer erneuten Verschiebung nach „t=3“ gekommen ist; „t=4“ wurde nicht weiter erhöht. Diese Verschiebung der 2019er Genehmigungen hin zur „t=3“-Fertigstellungsquote hat wiederum zur Folge, dass die 2022er Fertigstellung im Gegensatz zum Vorjahr steigen; die fallende Tendenz der Genehmigungszahlen in den letzten Jahren sorgt für den gegenläufigen Effekt.

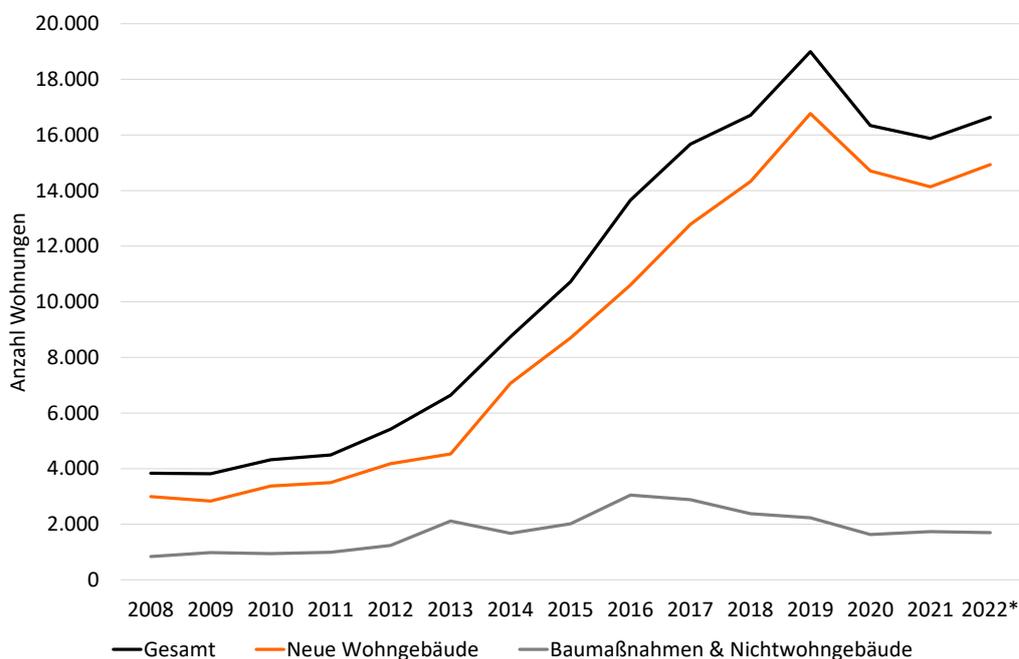
#### 4 Stark gestiegenen Genehmigungszahlen seit 2014

In Abbildung 2 sind zudem die vorherigen Fertigstellungen seit 2008 dargestellt, wobei zwischen neuen Wohnungen und solchen unterschieden wird, die Baumaßnahmen oder Nichtwohngebäuden zuzuordnen sind. Letztere nehmen dabei eine weniger gewichtete Rolle ein, sodass der Kurvenverlauf vor allem den neuen Wohngebäuden folgt. Zwischen 2008 und 2019 ist ein Anstieg der Berliner Fertigstellungszahlen zu beobachten - mit einer besonders starken Wachstumsphase ab 2014. Diese Entwicklung ist insbesondere auf die stark gestiegenen Genehmigungszahlen (bei konstanter Realisierungsrate) ab 2014 zurückzuführen. Seit 2017 steigen die Genehmigungszahlen in Berlin zwar nicht weiter, befanden sich jedoch auch 2021 noch auf einem deutlich höheren Niveau als 2013.

#### 5 Prognose der Fertigstellungen für 2022

In den letzten beiden Jahren sind der Fertigstellungen sukzessive gesunken. Dies liegt begründet in sinkenden Genehmigungszahlen einerseits und der erneuten Verlagerung des Realisierungszeitpunktes hin zu „t=3“ ff. Wie oben beschrieben wird für die Fertigstellungszahlen 2022 angenommen, dass sie vor allem aufgrund der kleinen „t=2“-Fertigungsquote im vergangenen Jahr steigen. Im Ergebnis prognostiziert das Modell rund 16.600 neue Wohnungen in Wohngebäuden für das Jahr 2022. Die Fertigstellungen aus Baumaßnahmen und in Nichtwohngebäuden entstammen einer einfachen Trendfortschreibung, die noch leicht händisch angepasst wurde.

**Abbildung 2: Wohnungsfertigstellungen Berlin, 2008-2022\***



Quelle: Bauüberhangsstatistik, AfS Berlin-Brandenburg

\*Prognose für 2022, davor Ist-Zahlen

## 6 Lockdown-Effekte

Markant ist der Rückgang der „t=2“-Fertigstellungen im Jahr 2021 (s. Abb. 1). Dieser Rückgang der dem statistischen Amt gemeldeten Fertigstellungen dürfte auch eine Folge der Corona-Pandemie sein, bzw. des Lockdowns am 24.11.2021 sein (Homeoffice-Pflicht, 3G-Regel, zudem Überlassung von Mitarbeitern an die Gesundheitsämter).<sup>1</sup> Die Mehrheit der Fertigstellungen (ca. 70%, Angabe aus Interviews mit Bauordnungsämter bundesweit) wird den statistischen Landesämtern erst im Rahmen der Bauüberhangerhebung von den Bauaufsichtsbehörden mitgeteilt, die regelmäßig Ende November beginnt. Erst in diesem Zeitraum tragen die Mitarbeiter der Bauaufsichtsämter die vorliegenden Informationen zu laufenden Bauprojekten zusammen bzw. erheben die Mitarbeiter diese Informationen. Durch den Lockdown dürfte diese Informationsgewinnung behindert worden sein. In Zweifelsfällen dürften die Mitarbeiter dann ein Bauprojekt eher als „noch im Bau“ gewertet haben, als eine Fertigstellung anzuzeigen und damit eine Aktenlage zu schaffen.

Die Fertigstellungsstatistik wird nicht revidiert, die einmal veröffentlichte Fertigstellungszahl wird auch bei verspäteten Fertigstellungsmeldungen nicht mehr geändert. Verspätete Fertigstellungsmeldungen werden stets im Jahr der Kenntnisnahme der statistischen Ämter verbucht. In der Folge dürfte die ausstehende Fertigstellungsstatistik für das Jahr 2022 überdurchschnittlich viele Nachbuchungen von 2021-Fertigstellungen enthalten. Dies stützt die Fertigstellungsprognose für das Jahr 2022 zusätzlich.

---

<sup>1</sup> Im Jahr 2020 setzte der Lockdown erst zum 16.12.2020 ein und damit zu einem Zeitpunkt, in der die Bauüberhangerhebung normalerweise weiter fortgeschritten ist.

---

## EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter  
<https://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

Nr.	Autor, Titel
<a href="#">269</a>	SIMONS, H. UND SALLA, A. (2022), Wohnungsfertigstellungsprognose für Berlin 2022.
<a href="#">268</a>	HEISING, P. UND DUNKEL, M. (2022), Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten – Zeitversetzte Folgen der drastischen Energiepreissteigerungen für die Angemessenheit von Heizkosten bei KdU-Beziehern.
<a href="#">267</a>	HEISING, P. (2022), Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter – Eine Gedankenskizze.
<a href="#">266</a>	BRAUN, R. (2022), Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 2: Was machen jetzt die Mieten?
<a href="#">265</a>	BRAUN, R. (2022), Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 1: Fallen die Kaufpreise jetzt?
<a href="#">264</a>	SIMONS, H. UND WEIDEN, L. (2022), Mit zweierlei Maß messen! – Zur Notwendigkeit unterschiedlicher Definitionen angespannter Wohnungsmärkte.
<a href="#">263</a>	BRAUN, R. UND FUCHS, L. (2022), Wohnungsmarktprognose 2022/23 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2035.
<a href="#">262</a>	WEIDEN, L. UND HEISING, P. (2021), Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit.
<a href="#">261</a>	HEYN, T. (2021), Kommentar zu 50 Jahren Städtebauförderung.
<a href="#">260</a>	BRAUN, R. (2021), Eigenheim und die Nebelkerzen – Ein Kommentar.
<a href="#">259</a>	HEISING, P., WEIDEN, L. UND NOSTADT, M. (2020), Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten - Diskussion über die Sinnhaftigkeit ihrer Deckelung.
<a href="#">258</a>	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2020), Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – Was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können.
<a href="#">257</a>	HEISING, P. (2020), Wer kauft mir meine fertigen Kinder ab? - Eine Glosse zum demographischen Wandel in Deutschland.
<a href="#">256</a>	BRAUN, R. (2020), Wohnungsmarktprognose 2021/22 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030.
<a href="#">255</a>	BRAUN, R. und Simons, H. (2020), Corona und die Immobilienpreise – War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?
<a href="#">254</a>	SIMONS, H., BRAUN, R., BABA, L. (2020), Mieterschutz in Zeiten von Corona.
<a href="#">253</a>	BRAUN, R. (2020), Wir haben ein gemeinsames Ziel - Worin unterscheiden sich #Marktwirtschaftler und Freunde des #Mietendeckels im Kern?

- [252](#) Heising, P. und Weiden, L. (2019), Wie sozial sind Sozialgerichte? - Widersprüche in der Rechtsprechung erzeugen Ungleichbehandlung: Ein Appell an Sozialrichter, die über Konzepte zu Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft entscheiden müssen.
- [251](#) Baba, L. (2019), Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen! - Kommentar zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels.
- [250](#) HEYN, T. UND GRADE, J. (2019), Die stadt-regionale Wirkung von Wohn- und Mobilitätskosten in der S.U.N.-Region.
- [249](#) BRAUN, R. (2019), Reform der Grundsteuer: Zoniertes Bodenwertmodell statt eierlegender Wollmilchsau.
- [248](#) BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
- [247](#) BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.
- [246](#) HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2019), Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle.
- [245](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2018), Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht? Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt
- [244](#) BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030
- [243](#) BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungsmarktpolitik
- [242](#) BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
- [241](#) BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
- [240](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
- [239](#) BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
- [238](#) BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
- [237](#) HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
- [236](#) KAUEMANN, G., THOMSCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietspiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?
- [235](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten.
- [234](#) KEMPER, J. (2016), Lieber beenzt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?
- [233](#) BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?
- [232](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten.

- 
- [231](#) BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge.
- [230](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen.
- [229](#) HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten.
- [228](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte.
- [227](#) BABA, L (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik.
- [226](#) THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin.
- [225](#) BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden.
- [224](#) HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung.
- [223](#) BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.
- [222](#) BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.
- [221](#) BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
-

## EMPIRICA REGIO

### a. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

Erhältlich für alle Kreise und kreisfreien Städte unter [empirica-regio.de/report/](https://empirica-regio.de/report/)

### b. empirica regio Marktstudio

**Ein Zugang:** Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

**Alle Daten:** Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 600 Indikatoren in rund 11.000 Gemeinden, 400 Kreisen und zahlreichen Vergleichsregionen.

**Keine Recherche:** Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche.



### c. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

empirica regio vereint Recherche, Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmen-daten für die Immobilienwirtschaft. Wir bündeln moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how.

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica ag und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert.