BERLIN BOX BusinessMagazin



Berlin hat noch viel Luft nach oben | © querbeet, Canva (Symbolbild)

Berlin ist gewachsen: Pestel-Institut legt „Bau-Monitor“ vor

10. November 2026

Aktuell gibt es rund 2,07 Millionen Wohnungen in Berlin – die Stadt ist damit gewachsen. Das sind ca. 198.200 Wohnungen (+ ca. 11 Prozent) mehr als noch vor 15 Jahren. Und trotzdem gibt es ein Wohnungsdefizit: Aktuell fehlen rund 58.500 Wohnungen in Berlin. Das geht aus dem „Bau-Monitor 2026“ hervor, den das Pestel-Institut für den Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) gemacht hat. Die Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler haben darin die aktuelle Lage auf dem Bau und regionale Wohnungsmärkte untersucht – darunter auch die Situation in Berlin.

Ein Grund für den Wohnungsmangel ist nach Angaben des Pestel-Instituts die wirtschaftliche Entwicklung: „Es gibt mehr Jobs in Berlin. Die Zahl der Beschäftigten hat

in den vergangenen 15 Jahren um fast 559.800 zugenommen. Das ist ein Plus von knapp 50 Prozent. Wer in Berlin arbeitet, will da in der Regel aber auch wohnen. Also ist mit mehr Arbeitsplätzen auch der Bedarf an Wohnungen nach oben gegangen", sagt **Studienleiter Matthias Günther** vom Pestel-Institut. Trotzdem sei der Wohnungsbau enorm nach unten gerauscht: So sind im vergangenen Jahr nur noch 11.030 Wohnungen in Berlin neu gebaut worden – und damit 4.940 weniger als noch zwei Jahre zuvor, so der „Bau-Monitor". Oder anders gesagt: „Die Stadt hat in nur zwei Jahren rund 240.600 Quadratmeter Wohnfläche weniger gebaut. Das ist ein gewaltiger wirtschaftlicher Dämpfer für die Bauwirtschaft in Berlin und in der Region. Und natürlich eine enorme Belastung für den Wohnungsmarkt", so Günther.

Die einzig passende Antwort auf das Wohnungsdefizit sei jetzt der Neubau von Wohnungen. Ohne den gehe es in Berlin nicht: „Außerdem gibt es noch immer Altbauten in einem äußerst schlechten Zustand. Gebäude also, die man wirtschaftlich nicht mehr sanieren kann. Da hilft dann nur der Abriss und möglichst ein Neubau mit mehr Wohnungen an gleicher Stelle", so Günther. Auch den Leerstand haben die Wissenschaftler untersucht: In Berlin gebe es rund 11.800 Wohnungen, die seit mindestens einem Jahr, oft aber schon viel länger leer stehen. „Da wird so schnell keiner mehr einziehen. Entweder weil die Wohnungen so heruntergekommen sind, dass da keiner mehr wohnen kann. Oder weil die Eigentümer nicht vermieten möchten. Der Klassiker dabei ist die leer stehende Wohnung im Zweifamilienhaus", erklärt Günther.

Dabei komme es auf jede Wohnung an. Denn Berlin sei auf den Zuzug von Arbeitskräften angewiesen. „Schon allein, weil in den kommenden 10 Jahren die geburtenstarken Jahrgänge in Rente gehen: In Berlin sind das rund 48.500 Baby-Boomer pro Jahr. Gleichzeitig rücken zwar im Schnitt rund 39.900 junge Menschen jährlich in den Arbeitsmarkt nach. Dies aber nur, weil es zusätzlich zu denen, die ursprünglich in Berlin geboren wurden, noch einmal rund 11.400 Jüngere gibt, die zum Studieren nach Berlin kommen. Ein Großteil von ihnen wird sich aber nach dem Studium woanders einen Job suchen und wieder aus Berlin wegziehen", so Günther. Um die in ganz Deutschland wachsende „Beschäftigten-Lücke" auf dem Arbeitsmarkt wenigstens halbwegs zu schließen, müsse sich Berlin „attraktiv machen": „Neuen Arbeitskräften muss Berlin auch eine Wohnung bieten. Aber die muss vor allem bezahlbar sein. Sonst kommt nämlich keiner. Gleichzeitig wollen die meisten Baby-Boomer natürlich auch als Rentner weiterhin in ihrer Wohnung in Berlin bleiben", macht Günther deutlich.

Er warnt aber zugleich: „Die Gefahr ist, dass Arbeits- und Ausbildungsplätze nicht mehr besetzt werden können, weil Wohnungen fehlen. Doch wenn Arbeitskräfte fehlen, bremst das die Wirtschaft. Am Ende bedeutet das Wohlstandsverlust. Umso wichtiger ist es, dass der Arbeits- und der Wohnungsmarkt in Berlin miteinander matchen." Dass das in in der Hauptstadt klappt, sieht der Chef-Ökonom des Pestel-Instituts jedoch eher kritisch: Gerade

bei Jobs mit geringeren Löhnen könne das schwierig werden. Und das betreffe viele: von der Gebäudereinigung bis zur Gastronomie und vom Einzelhandel über die Floristik bis zum Friseurhandwerk.

Wer neu nach Berlin komme, sei überwiegend darauf angewiesen, eine Mietwohnung zu finden. „Die Mietquote in Berlin liegt aktuell bei 85 Prozent", sagt Günther. Der Ökonom kritisiert: „Das eigene Haus oder eine Eigentumswohnung in Berlin können sich heute nur ganz wenige leisten. Und das auch, weil der Bund die Förderung von Wohneigentum so gut wie eingestellt hat." Dabei habe die schwarz-rote Bundesregierung im Koalitionsvertrag versprochen, die Menschen beim Wohneigentum zu unterstützen. „Passiert ist da bis jetzt aber nichts. Deshalb platzt auch bei immer mehr Menschen in Berlin der Traum von den eigenen vier Wänden", sagt **BDB-Präsidentin Katharina Metzger**. Die Bauwirtschaft in Berlin und der Region gehe mehr und mehr in die Knie. „Es ist paradox: Nicht nur Berlin braucht Wohnraum. Bundesweit fehlen sogar 1,35 Millionen Wohnungen. Aber der Bund will seine Unterstützung für den Wohnungsbau schon im kommenden Jahr enorm kürzen", sagt Metzger.

Die Gefahr sei jetzt, dass Neubau-, Sanierungs- und Investitionsvorhaben zusammengestrichen oder ganz begraben würden. „Immer mehr Baugenehmigungen verschwinden in der Schublade. Das trifft die Bauwirtschaft auch in Berlin hart"; so Metzger. Gleichzeitig seien bezahlbare Wohnungen genauso wie Sozialwohnungen dringend notwendig. Ebenso Sanierungen – vor allem für mehr altersgerechte Wohnungen in Berlin. „Gerade jetzt in der Krise müsste die Bundesregierung den Wohnungsbau zum wichtigsten Motor der Binnenkonjunktur machen. Genau das passiert aber nicht. Damit verschenkt der Bund die Chance auf mehr Wohnungen und damit auf mehr Wachstum", so Metzger. Die BDB-Verbandspräsidentin fordert deshalb ein „Dynamik-Paket ‚Wohnen macht Wirtschaft'": „Der Bund darf keine Zeit mehr verlieren. Er muss den schwer angeschlagenen Wohnungsbau jetzt massiv unterstützen. Davon würden dann auch der Neubau und die Sanierung in Berlin profitieren."

Konkret geht es dem Baustoff-Fachhandel um eine effektive und kontinuierliche Förderung des Wohnungsbaus. Aber auch darum, endlich einfacher und damit sogar rund ein Drittel günstiger zu bauen. Dafür stehe der „Gebäudetyp E" – E wie einfach. Der müsse endlich zum neuen Bau-Standard in Deutschland werden. Genau in diesem Punkt versage das jetzt vom Bund vorgelegte „Gebäudetyp-E-Gesetz" allerdings. „Da müssen die Justiz- und die Bauministerin insgesamt noch einmal gründlich ran", fordert Metzger. Solange der „Gebäudetyp E" nicht gängige Baupraxis sei, müsse der Bund seine Förderung für den Wohnungsbau auf 15 Milliarden Euro hochsetzen – und das schon für das kommende Jahr, so Metzger. Sonst werde der Wohnungsbau weiter abstürzen. Außerdem sei es dringend notwendig, die Bauämter zu entlasten: „Bei Mehrfamilienhäusern bis zu 12 Wohneinheiten sollte künftig auf eine Baugenehmigung ganz verzichtet werden. Vorausgesetzt, der

Bauherr stimmt zu, sich an die Vorgaben im jeweiligen B-Plan zu halten. Das spart Bürokratie und damit auch in Berlin viel Zeit und Kosten. Vor allem wäre das ein echter Bau-Turbo für den Mietwohnungsbau in Berlin“, so die BDB-Präsidentin. (red)