

Medieninformation



Jahrespressekonferenz Brandenburg

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Donnerstag, den 30. Juni 2022

Sperrfrist 30.06.2022, 10:00 Uhr

**Maren Kern
Vorstand**

Wohnen in der Zeitenwende

Brandenburg hat viel zu bieten – auch dank des großen Engagements der sozialen Wohnungswirtschaft im BBU: günstige Mieten, gutes Wohnen, vitale Städte. Aber auch hier wirft die durch Russlands Angriffskrieg ausgelöste „Zeitenwende“ ihre tiefen Schatten. Bau-, Energie- und Finanzierungskosten steigen rasant, Lieferketten sind unterbrochen und führen zu akutem Materialmangel, allerorten fehlen Fachkräfte und die allgemeine Inflation ist hoch. „Die soziale Wohnungswirtschaft in Brandenburg ist wegen dieser extrem schwierigen Entwicklungen in großer Sorge“, so BBU-Vorständin Maren Kern auf der BBU-Jahrespressekonferenz Brandenburg 2022.

Stabilität bei den Mieten, steigende Investitions- und Neubauzahlen: „Eigentlich sind das gute Nachrichten für das Wohnen in Brandenburg“, so Kern. Größte Sorge bereite aber die Schnelligkeit, Menge und Ballung der aktuellen Herausforderungen – die zweifellos auch noch lange andauern werden. Kern: „Ich wünschte, ich hätte hier Lösungen parat. Sicher ist aber, dass wir diese essenziellen Herausforderungen nur gemeinsam bewältigen können. Dazu sind wir im Land Brandenburg dank des erprobten Bündnisses für Wohnen gut aufgestellt. Auf dieser Grundlage müssen Stadtentwicklung und Wohnen in den Haushaltsverhandlungen eine zentrale Rolle spielen. Dazu gehört die Kofinanzierung der Bundesprogramme wie Wohnungsbauförderung und Städtebauförderung durch das Land Brandenburg auf mindestens gleichem Niveau.“

Mieten real im Rückwärtsgang – droht die wirtschaftliche Auszehrung?

Die Nettokaltmieten sind im Land Brandenburg bei den BBU-Mitgliedsunternehmen 2021 im Vorjahresvergleich um 1,7 Prozent auf 5,37 Euro pro Monat und Quadratmeter gestiegen. Damit bleiben sie deutlich hinter der Inflation und den Instandhaltungspreisen zurück – die mit einem Plus von 11,5 Prozent fast siebenmal so schnell kletterten. „Auf Dauer führt diese Entwicklung zu einem Auszehren der Wirtschaftskraft unserer Unternehmen.“ Im Berliner Umland lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten 2021 bei 5,93 € (+1,7 %), im weiteren Metropolenraum bei 5,06 € (+1,6 %).

Investitionen im Beschleunigungsgang – aber wie lange noch?

Mit einem Plus von 3,99 Prozent sind die Investitionen der sozialen Wohnungswirtschaft im Land Brandenburg 2021 deutlich gestiegen – auf den höchsten Stand seit 2000. Für das laufende Jahr sind Steigerungen um rund 36 Prozent auf dann 856 Millionen Euro geplant. Auch bei den Wohnungsfertigstellungen gab es ein kräftiges Plus um 7,5 Prozent auf 863 Wohnungen. 734 davon (+42,2 %) entstanden in Potsdam oder einer anderen Stadt des Berliner Umlands. Bis 2026 wollen BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg insgesamt 6.386 Wohnungen fertiggestellt haben – 5.276 davon in Potsdam und weiteren Städten des Berliner Umlandes. Eine Besonderheit dabei: Rund 60 Prozent dieser Fertigstellungen ist von BBU-Mitgliedsunternehmen mit Sitz in Berlin geplant. Kern: „Inwieweit sich diese Planungen vor dem Hintergrund der sich rapide verschlechternden Rahmenbedingungen realisieren lassen, muss abgewartet werden.“

Leerstand im Differenzialgang – Förderprogramme müssen erhalten bleiben!

Bei den Leerständen nehmen die regionalen Unterschiede weiter zu. Während in Potsdam und den Städten des Berliner Umlands der Leerstand 2021 im Vorjahresvergleich mit 2,0 Prozent auf niedrigem Niveau stabil geblieben ist (2020: 1,9 %), stieg er im weiteren Metropolenraum auf 11,0 Prozent (+0,1 Prozentpunkte). Kern: „Vor dem Hintergrund dieser Zahlen ist völlig klar, dass sowohl die Wohnungsbauförderung als auch die Städtebauförderung in mindestens vollem Umfang erhalten bleiben müssen.“

Durchblick – für klare Entscheidungen

Vor dem Hintergrund der vom BBU erhobenen Zahlen erteilte Kern jedweder Diskussion auf Bundesebene um Mietensstopps oder Weitergabe der steigenden Energiekosten an die Vermieter eine sehr entschiedene Absage. „Die Fakten zeigen: Beim Wohnen ist Brandenburg sehr gut aufgestellt. In Potsdam und den weiteren Städten des Berliner Umlands gibt es ausreichend bezahlbaren Wohnraum, erst recht in den Städten des weiteren Metropolenraums. Statt über weitere Belastungen für unsere ohnehin schon extrem herausgeforderte Branche nachzudenken, brauchen wir mehr politische Unterstützung – vor allem vom Bund.“

Die Themen im Überblick

- **Rahmenbedingungen verdüstern sich**
- **Land Brandenburg: Soziale Wohnungswirtschaft – (noch) Fels in der Brandung**
- **Berliner Umland: Investitionen legen zu**
- **Weiterer Metropolenraum: Leerstand weiter gestiegen**

Anhang

- **BBU: Daten und Fakten**
- **Karte: Das BBU-Verbandsgebiet**

Medienkontakt:

Dr. David Eberhart

Pressesprecher

Tel.: 030 897 81 118

Mobil: 0172 32 99 700

E-Mail: david.eberhart@bbu.de

Rahmenbedingungen verdüstern sich

Die Preise für Energie steigen dramatisch – vor allem seit dem russischen Überfall auf die Ukraine. „Wir sehen die Entwicklung der Energiepreise mit größter Sorge. Hinzukommen aber auch noch weitere Verschlechterungen der Rahmenbedingungen: steigende Bau- und Finanzierungskosten, brechende Lieferketten und dadurch verursachter akuter Baumaterialmangel und Arbeitskräftemangel“, so BBU-Vorständin Maren Kern. „Das alles fordert unsere Branche extrem heraus.“

Beispiel Energiepreise: Einer aktuellen BBU-Umfrage zufolge waren bis April 2022 im Vergleich zu Januar 2021 bei 62 Prozent der Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen Preiserhöhungen für deren weitaus häufigsten Hauptenergieträger Fernwärme eingegangen oder angekündigt. Mit rund 28 Prozent der Erhöhungen datiert fast die Hälfte davon auf den Zeitraum seit Beginn des Ukraine-Krieges. Die Preisanpassungen beliefen sich dabei vielfach auf bis zu 50, teilweise aber auch auf über 100 oder in Einzelfällen sogar über 250 Prozent. Angesichts der Verknappung russischer Gaslieferungen – Erdgas ist Hauptenergieträger für Fernwärme – ist mit weiteren Preissprüngen zu rechnen. Ähnliches gilt auch für Strom.

Glück im Unglück: Wohnungsbestand weitgehend durchmodernisiert

„Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen ist es sehr gut, dass unsere Mitgliedsunternehmen mit Blick auf die energetische Modernisierung ihre Hausaufgaben gemacht haben“, so Kern. Mit Investitionen von rund 8,4 Milliarden Euro seit 1991 hätten sie dafür gesorgt, dass ihr Wohnungsbestand heute zu rund 95 Prozent teilweise oder vollständig modernisiert ist. „Deshalb machen sich die extremen Energiepreisentwicklungen bei den Mieterinnen und Mietern unserer Mitgliedsunternehmen leider trotzdem bemerkbar. Wenigstens sind ihre Wohnungen aber in aller Regel energetisch optimiert, so dass die Preissteigerungen immerhin etwas gedämpft werden“, unterstrich Kern.

Heizenergie: Durchschnittliche Vorauszahlungen von 1,13 Euro je Quadratmeter und Monat

Die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser lagen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg 2021 im landesweiten Durchschnitt bei 1,13 Euro pro Monat und Quadratmeter. Mit Schwankungen von meistens weniger als einem Prozent pro Jahr nach oben oder immer wieder sogar auch nach unten blieben sie über viele Jahre stabil. Kern: „Auch diese langjährige Stabilität der Vorauszahlungen steht für die Wirkung des hohen Modernisierungsstands der Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen.“

Trotz aller Anstrengungen: Heizkosten werden deutlich steigen

Für 2022 rechnet der BBU dennoch mit Heizkostensteigerungen von mindestens 50 Prozent für die Mieterinnen und Mieter bei seinen Mitgliedsunternehmen – höhere Steigerungen wahrscheinlich. Für einen Durchschnittshaushalt in einer 60-Quadratmeter-Wohnung bedeutet das Mehrkosten von mindestens 400 Euro im Jahr. Kern: „Das ist ein enormer Preissprung, den auch die steuerpflichtige Einmalzahlung des Bundes in Höhe von 300 Euro nicht auffängt. Wir empfehlen den Mieterinnen und Mietern deshalb dringend, noch bewusster mit Energie umzugehen sowie eine Rücklage für Nachzahlungen zu bilden. Bei Härtefällen muss der Staat helfen.“

Heizkostenentwicklung: Wirtschaftliches Risiko für Wohnungsunternehmen?

Für die Mieterinnen und Mieter – aber auch für die Wohnungsunternehmen – sind die Heizkostensteigerungen eine starke Belastung. Denn: Es handelt sich bei ihnen zwar um Kostenpositionen, die sie letztlich verbrauchsabhängig an ihre Mieterinnen und Mieter weitergeben – für die sie aber gegenüber den Energieversorgern in finanzielle Vorleistung gehen müssen. Entsprechend gaben bereits bei der Umfrage im April 2022 fast 14 Prozent der antwortenden BBU-Mitgliedsunternehmen an, dass die Fernwärmepreiserhöhungen seit Januar 2021 eine Gefahr für die wirtschaftliche Situation ihres Unternehmens darstelle. Rund 22 Prozent der Unternehmen konnte noch keine Einschätzung dazu abgeben, nur gut 24 Prozent konnte Risiken für ihre wirtschaftliche Stabilität ausschließen.

Land Brandenburg: Soziale Wohnungswirtschaft – (noch) Fels in der Brandung

Erst Corona, jetzt der russische Krieg gegen die Ukraine: die Welt, wie wir sie lange kannten, ist völlig aus den Fugen geraten. Mehr und mehr machen sich die enormen wirtschaftlichen Verwerfungen durch das Brechen von Lieferketten, Energiepreissteigerungen, akuten Arbeitskräftemangel und starken Zinsanstieg über die gesamte Volkswirtschaft hinweg bemerkbar – es droht eine Rezession. „Umso wertvoller ist es, wenn sich die soziale Wohnungswirtschaft mehr denn je als starker Stabilitätsanker erweist. Angesichts der immer schwierigeren Rahmenbedingungen muss alles dafür getan werden, damit das auch so bleibt“, unterstrich BBU-Vorständin Maren Kern.

Mit stabilen und günstigen Mieten, kräftigen Investitionssteigerungen, konsequenter Digitalisierung und verlässlicher Neubauleistung geben die BBU-Mitgliedsunternehmen ein klares Bekenntnis zum Wohn- und Wirtschaftsstandort Brandenburg ab. BBU-Vorständin Maren Kern: „Wir sind stolz auf unsere Mitgliedsunternehmen, die sich trotz der vielfältigen Herausforderungen mit großem Erfolg für die Zukunftsfähigkeit des Landes engagieren. Angesichts der enormen Herausforderungen, die buchstäblich auf uns hereinbrechen, wird das aber immer schwieriger – selbst für die sturmerprobte Brandenburger Wohnungswirtschaft.“

Die **Nettokaltmieten** bei den BBU-Mitgliedsunternehmen lagen 2021 im Durchschnitt des Landes Brandenburg bei 5,37 Euro pro Quadratmeter und Monat. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einer Steigerung um nur 1,7 Prozent. Zum Vergleich: Im selben Zeitraum stiegen die allgemeinen Verbraucherpreise um 3,6 Prozent, die Einkommen¹ im Bundesland um 4,5 Prozent. Kern: „Diese hinter wichtigen Indizes zurückbleibende Entwicklung belegt das besondere soziale Augenmaß unserer Brandenburger Mitgliedsunternehmen. Sie stehen für gutes und bezahlbares Wohnen in der Mark. Das wird sich auch in Zukunft fortsetzen.“

Explodierende Baukosten...

Sorge bereitet der sozialen Wohnungswirtschaft das dramatische Auseinanderklaffen zwischen Mietentwicklung einerseits und der Baukosten- und Zinsentwicklung andererseits. Denn: 2021 stieg der Preisindex für Instandhaltungskosten im Vorjahresvergleich um rund zwölf Prozent – und damit fast sieben Mal so schnell wie die BBU-Mieten. „Instandhaltungskosten sind ein zentraler Kostenfaktor für die Wohnungsunternehmen. Dass sie sich so viel schneller entwickeln als die Mieten, ist höchst problematisch und eine zunehmende Belastung für die Branche“, so Kern.

Dabei hat sich der Preisauftrieb 2022 nochmals deutlich beschleunigt. Allein in den ersten beiden Monaten 2022 – und damit noch vor Beginn des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine – kletterten die Indizes für die Baupreise für Instandhaltung und Neubau gegenüber dem Jahresdurchschnitt 2021 um weitere gut zehn bzw. sogar elf Prozent. Hinzu kommen die rasanten Steigerungen auch bei den Baustoffen: So ist von Mai 2021 bis Mai 2022 beispielsweise der Preis für Bauholz um rund 51 Prozent gestiegen, für Flachglas um 52 Prozent und der für Betonstahl in Stäben sogar um 72 Prozent. Besonders herausfordernd sei diese Konstellation für die Wohnungsunternehmen in den Städten des weiteren Metropolenraums des Landes Brandenburg, die sich der Entwicklung im Zusammenspiel mit regional hohen Leerständen und sehr niedrigen Mieten stellen.

...und jetzt auch explodierende Zinsen

Hinzu kämen die zuletzt sprunghaft steigenden Zinsen, die Bauprojekte zusätzlich stark verteuern. Waren im Januar 2022 für ein Baudarlehen von 100.000 Euro – beispielsweise für eine Modernisierung – zu einem damals üblichen Zinssatz von 1,0 Prozent noch 1.000 Euro Zinsen pro Jahr aufzubringen, liegt die jährliche Zinsbelastung bei einem Ende Juni 2022 aufgenommenen Darlehen bei einem nun üblichen Zinssatz von 3,3 Prozent bereits bei rund 3.400 Euro. „Das ist mehr als eine Verdreifachung, Tendenz weiter steigend“, so Kern.

¹ Bruttononatsverdienste im Produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich

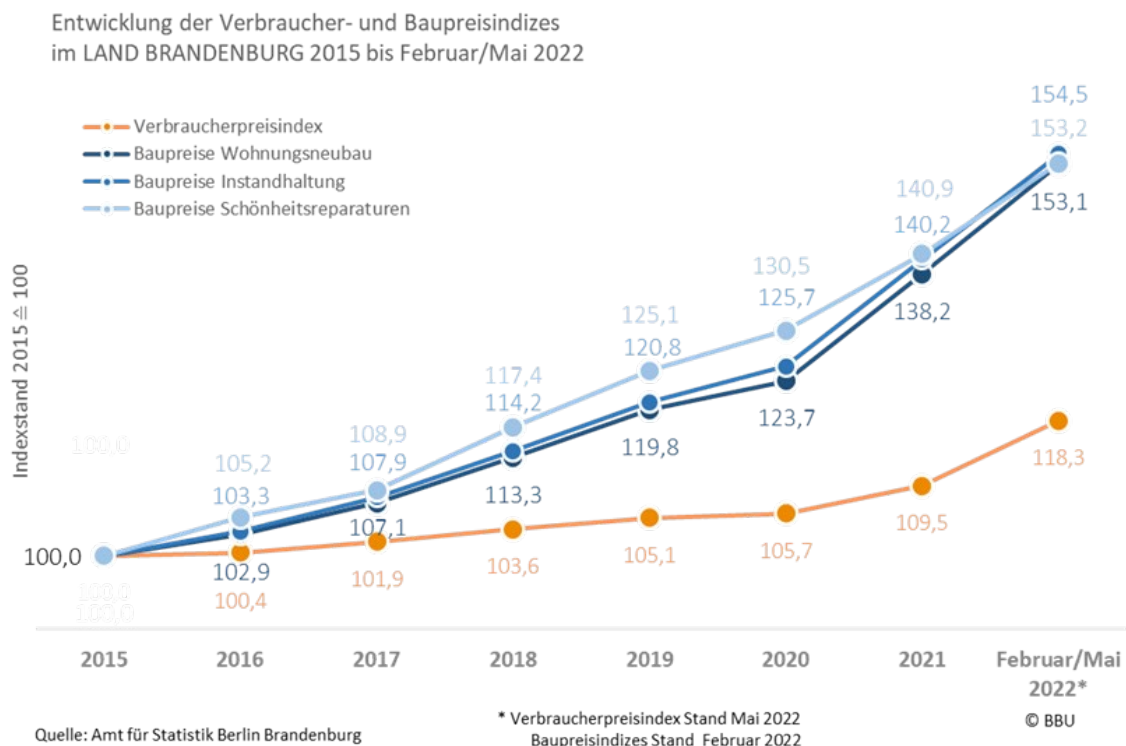
Mietenentwicklung vielfach unterdurchschnittlich

In zehn Landkreisen und kreisfreien Städten fiel die Mietenentwicklung sogar noch schwächer aus als im Brandenburger Landesdurchschnitt (1,7 %). Am schwächsten war die Entwicklung in den Landkreisen Teltow-Fläming (0 %), der Uckermark (0,2 %) und Spree-Neiße (0,6 %). Am günstigsten mit jeweils deutlich unter fünf Euro lagen die Nettokaltmieten 2021 in Elbe-Elster und Oberspreewald-Lausitz (jew. 4,84 €) und der Prignitz (4,86 €). Die günstigste kreisfreie Stadt war mit 5,08 Euro Cottbus.

Deutliche Investitionsanhebung geplant – vor allem beim Neubau

Trotz des wirtschaftlich schwierigen Umfelds hat die soziale Wohnungswirtschaft 2021 im Land Brandenburg erneut mehr investiert als im Vorjahr. Mit rund 631 Millionen Euro erreichten ihre Investitionen den höchsten Wert seit 2000 und lagen um rund vier Prozent über dem Niveau des Vorjahrs – und sind damit deutlich schneller gewachsen als die Nettokaltmieten (+1,7 %). Gut 466 Millionen Euro davon flossen in Form von Modernisierungen (192 Mio. €) oder Instandhaltung (274 Mio. €) in den Bestand – ein Plus von rund fünf Prozent im Vorjahresvergleich. Rund 164 Millionen Euro investierten die Unternehmen in Neubauprojekte (+0,8 %).

Für 2022 planen die Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft eine kräftige Ausweitung ihrer Investitionen um mehr als ein Drittel auf dann rund 856 Millionen Euro (+35,7 %). Besonders zulegen soll dann vor allem der Neubau (+70,8 %). Er würde mit rund 280 Millionen Euro nicht nur auf den mit Abstand höchsten Stand seit Beginn der Ermittlung dieser Zahlen durch den BBU 1991 steigen, sondern erstmals auch die Modernisierungsinvestitionen überflügeln. Kern: „Diese Planungen unterstreichen die Bedeutung der sozialen Wohnungswirtschaft für Brandenburgs Wirtschaft. Natürlich stehen sie allerdings unter dem Vorbehalt der weiteren wirtschaftlichen Entwicklungen, die derzeit völlig unvorhersehbar ist.“



Berliner Umland: Investitionen legen zu

Allen schwieriger werdenden wirtschaftlichen Herausforderungen zum Trotz: Die BBU-Mitgliedsunternehmen in Potsdam und dem Berliner Umland konnten ihre Investitionen 2021 im Vorjahresvergleich stabil halten. Und angesichts des anhaltend großen Wohnraumbedarfs in der Region sowie der hohen Baupreissteigerungen planen sie für 2022 eine kräftige Ausweitung der Investitionen auf den höchsten Stand seit Beginn der Erfassungen der Zahlen durch den BBU 1991. Fast die Hälfte des Geldes soll in den Mietwohnungsneubau fließen. „Unsere Mitgliedsunternehmen setzen sich mit aller Kraft dafür ein, dass Potsdam und die Städte im Berliner Umland ihr anhaltend kräftiges Wachstum gut meistern können“, so BBU-Vorständin Maren Kern.

Ein großer Sprung bei den Neubauinvestitionen steht 2022 insbesondere auch bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in der **Landeshauptstadt Potsdam** an. Hier sollen die Aufwendungen um gut 67 Prozent auf dann gut 83 Millionen Euro steigen. Das wäre nicht nur der Spitzenplatz unter den Brandenburger Landkreisen und kreisfreien Städten, sondern auch der höchste Stand seit Beginn dieser statistischen Erhebung durch den BBU 1991. Erfreulich für die wachsende Landeshauptstadt: zwischen 2022 und 2026 ist von BBU-Mitgliedsunternehmen die Fertigstellung von gut 1.100 Mietwohnungen geplant. „Die soziale Wohnungswirtschaft in Potsdam baut, was sie kann. Das ist angesichts des mit 1,9 Prozent zwar stabilen, aber dennoch zu niedrigen Leerstands auch dringend erforderlich. Angesichts der explodierenden Kosten wird sie dabei aber mehr politische und auch finanzielle Unterstützung brauchen“, so Kern.

Wohnen im Umland: 13 Prozent günstiger als Berlin

Die **Nettokaltmieten** bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Potsdam und den Städten des Berliner Umlandes lagen 2021 bei durchschnittlich 5,93 Euro pro Monat und Quadratmeter. Das waren 1,7 Prozent mehr als im Vorjahr. Zum Vergleich: Der Mittelwert des Berliner Mietspiegels vom Mai 2021 liegt bei 6,79 Euro, so dass die Nettokaltmieten im Umland rund 13 Prozent günstiger sind.

Eine durchschnittliche 60-Quadratmeter BBU-Wohnung in einer Stadt im Berliner Umland kostete damit rund 356 Euro nettokalt im Monat. Am günstigsten wohnte es sich mit durchschnittlich 321 Euro monatlich nettokalt in Strausberg, gefolgt von Rüdersdorf (325 €) und Erkner sowie Hennigsdorf (jeweils 328 €). In **Potsdam** lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen 2021 bei 6,19 € pro Monat und Quadratmeter (+1,5 %). Hochgerechnet auf eine 60-Quadratmeter-Wohnung entsprach das 371 Euro nettokalt im Monat.

Bauboom hat Schwung geholt – und kommt zunehmend (auch) aus Berlin

Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben 2021 im Berliner Umland 734 Wohnungen fertiggestellt – und damit kräftig mehr als im Vorjahr (516). Für dieses Jahr ist die Fertigstellung von 810 Wohnungen vorgesehen – 215 (2021: 188) davon durch Berliner Wohnungsunternehmen.

Zwischen 2022 und 2026 ist von BBU-Mitgliedsunternehmen für Potsdam und das Berliner Umland die Fertigstellung von 5.276 Wohnungen geplant. Dabei bemerkenswert: 3.156 davon sollen durch Berliner Wohnungsunternehmen errichtet werden – und damit fast 60 Prozent. In den Jahren 2016-2021 hatte der Anteil noch bei durchschnittlich nur rund 20 Prozent gelegen. Kern: „Im Land Brandenburg sind die Neubaubedingungen vielfach deutlich besser als in Berlin. Das fängt bei preisgünstigeren Grundstücken an, geht über eine vielerorts ausgeprägte ‚Willkommenskultur‘ für Neubau weiter und bis hin zu einer leistungsfähigeren Verwaltung.“

Leerstand stabil

Auch ein Ergebnis des langfristigen Neubauengagements der BBU-Mitgliedsunternehmen: Die Leerstandsquote in den Städten des Berliner Umlands konnte 2021 mit 2,0 Prozent im Vorjahresvergleich stabil gehalten werden. Im Vorjahr hatte die Quote mit 1,9 Prozent noch etwas niedriger gelegen. Kern: „Neubau wirkt.“

In Potsdam liegt der Leerstand bei 1,9 Prozent und konnte im Vorjahresvergleich ebenfalls stabilisiert werden. Von den 35.310 Wohnungen von Potsdamer BBU-Mitgliedsunternehmen standen Ende 2021 demnach 661 leer – die überaus meisten davon in Folge von Mieterwechseln oder Instandsetzungsarbeiten. Kern: „Der Neubau von Mietwohnungen bleibt in Potsdam das Gebot der Stunde. Umso wichtiger ist es deshalb, dass nach den umfangreichen verwaltungstechnischen Planungs- und Abstimmungsarbeiten des letzten Jahres jetzt zügig mit weiteren Großprojekten wie beispielsweise Kramnitz begonnen werden kann. Gerade bei der Stadtentwicklung sind Kontinuität und zuverlässige Planbarkeit das A und O.“

Grafik: Investitionen von BBU-Mitgliedsunternehmen mit Sitz im Berliner Umland in Mio. Euro



Quelle: BBU-Jahresstatistik

Weiterer Metropolenraum: Leerstand weiter gestiegen

Jede neunte Wohnung steht wieder leer: Das ist die erschreckende Bilanz zur Leerstandsentwicklung in den Städten des weiteren Metropolenraums im Land Brandenburg für 2021. Mit einer Quote von 11,0 Prozent liegt sie auf dem höchsten Stand seit 2009. Gleichzeitig ist die Zahl der abgerissenen Wohnungen mit 656 auf den niedrigsten Wert seit Beginn des Stadtumbau Ost-Programms 2002 gesunken. BBU-Vorständin Maren Kern: „Die sinkenden Abrisszahlen bei gleichzeitig steigendem Leerstand unterstreichen die immer größeren Schwierigkeiten beim Stadtumbauprozess. Begrenzte Kapazitäten und hohe Kosten beim Abriss sowie ein aufwändiges Umzugsmanagement machen den Stadtumbau zu einer echten Sisyphos-Aufgabe. Es ist völlig undenkbar, dass diese Programme wegen Einsparungen im Landeshaushalt dem Rotstift zum Opfer fallen.“

Angesichts der sinkenden Abrisszahlen infolge von schwierigeren Stadtumbau-Rahmenbedingungen eine weitere strategische Antwort der Unternehmen in dieser Region: Investitionen in den Wohnungsbestand, um diesen beispielsweise noch fitter für den demografischen Wandel zu machen. Nach einer bereits kräftigen Steigerung auf 367 Millionen Euro 2021 (+6,5 % im Vorjahresvergleich auf den höchsten Stand seit 2001) ist für dieses Jahr eine weitere deutliche Ausweitung auf 441 Millionen Euro geplant (+20,2 %).

„Es ist fast unglaublich, was unsere Unternehmen allen Schwierigkeiten zum Trotz an Leistungen erbringen: Investieren und Anpacken. Damit sind sie besonders verlässliche Anker für die regionale Wirtschaft. Erhalt und Stärkung der Wirtschaftskraft unserer Unternehmen ist deshalb von größter Wichtigkeit für alle“, unterstrich Kern. Angesichts der anhaltend niedrigen Mieten in der Region müsse das politische Augenmerk umso mehr darauf gelegt werden, dass sie weiterhin sichere Arbeit- und Ausbildungsgeber sowie ganz wesentliche Partner für die Stadt- und Regionalentwicklung bleiben könnten.

Leerstand von der Größe einer Mittelstadt

Mit 11,0 Prozent lag der Leerstand in den Städten des weiteren Metropolenraums 2021 um 0,1 Prozentpunkte über dem bereits hohen Wert von 2020. Damit standen am 31. Dezember 2021 bei BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum 22.031 Wohnungen leer. Kern: „Die Zahl leerstehender Wohnungen entspricht einer Stadt der Größe Oranienburgs oder Bernaus. Der Vergleich unterstreicht das Ausmaß, das diese Problematik mittlerweile wieder erreicht hat. Wir dürfen beim Stadtumbauprozess nicht nachlassen – weder die Wohnungswirtschaft noch die Kommunen noch das Land. In den derzeit anlaufenden Haushaltsberatungen müssen die Weichen jetzt konsequent hierfür gestellt werden.“

In höchstem Maße besorgniserregend: In 27 der vom BBU für den weiteren Metropolenraum ausgewerteten 72 Gemeinden (=36 %) liegt der Leerstand sogar noch oberhalb dieses bereits sehr hohen Durchschnittswertes. In 14 Gemeinden liegt die Leerstandsquote sogar bei 15 und mehr Prozent.

Ohne Abrisse stünde längst jede 4. Wohnung leer

Von den BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum wurden bislang im Rahmen des Stadtumbauprogramms insgesamt 65.270 dauerhaft leerstehende Wohnungen abgerissen. Das entspricht einer Stadt größer als Cottbus. Ohne dieses Stadtumbauopfer der Wohnungsunternehmen mit einem Buchwert von schätzungsweise rund acht Milliarden Euro läge die Leerstandsquote mittlerweile bei über 24 Prozent – ein Viertel des Wohnungsbestandes. Kern: „Dem unermüdlichen und entbehrungsreichen Einsatz der sozialen Wohnungswirtschaft ist es zu verdanken, dass wir in Brandenburg keine Geisterquartiere haben, sondern trotz aller Widrigkeiten vielfach vitale, attraktive Städte mit hoher Lebensqualität.“

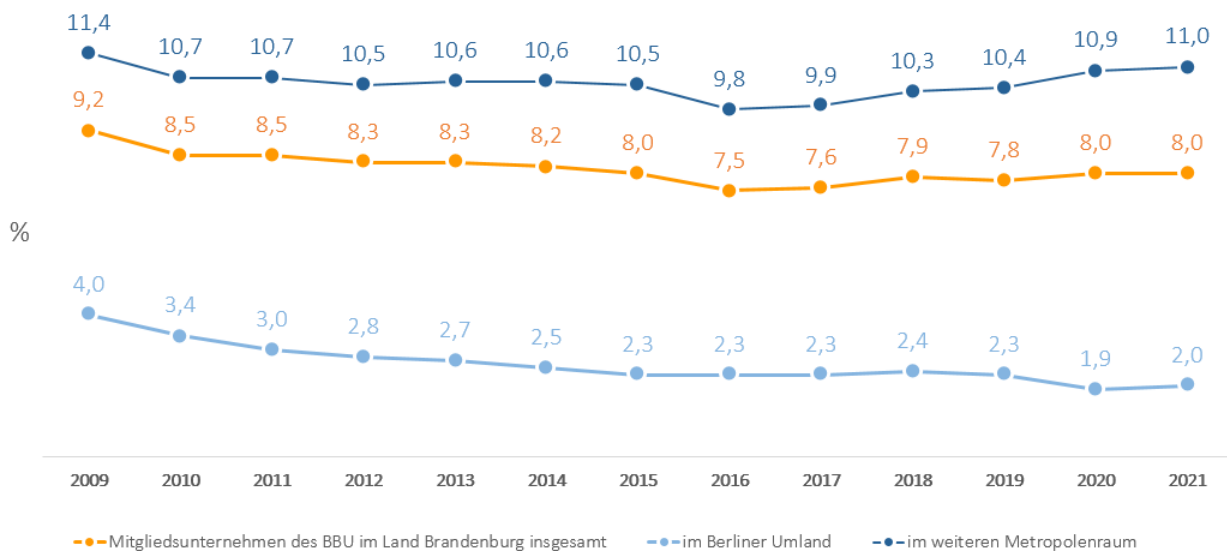
Hingegen bereite die Entwicklung im ländlichen Raum weiterhin Sorge. „Es gibt viele Städte mit Orts- und Siedlungsteilen, die weit außerhalb der Kernstädte liegen. Auch hier muss Förderung Abrisse ermöglichen, damit weitgehend leere Kleinstsiedlungen zurückgebaut werden können“, forderte Kern. Außerdem regte sie die konsequente Verbesserung der Bleibeperspektiven für Geflüchtete im Land Brandenburg an: „Wir haben hier ein enormes Potenzial, das unbedingt erkannt und gehalten werden muss.“

Als ein gutes Beispiel von vielen hierfür nannte sie Senftenberg. Bei der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Senftenberg (KWG) haben mehr als 350 Geflüchtete aus der Ukraine eine neue Heimat gefunden – „Menschen, die diese Stadt und den ganzen Landkreis Oberspreewald-Lausitz bereichern und sich hier eine Zukunft aufbauen können.“

Flächendeckend günstiges Wohnen

Die durchschnittliche **Nettokaltmiete** bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des weiteren Metropolitanraums lag 2021 bei 5,06 Euro pro Monat und Quadratmeter. Das waren 1,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Gerechnet auf eine durchschnittliche 60-Quadratmeterwohnung belief sich die monatliche Nettokaltmiete damit auf rund 304 Euro. Gegenüber dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels (6,79 €) ist Wohnen in den Städten des weiteren Metropolitanraums rund 26 Prozent günstiger – auf das Jahr gerechnet rund 1.250 Euro.

Grafik: Leerstand von BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg im regionalen Vergleich



Quelle: BBU-Jahresstatistik

BBU: Daten & Fakten

Der BBU ist mit 340 Mitgliedsunternehmen in Berlin und dem Land Brandenburg der größte und älteste wohnungswirtschaftliche Verband der Hauptstadtregion und einer der beiden größten wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände Deutschlands. Unter seinem Dach vereinen sich landeseigene, kommunale, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen. Zusammen bewirtschaften sie rund 1,13 Millionen Wohnungen in Berlin und Brandenburg und im sonstigen Bundesgebiet. Mit ihren Umsätzen, Investitionen und Arbeits- sowie Ausbildungsplätzen sind sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Hauptstadtregion.

Zahlen: Umsätze, Arbeitsplätze, Ausbildungsverhältnisse, Investitionen

Die BBU-Mitgliedsunternehmen erzielten im Jahr 2021 Umsätze von rund 6,7 Milliarden Euro. Sie stellten rund 12.070 Arbeitsplätze, darunter 525 Ausbildungsplätze. Schätzungsweise rund 15.000 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie knapp 69,2 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen, davon rund 17,7 Milliarden Euro in den Bestand.

45 Prozent in Berlin, 43 Prozent im Land Brandenburg

Von den 340 Mitgliedsunternehmen des BBU haben 204 ihren Sitz im Land Brandenburg, 132 in Berlin und vier im sonstigen Bundesgebiet. Die rund 314.000 Wohnungen BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg stellen etwa 43 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Die 753.000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen ca. 45 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Rund 66.700 weitere Wohnungen befinden sich im übrigen Bundesgebiet. Schätzungsweise drei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen.

Mitgliedsunternehmen sind:

- 89 landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit rund 535.000 Wohnungen,
- 193 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 314.000 Wohnungen,
- 58 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 284.000 Wohnungen.

16 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften jeweils mehr als 10.000 Wohnungen.

Das Leistungsspektrum des BBU: Interessenvertretung, Beratung, Prüfung

Der BBU hat drei Säulen. Die erste: die Bündelung und Vertretung der Mitgliederinteressen gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Die zweite: Er stellt seinen Mitgliedsunternehmen unverzichtbares Expertenwissen zur Verfügung und versorgt sie tagesaktuell mit relevanten Informationen rund um die Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft. Und die dritte Säule des BBU ist seine gesetzlich verankerte Aufgabe als Prüfungsverband für die genossenschaftliche Jahresabschlussprüfung.

Mit den Tochter- und Partnerunternehmen BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin, der BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH, DOMUS AG und DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft GmbH ergänzt der Verband sein Portfolio um die Bereiche Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Consulting sowie Aus- und Weiterbildung – im Einsatz für eine moderne und zukunftsfähige Wohnungswirtschaft.

Das BBU-Verbandsgebiet

Der BBU vertritt öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen zweier Bundesländer. Dabei wird der Verband mit sehr unterschiedlichen Gegebenheiten konfrontiert: Während Berlin, Potsdam und ihr Umland eine anhaltende Bevölkerungszunahme registrieren, schrumpft die Bevölkerungszahl im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg vielerorts. In wohl keiner anderen Region Deutschlands liegen Wachstum und Schrumpfung so dicht beieinander wie hier.

