

PRESSEINFORMATION



**Jahrespressekonferenz Berlin
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.**

Mittwoch, den 15. Juni 2016

**Maren Kern
Vorstand**

Notwendig: Paradigmenwechsel für den Neubau

Die rund 140 BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin haben im vergangenen Jahr ihre Neubauinvestitionen und Fertigstellungszahlen enorm gesteigert. Trotzdem ist der Wohnungsleerstand bei ihnen weiter gesunken. „Das zeigt, dass wir in der Wohnungspolitik einen Paradigmenwechsel brauchen“, so das Fazit von BBU-Vorstand Maren Kern. Oberste Priorität müsse der Bau bezahlbarer Mietwohnungen für breite Bevölkerungsschichten in den wachsenden Ballungszentren haben.

Dass trotz des Wachstums und des günstigen Zinsumfeldes in den Ballungszentren nach wie vor nicht ausreichend neue, bezahlbare Mietwohnungen entstünden, liege nach einer Umfrage unter großen Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen insbesondere an Problemen mit Bauland, Baurechtschaffung, hohen Baustandards und negativem Neubauklima. Kern: „Der Blick in die Praxis zeigt genau die Punkte auf, an denen auf Bundes- und Länderebene für mehr bezahlbaren Neubau angesetzt werden muss. Klar ist dabei vor allem auch, dass immer weitere Mietrechtsverschärfungen hierzu der völlig falsche Weg sind. Sie schaffen nicht eine einzige zusätzliche Wohnung und verschlechtern die Investitionsbedingungen nachhaltig.“

Neubauinvestitionen der „Mietendämpfer“ auf Rekordhoch...

Die BBU-Mitgliedsunternehmen dämpfen auch weiterhin die Mietentwicklung in Berlin. Mit 5,60 Euro pro Monat und Quadratmeter liegen die Nettokaltmieten bei ihnen 24 Cent unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels. Rechnerische Entlastungswirkung für die Berlinerinnen und Berliner: Rund 100 Millionen Euro pro Jahr. Deshalb ist es eine gute Nachricht, dass die BBU-Mitgliedsunternehmen ihre Neubauinvestitionen 2015 im Vorjahresvergleich um fast 90 Prozent gesteigert haben, und für 2016 eine Ausweitung um gut 150 Prozent auf dann deutlich über eine Milliarde Euro planen. Kern: „Unsere Mitgliedsunternehmen sind nicht nur die Mietendämpfer, sondern auch die Mietwohnungsbauer Berlins.“ Bis Mitte des nächsten Jahrzehnts wollen sie mindestens 70.000 neue Mietwohnungen auf den Weg gebracht haben.

...trotzdem sinkt der Leerstand weiter...

Trotz der großen Neubauanstrengungen der BBU-Mitgliedsunternehmen ist der Leerstand bei ihnen 2015 weiter gesunken und mit berlinweit 1,7 Prozent auf ein neues 20-Jahres-Tief gefallen. Besonders deutlich zurückgegangen sind dabei erneut sowohl der Leerstand in Stadtrandlagen als auch der Wohnungsleerstand aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten. Kern: „Unsere Unternehmen tun ihr Möglichstes zur Schaffung neuer Mietwohnungen. Wenn sich an den Rahmenbedingungen aber nichts ändert, wird der Neubau auch in Berlin dem Wachstum weiterhin hinterherlaufen.“

...weil es immer weniger Neubauwohnung pro Euro gibt.

Nicht nur die Neubauinvestitionen sind deutlich gestiegen, sondern auch die Baukosten. Inklusive Grundstück legten sie 2015 im Vorjahresvergleich um zwölf Prozent auf 2.934 Euro pro Quadratmeter zu. Mit Blick auf den letzten Bauboom während der 90er Jahre geht der BBU sogar von einer Verdopplung der Baukosten aus. Kern: „Fehlendes Bauland, unflexible und immer höhere Baustandards, stark gestiegene Grunderwerbsteuern sowie lange Bauplanungsverfahren sind maßgeblich verantwortlich dafür, dass es immer weniger Neubauwohnung pro Euro gibt“, resümierte Kern. Gleichzeitig warnte sie davor, dass die Investitionstätigkeit der BBU-Mitgliedsunternehmen auch nicht beliebig weiter steigerungsfähig sei.

Darum: Neubau-Paradigmenwechsel jetzt!

Damit in Berlin und weiteren wachsenden Ballungsräumen mehr, schneller und günstiger gebaut werden könne, regte Kern Maßnahmen auf vier Strategiefeldern an: Beschleunigung des Bauens, Reduzierung der Baukosten, Dämpfung der Grundstückspreisentwicklung sowie zielgruppengerechte Wohnungspolitik. „Der Neubau-Paradigmenwechsel braucht mehr als nur Förderung. Alles muss auf den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen ausgerichtet sein – von vereinfachten Standards über mehr Bauland und besser aufgestellten Ämtern bis hin zu einer Absenkung von Bausteuern.“

DIE THEMEN IM ÜBERBLICK

- **Neubauinvestitionen auf Allzeithoch**
- **Leerstand weiter im Rückwärtsgang**
- **Steigende Baukosten: Weniger Wohnung pro Euro**
- **Für einen Paradigmenwechsel beim Neubau**

BBU: Daten und Fakten

BBU: Das Verbandsgebiet

Medienkontakt:

Dr. David Eberhart

Pressesprecher

Mobil: (0172) 32 99 700

Fon: (0 30) 8 97 81-1 18

Fax: (0 30) 8 97 81-41 18

E-Mail: david.eberhart@bbu.de

Neubauinvestitionen auf Allzeithoch

Gute Nachrichten für die wachsende Bundeshauptstadt: 2016 wollen die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen so viel in den Neubau investieren wie nie zuvor seit Beginn der BBU-Erhebungen 1991. Damit würden sie innerhalb eines Jahres so viel investieren, wie insgesamt in den zehn Jahren zuvor. „Es steht für die stadtentwicklungspolitische Verantwortung unserer Mitgliedsunternehmen, dass sie ihre Neubauinvestitionen innerhalb so kurzer Zeit so stark gesteigert haben“, unterstrich BBU-Vorstand Maren Kern.

2015 investierten die BBU-Mitgliedsunternehmen insgesamt rund 1,5 Milliarden Euro, und damit gut 24 Prozent mehr als im Vorjahr. Im laufenden Jahr wollen sie ihre Investitionen auf rund 2,3 Milliarden Euro steigern (+50 %). „Diese Zahl steht für Wirtschaftskraft und Zukunftsorientierung unserer Mitgliedsunternehmen“, unterstrich Kern.

Baubeginne: +43 %, Baufertigstellungen: +134 %

2015 konnten die BBU-Mitgliedsunternehmen bei den Baubeginnen den Vorjahreswert um rund 43 Prozent auf gut 2.500 Wohnungen steigern. Sogar noch stärker legte die Zahl der Baufertigstellungen zu: Sie stieg um 134 Prozent auf fast 1.900 Wohnungen. Besonders gut für die Mieterstadt Berlin: „Unsere Unternehmen bauen ausschließlich Mietwohnungen“, unterstrich Kern.

Neubauinvestitionen überwinden Milliarden-Schallgrenze

Besonders dynamisch entwickeln sich dabei die Neubauinvestitionen. Nach einer Zunahme um fast 87 Prozent auf rund 408 Millionen Euro 2015 sollen sie in diesem Jahr um weitere 152 Prozent auf gut eine Milliarde Euro zulegen. Kern: „Niemals zuvor haben unsere Unternehmen mehr in den Neubau von Mietwohnungen investiert. Sie geben dem Wachstum ein Zuhause.“

70.000 neue Mietwohnungen bis 2026

Auch in den kommenden Jahren wollen die BBU-Mitgliedsunternehmen ihren Neubau so weit wie möglich steigern. „Wir gehen davon aus, dass die sozial verantwortungsvollen Vermieter Berlins den Mietwohnungsmarkt bis 2026 mit mindestens 70.000 neuen Wohnungen entlasten“, so Kern. Damit sei ein enormer finanzieller Kraftakt verbunden: Für diesen Neubau seien nach derzeitiger Marktlage mindestens 11,3 Milliarden Euro notwendig, Tendenz angesichts steigender Grundstücks- und Baukosten deutlich steigend.

Neubauschwerpunkte: Treptow-Köpenick, Lichtenberg, Pankow

Besonders viel bauen die BBU-Mitgliedsunternehmen in östlichen Stadtbezirken. Klarer Schwerpunkt ist mit Blick bis 2018 der Bezirk Treptow-Köpenick (3.200 neue Wohnungen), gefolgt von Lichtenberg (3.000) und Pankow (2.400). Viel gebaut wird auch in den Bezirken Mitte (1.700) und Friedrichshain-Kreuzberg (1.200). Schlusslichter sind Reinickendorf (200) und Tempelhof-Schöneberg (160). „Diese deutlichen Unterschiede haben viele Ursachen“, so Kern. „Sie reichen von der Verfügbarkeit von Bauland über die Leistungskraft der Bauämter bis hin zu den Wachstumsprognosen für einzelne Bezirke.“

Hoher Modernisierungsstand, positive CO₂-Bilanz

Auch dank anhaltend hoher Modernisierungsinvestitionen sind mittlerweile annähernd 90 Prozent der Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin teilweise oder vollständig modernisiert. Das dämpft nicht nur die Betriebskostenentwicklung, sondern wirkt sich auch positiv auf die Klimabilanz aus: Der CO₂-Ausstoß des BBU-Wohnungsbestandes liegt heute im Vergleich zum Kyoto-Basisjahr 1990 um rund 60 Prozent niedriger.

Tabelle: Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen mit Sitz in Berlin

| Zeitraum | Neubau (Mio. €) | Instandsetzung und Instandhaltung (Mio. €) | Modernisierung (Mio. €) | Investitionen insgesamt (Mio. €) |
|-------------------------------|----------------------------|---|------------------------------------|---|
| 2010 | 27,6 | 429,1 | 398,7 | 855,4 |
| 2011 | 36,1 | 435,2 | 447,5 | 918,8 |
| 2012 | 47,0 | 472,2 | 518,3 | 1.037,5 |
| 2013 | 122,7 | 509,9 | 430,3 | 1.062,9 |
| 2014 | 218,6 | 582,2 | 413,9 | 1.214,7 |
| 2015 | 407,7 | 548,7 | 551,8 | 1.508,2 |
| Veränderungen 2015 zu 2014 | +86,5 % | -5,7 % | +33,3 % | +24,2 % |
| Σ 1991 bis 2015 | 7,2 Mrd. € | 16,9 Mrd. € | 10,1 Mrd. € | 34,2 Mrd. € |

Quelle: BBU-Jahresstatistik

Tabelle: Investitionsplanungen der BBU-Mitgliedsunternehmen mit Sitz in Berlin

| Zeitraum | Neubau (Mio. €) | Instandsetzung und Instandhaltung (Mio. €) | Modernisierung (Mio. €) | Investitionen insgesamt (Mio. €) |
|-------------------------------|----------------------------|---|------------------------------------|---|
| Planungen 2016 | 1.027,9 | 620,6 | 608,0 | 2.256,5 |
| Veränderungen 2016 zu 2015 | +152,1 % | +13,1 % | +10,1 % | +49,6 % |

Quelle: BBU-Jahresstatistik

Leerstand weiter im Rückwärtsgang

2015 ist der Leerstand bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin weiter zurückgegangen. Mit rund 11.500 Wohnungen stehen derzeit noch 1,7 Prozent ihres Bestandes leer. Trotzdem liegen ihre Bestandsmieten nach wie vor unterhalb des Mittelwertes des Berliner Mietspiegels – und entlasten die Berlinerinnen und Berliner damit rechnerisch um einen dreistelligen Millionenbetrag.

Die durchschnittliche Bestandsmiete bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen lag Ende 2015 bei 5,60 Euro je Monat und Quadratmeter (2014: 5,43 €/m²). Der Abstand zwischen den durchschnittlichen BBU-Bestandsmieten und dem Mietspiegelmittelwert vom September 2014 (5,84 €/m²) liegt damit bei 24 Cent pro Monat und Quadratmeter. „In einer 60-Quadratmeter-Wohnung lebt es sich bei unseren Mitgliedsunternehmen auf das Jahr gerechnet gut 170 Euro günstiger als im Mietspiegel-Marktdurchschnitt. Die BBU-Wohnungen sind und bleiben damit für breite Schichten bezahlbar. Auf unseren gesamten Wohnungsbestand hochgerechnet summiert sich das auf gut 100 Millionen Euro pro Jahr“, unterstrich Kern.

Leerstand: Am niedrigsten in Lichtenberg und Hohenschönhausen, am höchsten in Schöneberg
Gegenüber 2014 nahm die Zahl leerstehender Wohnungen bei BBU-Mitgliedsunternehmen 2015 um 1.321 ab. Die Quote von 1,7 Prozent lag so niedrig wie nie zuvor seit Beginn der statistischen BBU-Erfassungen 1995. Noch stärker als der Leerstand insgesamt (-10 %) nahm noch die Zahl der aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten längerfristig leerstehender Wohnungen ab. Ihre Zahl sank von 1.399 (2014) auf 1.129 (2015) um 270 Wohnungen. Das entspricht einem Rückgang um gut 20 Prozent. Kern: „Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in Berlin hinterlässt in den Leerstandsstatistiken deutliche Spuren.“

Am niedrigsten war die Leerstandsquote Ende 2015 bei BBU-Mitgliedsunternehmen in den Altbezirken Lichtenberg (0,8 %) sowie Friedrichshain und Hohenschönhausen (jeweils 1,0 %). Am höchsten war der Leerstand in den Altbezirken Schöneberg (3,0 %), Spandau und Tempelhof (jeweils 2,7 %). Spitzenreiter beim Leerstandsabbau waren 2015 Tiergarten (-1,3 Prozentpunkte auf 1,7 %) und Zehlendorf (-0,8 Prozentpunkte), gefolgt von Hohenschönhausen (-0,7 Prozentpunkte), Wilmersdorf (-0,5 Prozentpunkte) und Hellersdorf (-0,5 Prozentpunkte). „Die Leerstandsreserven in den Randbezirken werden immer weiter abgebaut“, so Kern.

Fluktuation stabil

Mit 6,1 Prozent blieb die Fluktuationsquote hingegen unverändert. Das heißt: Im Schnitt leben Mieterinnen und Mieter mehr als 16 Jahre in den Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen. Kern: „Diese Zahl steht auch für die sehr hohe Wohnzufriedenheit der Mieterinnen und Mieter in BBU-Wohnungen. Angesichts moderater Mieten und hoher Modernisierungsstände ist das auch kein Wunder.“ In einigen besonders gefragten Bezirken liegt die Verweildauer sogar noch deutlich höher. Spitzenreiter ist auf Altbezirksebene Kreuzberg (23 Jahre), gefolgt von Friedrichshain (21 Jahre) und Mitte (20 Jahre). Hier lagen die Fluktuationsquoten 2015 bei jeweils fünf Prozent und darunter – und damit deutlich unter dem Berliner BBU-Durchschnitt. „Die durchschnittliche Verweildauer hat einen großen Einfluss sowohl auf die Verfügbarkeit von Wohnungen am Markt als auch auf die Höhe der Investitionen, die nach einem Auszug zur Herrichtung einer Wohnung notwendig sind“, erläuterte Kern.

Am häufigsten umgezogen wurde 2015 im Altbezirk Spandau: Mit einer Fluktuationsquote von 7,2 Prozent wohnt ein Mieterhaushalt hier statistisch gesehen nur rund 14 Jahre in einer Wohnung, und damit zwei Jahre kürzer als der Gesamtberliner Durchschnitt.

Tabelle: Leerstandsentwicklung und Fluktuationen nach (Alt-)Bezirken bei BBU-Mitgliedsunternehmen

| Bezirk / Bezirksteil | Durchschnittliche Leerstandsquoten in % | | | Fluktuation (Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen) in % | | |
|-----------------------------------|--|------------|------------|--|------------|------------|
| | 2015 | 2014 | 2005 | 2015 | 2014 | 2005 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 1,1 | 1,4 | 3,6 | 5,5 | 5,4 | 9,1 |
| Charlottenburg | 1,1 | 1,3 | 3,9 | 5,6 | 5,6 | 9,4 |
| Wilmersdorf | 1,1 | 1,6 | 3,0 | 5,4 | 5,2 | 8,7 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 1,5 | 1,3 | 5,3 | 4,5 | 4,9 | 9,0 |
| Friedrichshain | 1,0 | 0,9 | 7,0 | 4,7 | 5,2 | 8,5 |
| Kreuzberg | 2,1 | 1,8 | 3,3 | 4,3 | 4,6 | 9,7 |
| Lichtenberg | 0,9 | 1,4 | 5,0 | 5,8 | 5,6 | 9,4 |
| Hohenschönhausen | 1,0 | 1,7 | 3,5 | 5,3 | 5,4 | 10,1 |
| Lichtenberg | 0,8 | 1,2 | 5,9 | 6,1 | 5,7 | 9,0 |
| Marzahn-Hellersdorf | 1,8 | 2,1 | 11,2 | 6,6 | 6,7 | 9,7 |
| Marzahn | 2,0 | 2,2 | 10,5 | 6,6 | 6,1 | 9,5 |
| Hellersdorf | 1,4 | 1,9 | 12,6 | 6,7 | 7,7 | 10,2 |
| Mitte | 1,8 | 1,7 | 5,6 | 5,6 | 6,1 | 9,6 |
| Mitte | 1,4 | 1,8 | 4,0 | 5,0 | 4,6 | 6,6 |
| Tiergarten | 1,7 | 3,0 | 4,9 | 6,2 | 6,9 | 12,0 |
| Wedding | 2,0 | 1,4 | 6,5 | 5,9 | 7,0 | 10,6 |
| Neukölln | 2,0 | 1,9 | 5,0 | 6,0 | 6,3 | 8,9 |
| Pankow | 1,6 | 1,6 | 4,1 | 6,2 | 6,3 | 9,4 |
| Pankow | 1,7 | 2,0 | 4,1 | 6,3 | 6,1 | 9,6 |
| Prenzlauer Berg | 1,3 | 1,2 | 2,6 | 5,9 | 6,4 | 9,4 |
| Weißensee | 1,7 | 1,4 | 6,6 | 6,4 | 6,7 | 9,2 |
| Reinickendorf | 2,6 | 2,9 | 3,7 | 6,4 | 7,1 | 9,3 |
| Spandau | 2,7 | 3,1 | 6,1 | 7,2 | 7,3 | 13,6 |
| Steglitz-Zehlendorf | 2,3 | 2,7 | 3,9 | 6,3 | 6,1 | 8,9 |
| Steglitz | 2,2 | 2,5 | 4,0 | 6,5 | 6,3 | 9,5 |
| Zehlendorf | 2,4 | 3,2 | 3,7 | 5,7 | 5,4 | 7,4 |
| Tempelhof-Schöneberg | 2,8 | 2,9 | 3,3 | 5,8 | 5,6 | 8,7 |
| Tempelhof | 2,7 | 2,7 | 2,7 | 6,0 | 5,8 | 8,8 |
| Schöneberg | 3,0 | 3,4 | 4,7 | 5,3 | 4,8 | 8,4 |
| Treptow-Köpenick | 1,3 | 1,2 | 6,0 | 6,4 | 5,8 | 8,7 |
| Treptow | 1,4 | 1,4 | 6,0 | 6,4 | 6,1 | 8,1 |
| Köpenick | 1,2 | 0,9 | 6,0 | 6,4 | 5,6 | 9,2 |
| Summe Bezirke | 1,7 | 1,9 | 5,5 | 6,1 | 6,1 | 9,5 |

Quelle: BBU-Jahresstatistik

Grün: niedrigste Werte

Rot: Höchste Werte

Steigende Baukosten: Immer weniger Wohnung pro Euro

Die Baukosten inklusive Bauland sind in Berlin zwischen 2014 und 2015 um rund zwölf Prozent gestiegen. Das zeigen die jüngsten Auswertungen der BBU-Neubaudatenbank. „Steigende Baukosten bedeuten auch höhere Neubaumieten. Wir beobachten diese Entwicklung deshalb mit Sorge“, unterstrich BBU-Vorstand Maren Kern. Zu höheren Auflagen, Baupreisen und Planungskosten kommen noch die rasant steigenden Grundstückspreise.

Eine Umfrage unter den größten BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (deren Bestand: rund 800.000 Wohnungen, davon ca. 450.000 in Berlin) ergab als derzeit fünf größte Neubauhemmnisse „Teures Bauland“ (73 %), „Langsame Baurechtschaffung“ (69 %), „Zu hohe Baustandards“ (66 %), „Fehlendes Bauland“ (56 %) und „Schlechtes Neubauklima“ (51 %). Für die Zukunft blicken die großen Unternehmen zudem sorgenvoller auf die Verfügbarkeit von Baukapazitäten (56 %). Kritisch werden auch die zunehmende Interventions- und Regulierungsdichte am Wohnungsmarkt sowie die weiter steigenden baurechtlichen Vorgaben gesehen. Als größte Herausforderungen für die Zukunft werden von ihnen mehrheitlich der weiter steigende Neubaubedarf und die Sicherstellung des sozialen Zusammenhalts in den Quartieren gesehen.

Baukosten in einem Jahr um zehn Prozent gestiegen

Nach Auswertungen der BBU-Neubaudatenbank lagen die durchschnittlichen Herstellungskosten (Kostengruppen 200-700, d. h. alle Baukosten ohne das Grundstück) 2015 bei 2.334 Euro brutto pro Quadratmeter. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einer Steigerung um 204 Euro pro Quadratmeter bzw. rund zehn Prozent. Hinzu kommen noch die Baulandpreise: Auf den Quadratmeter Wohnfläche gerechnet kann der Bodenkostenanteil mit durchschnittlich 600 Euro angesetzt werden. Im Vorjahresvergleich waren das 100 Euro bzw. 20 Prozent mehr. Die Gesamtbaukosten pro Quadratmeter (Kostengruppen 100-700) liegen damit bei 2.934 Euro pro Quadratmeter bzw. rund 220.000 Euro je Neubauwohnung.

Zur Refinanzierung dieser Kosten kann von einer wirtschaftlich erforderlichen Nettokaltmiete von knapp zwölf Euro pro Monat und Quadratmeter ausgegangen werden – im Vergleich zu 2014 eine erneute Steigerung um einen Euro pro Quadratmeter und Monat bzw. 900 Euro pro Wohnung und Jahr. Hierzu kommen noch Betriebskosten in Höhe von ca. 2,37 Euro pro Monat und Quadratmeter hinzu. Kern: „Wichtige Ursachen dieser Entwicklung waren Preissteigerungen bei den Grundstückspreisen und den Baunebenkosten. Hierzu zählen die Baumanagementkosten und die Planungs- und Prüfkosten. 2016 kommen dann noch die Aufschläge hinzu, die durch abermals höhere energetische Standards und zusätzliche Auflagen aus der novellierten Berliner Bauordnung verursacht werden.“

Besonders alarmierend ist der Vergleich zum letzten großen Neubauboom während der 90er Jahre. Folgte z. B. auf ein Jahr mit Neubauinvestitionen von rund 766 Millionen Euro durch BBU-Mitgliedsunternehmen (1996) die Fertigstellung von gut 7.600 Wohnungen (1997), wird nach über einer Milliarde Euro Neubauinvestitionen (2016) mit Fertigstellungen von rund 5.300 Wohnungen gerechnet (2017). Kern: „Wir schätzen, dass sich die Herstellungskosten seit den 90er Jahren in Berlin gut verdoppelt haben.“

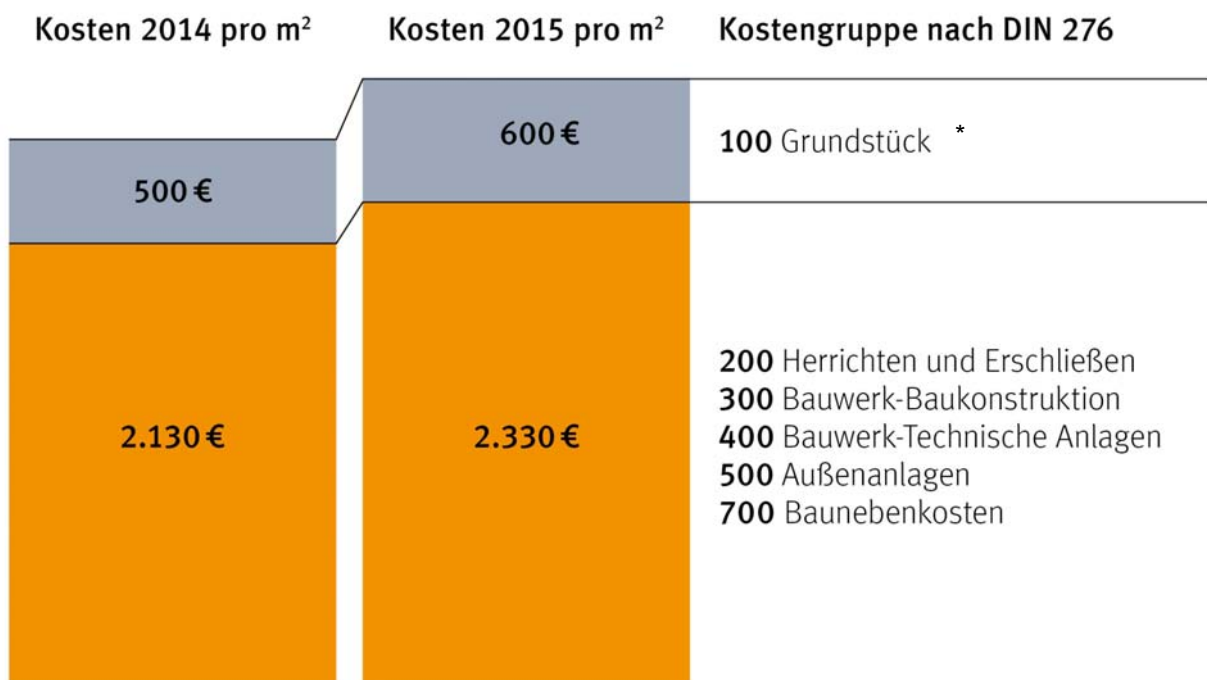
Das bauen BBU-Mitgliedsunternehmen

Den Auswertungen der BBU-Neubaudatenbank zufolge bauen die BBU-Mitgliedsunternehmen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche je Neubauwohnung von knapp 70 Quadratmetern platzsparender als der Gesamtberliner Durchschnitt (ca. 85 m²).

Beim Gros von ihnen (46 %) handelt es sich um Zweizimmerwohnungen, bei denen die durchschnittliche Wohnfläche bei unter 50 Quadratmetern liegt. 34 Prozent der Neubauwohnungen haben drei Zimmer, 21 Prozent weisen vier und mehr Zimmer auf.

Die typische „BBU-Wohnung“ befindet sich in einem fünfgeschossigen, mit Aufzug erschlossenen, meist freistehenden Mehrfamilienhaus und wird kostengünstig mit Fernwärme beheizt. Ein besonders bemerkenswertes Ergebnis: 50 Prozent der Wohnungen werden barrierefrei errichtet, davon acht Prozent sogar rollstuhlgerecht. „Mit Blick auf die älter werdende Gesellschaft bauen unsere Mitgliedsunternehmen schon heute für den Bedarf von morgen“, unterstrich Kern.

Grafik: Entwicklung Gesamtbaukosten bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin, 2014 und 2015



*Grundstückswerte geschätzt; Quelle: BBU-Neubaudatenbank

Ein Paradigmenwechsel für den Neubau

Vor allem in den letzten beiden Jahren sind bei der Steigerung der Neubautätigkeit in Berlin erhebliche Fortschritte erzielt worden. Auch dank der Anstrengungen der BBU-Mitgliedsunternehmen, konnte die Zahl der Baufertigstellungen 2015 auf rund 10.700 Wohnungen erhöht werden. „Trotz dieser Erfolge gehen die Leerstandsreserven bei den Mietwohnungen aber weiter zurück“, so BBU-Vorstand Maren Kern. Deshalb ihr Fazit: „Berlin braucht einen Paradigmenwechsel beim Neubau.“

Kern nannte hierfür zwei Gründe. Erstens: Selbst die 2015 fertig gestellten fast 11.000 Wohnungen seien nur gut die Hälfte dessen, was zur Deckung des sich aus dem anhaltenden Bevölkerungswachstum ergebenden Bedarfs eigentlich notwendig wäre. „Pro Jahr müssten eigentlich 20.000 Wohnungen fertig gestellt werden, davon rund ein Drittel sozial gefördert mit Nettokaltmieten um die 6,50 Euro pro Quadratmeter sowie ein weiteres Drittel zu Nettokaltmieten zwischen 8,50 und zehn Euro. Auf diese Weise würde der Markt mittel- und langfristig entlastet“, unterstrich Kern. Doch nicht nur die Anzahl, auch die Art des Neubaus gebe zweitens Anlass zu Fragen. Waren 2015 rund 42 Prozent der fertig gestellten Wohnungen Eigentumswohnungen, lag dieser Wert am Beginn der derzeitigen Neubauoffensive 2012 bei rund 34 Prozent.

Kerns Schlussfolgerung für ein weiterhin sozial durchmischtes Berlin mit Vorbildfunktion für weitere Metropolen: „Der Bau von bezahlbaren Mietwohnungen ist das Gebot der Stunde und muss in der Wohnungspolitik höchste Priorität haben. Das ist viel mehr als nur eine Frage von mehr Förderung, sondern eines Paradigmenwechsels. Es ist alarmierend, dass trotz des starken Wachstums der Stadt und der historisch niedrigen Zinsen der Bau von bezahlbaren Mietwohnungen nicht besser in Gang kommt. Das ist nicht nur eine Notwendigkeit für Berlin und andere wachsende Ballungsräume, sondern außerdem auch eine enorme Chance für die Erschließung eines Zukunftsmarktes“, so Kern. Dieser Weg sei wesentlich sinnvoller als immer weitere Mietrechtsreformen, die ganz offensichtlich nicht die Wurzel des Problems beseitigen: Das Fehlen von Wohnungen. Um mehr, günstiger und schneller bauen zu können, regte Kern vier Strategiefelder an.

Strategiefeld I: Beschleunigung des Bauens

- Digitalisierung und Beschleunigung der Verwaltungs-, Bauplanungs- und Kontrollverfahren
- Stärkere Koordinierung und ggf. Zentralisierung von Bauplanungsverfahren beim Land
- Einführung eines Genehmigungsmanagers in den Bauämtern
- Weitere personelle und qualitative Aufstockung der Bezirksverwaltungen
- Verbesserung des Bauklimas

Strategiefeld II: Reduzierung der Baukosten

- Vereinfachung der Standards – in einem ersten Schritt Senkung der EnEV auf den Stand von 2009; statt immer höherer energetischer Standards:
 - Vorantreiben der Energiewende, mit dem Ziel einer Dekarbonisierung der Energieerzeugung
 - Ermöglichung der Erzeugung und des Vertriebs umweltfreundlicher Energien durch die Wohnungsunternehmen ohne mieterbenachteiligende Steuerschädlichkeit
- Reduzierter Mehrwertsteuersatz auf Bau- und Handwerksleistungen
- Bundesweite Harmonisierung der Landesbauordnungen zur Ermöglichung eines echten seriellen Wohnungsbaus (Ansatzpunkte z. B. Brandschutz, Zulassung von Baustoffen, einheitliche Gebäudeklassen)
- Intensivierung und Systematisierung der Forschungen zu kostengünstigem und nachhaltigem Wohnungsbau

Strategiefeld III: Dämpfung der Grundstückspreisentwicklung

- Grunderwerbsteuer nach unten abstaffeln – Vorteile für sozial verantwortungsvolle Investoren
- Bevorzugung sozial verantwortungsvoller Investoren bei der Vergabe von Grundstücken und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (entsprechende Gestaltung von Vergabeverfahren); Bevorzugung von günstigem Mietwohnungsbau
- Überprüfung der Baudichten bei bestehenden Bebauungsplänen – ggf. Befreiungen zulassen
- Überprüfung und ggf. Anpassung des Berliner Flächennutzungsplans
- Unterstützung von Dachgeschossaus- und -aufbauten

Strategiefeld IV: Zielgruppengerechte Wohnungspolitik

- Weitere Ausweitung einer wirtschaftlich auskömmlichen sozialen Wohnungsbauförderung
- Anhebung und Ausweitung von Instrumenten der Subjektförderung („Kosten der Unterkunft“, Wohngeld)

BBU: Daten & Fakten

Der BBU ist mit rund 350 Mitgliedsunternehmen in Berlin-Brandenburg der größte und älteste wohnungswirtschaftliche Verband der neuen Bundesländer. Unter seinem Dach vereinen sich öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen. Zusammen bewirtschaften sie gut 1,1 Millionen Wohnungen in Berlin und Brandenburg. Mit ihren Umsätzen, Investitionen und Arbeits- sowie Ausbildungsplätzen sind sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Hauptstadtregion.

Eine starke Gemeinschaft

Die rund 140 Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU erzielten im vergangenen Jahr Umsätze von etwa 3,6 Milliarden Euro. Bei ihnen sind mehr als 6.700 Menschen beschäftigt, darunter 288 Auszubildende. Ca. 10.000 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe sowie bei Lieferanten maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 haben sie in Berlin rund 34,2 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen investiert.

40 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes bewirtschaftet

Mit einem Bestand von rund 660.000 Wohnungen bewirtschaften die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen rund 40 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Dabei bewirtschafteten u. a. (alle Werte gerundet)

- 6 städtische Wohnungsbaugesellschaften rund 300.000 Wohnungen in Berlin,
- 50 Wohnungsgesellschaften privater Eigentümer rund 200.000 Wohnungen in Berlin und
- 80 Wohnungsgenossenschaften rund 200.000 Wohnungen in Berlin.

14 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften jeweils mehr als 10.000 Wohnungen. Schätzungsweise 1,5 Millionen Berlinerinnen und Berliner leben in Wohnungen, die von BBU-Mitgliedsunternehmen bewirtschaftet werden.

BBU: Umfangreiche Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft

Zusammen mit seinen Töchtern und verbundenen Unternehmen (BBT GmbH, DOMUS AG, DOMUS Consult und BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.) bietet der 1897 gegründete Verband seinen Mitgliedsunternehmen Interessenvertretung gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit, Beratung und Erfahrungsaustausch in rechtlichen, wohnungswirtschaftlichen und technischen Fragen, Informationsversorgung über diverse Publikationen, Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung sowie Aus- und Weiterbildung.

Das BBU-Verbandsgebiet

Der BBU vertritt die Wohnungsunternehmen zweier Bundesländer. Dabei wird der Verband mit sehr unterschiedlichen Gegebenheiten konfrontiert. Während Berlin und sein engeres Umland eine anhaltende Bevölkerungszunahme registrieren, wird die Bevölkerungszahl im weiteren Metropolraum des Landes Brandenburg bis 2030 um fast ein Fünftel schrumpfen. Hier werden Leerstandsquoten von bis zu 25 Prozent verzeichnet.

