

PRESSEINFORMATION



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

Dienstag, den 18. Juli 2017

**Maren Kern
Vorstand**

Wohnungswirtschaft im Neubaumodus

Licht und Schatten: Das ist das Resümee von Maren Kern, Chefin der Berliner Wohnungswirtschaft, mit Blick auf die Entwicklungen am Wohnungsmarkt der Hauptstadt. „Die Rolle unserer Mitgliedsunternehmen als Stabilitätsanker auf einem angespannten Berliner Wohnungsmarkt wird immer wichtiger. Sie bauen erfolgreich gegen den Wohnungsmangel an und stehen dabei auch für moderate Mieten. Dabei sollte die Politik sie jetzt nachdrücklich unterstützen.“

Kern weiter: „Unsere Unternehmen treten beim Neubau aufs Gas und bei den Mieten auf die Bremse. Aber: In Berlin wird insgesamt nach wie vor zu wenig gebaut, wenn das Ziel eines mittelfristig wieder entspannten Mietwohnungsmarkts erreicht werden soll. Die Wohnungswirtschaft setzt deshalb auf eine Stadtentwicklungspolitik, die bezahlbaren Wohnungsbau beschleunigt und die Bedingungen dafür schafft, dass alle aktiven und potenziellen Bauherren für Neubau und Quartiersentwicklung mobilisiert werden.“

BBU-Unternehmen: Stabilitätsanker für den Wohnungsmarkt

Mit einem Rückgang um nur 0,1 Prozentpunkte auf 1,6 Prozent ist der Leerstand bei den BBU-Mitgliedsunternehmen 2016 kaum noch gesunken – trotz des weiter anhaltenden Zuzugs. Kern: „Darin zeigen sich die ersten Erfolge ihrer Neubauoffensive.“ Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,74 Euro pro Monat und Quadratmeter liegen die BBU-Mitgliedsunternehmen zudem 65 Cent unter dem Median des neuen Berliner Mietspiegels und wirken damit deutlich mietendämpfend. Rechnerische Entlastungswirkung für die Berliner*innen: Rund 290 Millionen Euro pro Jahr. Kern: „Ohne uns sähe es am Berliner Mietwohnungsmarkt wesentlich schwieriger aus.“

BBU-Neubauinvestitionen steigen im siebten Jahr in Folge

Die Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen kletterten 2016 auf ein 17-Jahres-Hoch. Mit rund 1,8 Milliarden Euro investierten sie 16 Prozent mehr als im Vorjahr. Vor allem der Neubau legte mit einem Plus von 72 Prozent nochmal kräftig zu – und setzte damit sein Wachstum im siebten Jahr in Folge fort. Im laufenden Jahr wollen die Unternehmen 2,5 Milliarden Euro in Berlin investieren, die Hälfte davon in neue Mietwohnungen. Zum ersten Mal seit 20 Jahren haben auch die Genossenschaften 2016 Grundsteine für mehr als 1.000 Wohnungen gelegt. In diesem Jahr dürften die BBU-Unternehmen in Berlin-Brandenburg rund 5.500 Wohnungen fertigstellen, 2018 sogar 7.800. Kern: „Die Wohnungswirtschaft ist im Neubaumodus.“

Stadtentwicklungspolitik für ein gerechtes Berlin

Auch wenn die Neubauzahlen weiter steigen – die eigentlich jährlich notwendigen insgesamt 20.000 Wohnungsfertigstellungen wurden auch 2016 wieder deutlich verfehlt. Zudem wird in Berlin sowohl in Relation zur Bevölkerungszahl als auch auf den Anteil der neuen Mietwohnungen deutlich weniger gebaut als in vergleichbaren Wachstumszentren. Gleichzeitig registriert der BBU mit Sorge mögliche Anzeichen zunehmender Neubauhemmnisse. Für ein angesichts dessen notwendiges Gegensteuern der Politik fordert der BBU eine wachstumsorientierte Stadtentwicklungspolitik mit einer klaren Priorisierung für den Neubau. Einige Ansatzpunkte dafür: Eine Wiederauflage der „Neubaubündnisse“, die Einführung von „Genehmigungsmanagern“ in Bauämtern, die konsequente Nutzung der Eingriffs- und Gestaltungsmöglichkeiten des Senats gegenüber der Bezirksebene – und eine entschlossene Kampagne für die Schließung des Flughafens Tegel. „Die Position des BBU ist klar: Kiez statt Kerosin“, so Kern.

Zukunft Großsiedlung

Weil für die Bewältigung des Wachstums auch neue große Siedlungsprojekte notwendig sind, hat der BBU in einer deutschlandweit einzigartigen Studie die wesentlichen Prinzipien für eine erfolgreiche und nachhaltige Entwicklung dieser Siedlungsformen herausarbeiten lassen. Auf dem Fundament von Erfahrungen mit historischen und aktuellen großen Siedlungen wurden dabei vier Leitfelder identifiziert und jeweils zentrale Leitsätze entwickelt. Die Studie kann über den BBU bezogen werden.

DIE THEMEN IM ÜBERBLICK

- **BBU-Mitgliedsunternehmen stabilisieren den Markt**
- **Berlin – Investitionshauptstadt!**
- **Stadtentwicklungspolitik für die wachsende Stadt**
- **Große Siedlungen – große Chancen!**

BBU: Daten und Fakten

BBU: Das Verbandsgebiet

Medienkontakt:

Dr. David Eberhart

Pressesprecher

Mobil: (0172) 32 99 700

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

E-Mail: david.eberhart@bbu.de

BBU-Mitgliedsunternehmen stabilisieren den Markt

Gute Nachrichten für Berlins angespannten Wohnungsmarkt: Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen hat sich der Leerstand – wenngleich auch auf niedrigem Niveau – trotz des weiterhin starken Zuzugs kaum noch verringert. Mit 1,6 Prozent ist die Quote bis Ende 2016 nur noch geringfügig gesunken. „Unsere Unternehmen bauen mit Erfolg gegen den Wohnungsmangel an“, BBU-Vorstand Maren Kern. Und auch bei den BBU-Mieten stehen die Zeichen auf Stabilität – im deutlichen Unterschied zur Marktentwicklung insgesamt.

„Die rund 140 Berliner Wohnungsunternehmen unter unserem Dach erweisen sich gerade in dieser angespannten Marktlage als Anker für soziale Sicherheit, unternehmerische Weitsicht und Augenmaß. Als Fels in der Brandung sind sie ein immer wichtigeres Korrektiv“, so Kern weiter. „Eine Trendwende hin zu einem entspannteren Markt ist aber noch nicht absehbar. Umso wichtiger ist es deshalb, dass unsere Unternehmen gerade jetzt noch besser bei ihren Anstrengungen für noch mehr Neubau unterstützt werden.“

Lichtenberg und Hohenschönhausen besonders beliebt

Ende 2016 standen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin noch rund 10.700 Wohnungen leer – rund 800 weniger als im Vorjahr. Die Leerstandsquote betrug damit 1,6 Prozent (2015: 1,7 %). Am niedrigsten war der Leerstand in Lichtenberg und Hohenschönhausen (0,8 bzw. 0,9 %), am höchsten in Schöneberg und Kreuzberg (2,6 bzw. 2,8 %).

Das Gros der Wohnungen stand dabei kurzfristig leer – z. B. aufgrund eines Mieterwechsels oder von baulichen Maßnahmen. Aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten, beispielsweise wegen der Lage, und damit längerfristig leer standen allerdings nur noch rund 700 Wohnungen. Zum Vergleich: 2001, am Scheitelpunkt des Leerstands in Berlin, hatte dieser Wert noch bei rund 25.000 Wohnungen gelegen. Kern: „Die Reserve von dem Markt kurzfristig zur Verfügung stehenden Wohnungen liegt bei unseren Unternehmen bei 0,1 Prozent des Bestandes. Jede frei werdende Wohnung wird in aller Regel sofort vermietet.“

Fluktuation: Berlin ist sesshaft geworden

Einen deutlichen Rückgang gab es 2016 bei der Quote der von Mieter*innen gekündigten Wohnungen. Mit nur noch 5,5 Prozent zogen in der vormaligen „Umzugshauptstadt“ Berlin so wenige Personen aus BBU-Wohnungen aus wie nie zuvor seit Beginn der Erfassung dieser Daten im Jahr 2001. Damit stieg die durchschnittliche Verweildauer von Mieter*innen in ihren Wohnungen im Vorjahresvergleich nochmals um zwei Jahre auf zuletzt über 18 Jahre. „Statistisch gesehen bleibt eine Familie also von der Geburt bis zur Volljährigkeit eines Kindes in derselben Wohnung“, so Kern. Gegenüber 2001 (10,5 Jahre) hat sich die durchschnittliche Wohndauer damit annähernd verdoppelt.

Mieten: BBU-Unternehmen bleiben günstig

Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lag 2016 bei 5,74 Euro pro Quadratmeter (Bestand) bzw. bei 6,57 Euro pro Quadratmeter (Wiedervermietung 2015).

Kern: „Trotz der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum bleiben die Mieten bei unseren Mitgliedsunternehmen deutlich unter der allgemeinen Marktdynamik.“ Das zeigt der Vergleich mit dem Berliner Mietspiegel von 2017: Während dieser für die vergangenen zwei Jahre eine durchschnittliche Mietensteigerung um fast zehn Prozent ausweist, stiegen die BBU-Bestandsmieten in diesem Zeitraum nur um 5,7 Prozent.

Der Abstand zwischen BBU-Mieten und dem Median des Berliner Mietspiegels (6,39 €/m²) liegt damit bei 65 Cent pro Quadratmeter und Monat – nochmal deutlich höher als beim Mietspiegel von 2015 (24 Cent). In einer 60-Quadratmeter-Wohnung lebt es sich bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen auf das Jahr gerechnet rund 470 Euro günstiger als im Mietspiegel-Marktdurchschnitt. Auf den gesamten BBU-

Wohnungsbestand in Berlin hochgerechnet summiert sich das auf rund 290 Millionen Euro pro Jahr. Kern: „Die BBU-Wohnungen sind und bleiben damit für breite Schichten bezahlbar. Unsere Unternehmen beweisen soziales Augenmaß und Verantwortungsbewusstsein.“

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

Bezirk / Bezirksteil	Durchschnittliche Leerstandsquoten in %			Fluktuation (Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen) in %		
	2016	2015	2005	2016	2015	2005
Charlottenburg-Wilmersdorf	1,2	1,1	3,6	4,8	5,5	9,1
Charlottenburg	1,4	1,1	3,9	4,7	5,6	9,4
Wilmersdorf	1,0	1,1	3,0	5,0	5,4	8,7
Friedrichshain-Kreuzberg	2,1	1,5	5,3	4,6	4,5	9,0
Friedrichshain	1,4	1,0	7,0	5,0	4,7	8,5
Kreuzberg	2,8	2,1	3,3	4,1	4,3	9,7
Lichtenberg	0,8	0,9	5,0	5,3	5,8	9,4
Hohenschönhausen	0,9	1,0	3,5	4,6	5,3	10,1
Lichtenberg	0,8	0,8	5,9	5,8	6,1	9,0
Marzahn-Hellersdorf	1,3	1,8	11,2	6,0	6,6	9,7
Marzahn	1,5	2,0	10,5	5,8	6,6	9,5
Hellersdorf	1,1	1,4	12,6	6,2	6,7	10,2
Mitte	1,5	1,8	5,6	5,4	5,6	9,6
Mitte	1,0	1,4	4,0	4,6	5,0	6,6
Tiergarten	1,5	1,7	4,9	5,7	6,2	12,0
Wedding	1,8	2,0	6,5	5,9	5,9	10,6
Neukölln	1,7	2,0	5,0	5,5	6,0	8,9
Pankow	1,7	1,6	4,1	5,6	6,2	9,4
Pankow	1,7	1,7	4,1	5,3	6,3	9,6
Prenzlauer Berg	1,4	1,3	2,6	5,5	5,9	9,4
Weißensee	2,4	1,7	6,6	6,2	6,4	9,2
Reinickendorf	1,8	2,6	3,7	5,7	6,4	9,3
Spandau	2,0	2,7	6,1	6,4	7,2	13,6
Steglitz-Zehlendorf	2,2	2,3	3,9	5,4	6,3	8,9
Steglitz	2,2	2,2	4,0	5,5	6,5	9,5
Zehlendorf	1,9	2,4	3,7	5,3	5,7	7,4
Tempelhof-Schöneberg	2,5	2,8	3,3	5,4	5,8	8,7
Tempelhof	2,4	2,7	2,7	5,9	6,0	8,8
Schöneberg	2,6	3,0	4,7	4,1	5,3	8,4
Treptow-Köpenick	1,5	1,3	6,0	5,9	6,4	8,7
Treptow	1,8	1,4	6,0	6,0	6,4	8,1
Köpenick	1,1	1,2	6,0	5,9	6,4	9,2
Summe Bezirke	1,6	1,7	5,5	5,5	6,1	9,5

Quelle: BBU-Jahresstatistik

Grün: niedrigste Werte

Rot: Höchste Werte

Berlin – Investitionshauptstadt!

Das „Jahrzehnt der Investitionen“ hat der Berliner Senat ausgerufen. Die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen lassen diesem Aufruf Taten folgen: In diesem Jahr wollen sie so viel wie zuletzt vor 20 Jahren für die wachsende Stadt investieren. Die Ergebnisse können sich buchstäblich sehen lassen: Im Rahmen ihrer Neubauoffensive wollen sie allein in den drei Jahren zwischen 2017 und 2020 fast 30.000 neue Mietwohnungen fertigstellen. BBU-Vorstand Maren Kern: „Der Neubau unserer Unternehmen ist der Weg in einen entspannteren Berliner Mietwohnungsmarkt.“

Insgesamt investierten die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen 2016 rund 1,8 Milliarden Euro. Zuletzt waren die Investitionen vor 17 Jahren so hoch. Gegenüber dem Vorjahr lag die Steigerung bei rund 16 Prozent. Im laufenden Jahr wollen die Unternehmen ihre Investitionen auf gut 2,5 Milliarden Euro steigern (+44 %). „Allein unsere Mitgliedsunternehmen stellen damit schätzungsweise zehn Prozent aller in Berlin in einem Jahr getätigten Investitionen. Damit gehört die Wohnungswirtschaft ganz klar zu den volkswirtschaftlichen Schwergewichten unserer Region“, so Kern.

Stärkstes Wachstum bei den Neubauinvestitionen

Die mit Abstand stärkste Dynamik bei den BBU-Investitionen weist der Bereich Neubau auf. Mit über 700 Millionen Euro legte er 2016 gegenüber dem Vorjahr um gut 72 Prozent zu. Für dieses Jahr ist eine weitere kräftige Steigerung auf 1,3 Milliarden Euro bzw. fast 80 Prozent geplant. „Es steht für die stadtentwicklungspolitische Verantwortung unserer Mitgliedsunternehmen, dass sie ihre Neubauinvestitionen nunmehr schon im siebten Jahr in Folge kräftigst steigern“, unterstrich BBU-Vorstand Maren Kern. Ein unerwartetes Novum: Zum ersten Mal seit Beginn der Erfassungen 1991 könnten die Neubauinvestitionen 2017 damit genauso hoch sein wie die Investitionen in den Wohnungsbestand (Modernisierung und Instandhaltung).

Ein Grundstein auf den anderen...

Ein Ergebnis der enormen Anstrengungen bei den Neubauinvestitionen: 2016 wurden von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin die Grundsteine für rund 4.600 Wohnungen gelegt. Gegenüber dem Vorjahr gab es damit bei den Baubeginnen ein Plus um 82 Prozent. Bei den Genossenschaften stieg die Zahl der Wohnungs-Baubeginne mit rund 1.200 erstmals seit 1997 wieder auf einen Wert von mehr als 1.000 Wohnungen. In diesem Jahr wollen die BBU-Unternehmen schätzungsweise 7.000 Wohnungen an den Start bringen.

Fertig gestellt wurden 2016 von den BBU-Mitgliedsunternehmen gut 2.000 neue Mietwohnungen, gegenüber dem Vorjahr ein Plus von weiteren rund zehn Prozent. In diesem Jahr ist mit der Fertigstellung von 4.700 Mietwohnungen sogar mehr als eine Verdopplung der Produktion anvisiert. Damit würden die Fertigstellungszahlen auf den höchsten Stand seit 20 Jahren klettern. Kern: „Die Wohnungswirtschaft ist jetzt im Neubaudmodus. Vorausgesetzt, dass es genug Bauland-, Bau- und Verwaltungsressourcen gibt und die Wirtschaftlichkeit stimmt, werden wir diesen Expansionskurs auch beibehalten können.“ Und auch im Land Brandenburg bauen die BBU-Mitgliedsunternehmen: Hier sind 2016 über 800 Mietwohnungen fertiggestellt worden, in diesem Jahr sollen es ähnlich viele sein. „Damit schaffen unsere Mitgliedsunternehmen in Berlin-Brandenburg 2017 rund 5.500 neue Mietwohnungen in unserer Region. Wir geben dem Wachstum ein Zuhause“, so Kern.

...und das kommt dabei raus

Das „typische BBU-Neubauhaus“ beherbergt 40-50 Mietwohnungen auf in der Regel drei bis vier Geschossen und ist freistehend. Bei 80 Prozent der Wohnungen handelt es sich um kompakte und sehr gefragte Zwei- bis Dreizimmerwohnungen. Die Wohnungen verfügen meistens über Balkone oder Terrassen, werden überwiegend mit Fernwärme versorgt und sind barrierearm.

Modernisierungsstand von über 90 Prozent

Der starken Neubauaktivität kommt zugute, dass die BBU-Mitgliedsunternehmen in ihrem Wohnungsbestand mittlerweile einen Modernisierungsstand von gut 90 Prozent erreicht haben. Dabei sind rund 30 Prozent teilweise und sogar über 60 Prozent vollständig modernisiert. „Deshalb können Wohnungsunternehmen knappe Investitionsmittel von der Modernisierung in den Neubau umlenken“, erläuterte Kern die Zusammenhänge.

Der gute Modernisierungszustand der Wohnungen zeigt sich auch in zentralen Energiekennwerten. So sank der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser zwischen 2006 und 2014 um gut zwölf Prozent auf 131 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Deshalb, aber auch aufgrund von Energieträgerumstellungen, sanken die CO₂-Emissionen je Wohnung in diesem Zeitraum sogar um fast 27 Prozent auf 1,53 Tonnen pro Jahr.

Bei einer Betrachtung der Entwicklungen für einen Zeitraum seit 1999 sind die Verbesserungen sogar noch augenfälliger: Demnach sanken die CO₂-Emissionen je Wohnung bis 2014 um fast 60 Prozent. Statt 2,5 Millionen Tonnen emittiert der Wohnungsbestand nur noch 1,1 Millionen Tonnen und damit 1,4 Millionen Tonnen CO₂ weniger. „So sieht vorausschauender Klimaschutz aus“, konstatierte Kern.

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
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
2016	702,9	564,9	480,0	1.747,8
Veränderungen 2016 zu 2015	+72,4 %	+2,9 %	-13,0 %	+15,9 %
Planungen 2017	1.245,6	630,8	631,8	2.508,2
Veränderungen 2017 zu 2016	+77,2 %	+11,7 %	+31,6 %	+43,5 %

Quelle: BBU-Jahresstatistik

Stadtentwicklungspolitik für die wachsende Stadt

„Beim Neubau hat Berlin in den letzten drei Jahren große Fortschritte gemacht, vor allem auch dank unserer Mitgliedsunternehmen. Insgesamt werden aber schlicht immer noch nicht genug neue Wohnungen fertig. Die wachsende Stadt braucht deshalb eine Stadtentwicklungspolitik, die ihr Wachstum unterstützt“, forderte BBU-Vorstand Maren Kern. Die Sorge des BBU: Dass die Hürden für Neubau in Berlin wieder wachsen könnten – und der Druck am Wohnungsmarkt weiter steigt.

Mit rund 13.700 im Jahr 2016 fertig gestellten Wohnungen ist Berlin zwar in absoluten Zahlen tatsächlich „Neubauhauptstadt“ Deutschlands – Hamburg folgt nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes mit gut 7.700 zusammen mit München (rd. 7.400) auf Platz 2, Frankfurt am Main mit rund 4.300 Neubauwohnungen auf Platz 3. Aber: Auf 1.000 Einwohner (Zahlen Melderegister 2016) kamen in Berlin nur 3,72 neu gebaute Wohnungen – in Hamburg waren es hingegen z.B. 4,15 und in Potsdam 9,40. In Relation zur Einwohnerzahl belegt Berlin beim Neubau deshalb im deutschlandweiten Vergleich der 400 Kreise bzw. kreisfreien Städte mit Platz 137 nur einen Platz im Mittelfeld. Bemerkenswert ist ebenfalls, dass in Berlin der Anteil von Eigentumswohnungen am Neubau im Vergleich zu Hamburg oder Potsdam auch deutlich höher ist. Waren in Berlin 2016 rund 42 Prozent der fertiggestellten Wohnungen Eigentumsmaßnahmen, lag dieser Wert in Hamburg nur bei 32 Prozent und in Potsdam sogar nur bei rund acht Prozent.

Neubau: Lücke zwischen Planung und Umsetzung gewachsen

Eine weitere Neubau-Auffälligkeit Berlins ergibt sich aus den vom BBU jeweils für das laufende Jahr erhobenen Zahlen. Zwischen den von den Mitgliedsunternehmen 2015 für 2016 angegebenen Planzahlen für die Neubauinvestitionen und den dann 2016 tatsächlich investierten Mitteln ergibt sich eine Lücke von über 30 Prozent – oder fast 325 Millionen Euro. Zum Vergleich: 2014 hatte die Diskrepanz zwischen Planungen und Umsetzungen beim Neubau noch bei rund 21 Prozent gelegen (58 Mio. €), 2015 bei gut 27 Prozent (153 Mio. €).

Die Diskrepanzen könnten vielfältige Ursachen haben: Fehlende Baukapazitäten ebenso wie Schwierigkeiten bei der Konkretisierung der Planungen, Engpässe oder Hürden bei genehmigenden Ämtern, Kompetenzunklarheiten zwischen Senat und Bezirken oder Partizipationsprozesse, bei denen es vorrangig um die Durchsetzung von Partikularinteressen geht. Kern: „Diese Zahlen sollten nicht dramatisiert werden. Zwischen Planungen und Umsetzungen von Investitionsvorhaben gibt es gerade beim Neubau viele Unwägbarkeiten. Dass die Diskrepanz so groß ist und in den letzten Jahren zugenommen hat, war aber selbst für uns überraschend und hat uns deshalb aufhorchen lassen. Wir wollen den Teufel nicht an die Wand malen, aber deutlich dafür sensibilisieren, Ursachen und Wirkungen im Auge zu behalten.“ Vor diesem Hintergrund nannte Kern einige Ansatzpunkte, um die Umdrehungszahl des Berliner Neubaumotors zu steigern.

1. Rasche Verabschiedung des neuen Stadtentwicklungsplans (StEP) Wohnen: Die derzeit laufenden Arbeiten am StEP Wohnen sollten zügig zum Abschluss gebracht werden. Kern: „Wichtig ist hierbei auch die Benennung konkreter Zielzahlen für den Neubau.“

2. Neuauflage „Bezirksbündnisse Neubau“: Die zwischen Senat und Bezirken in der Vergangenheit geschlossenen Bündnisse für Neubau haben die Zusammenarbeit zwischen diesen Ebenen erfolgreich konkretisiert. „Hieran sollte unbedingt wieder angeknüpft werden, um auch die Bezirke wieder stärker in die Pflicht zu nehmen“, so Kern.

3. Stärkung der Wohnungsbauleitstelle: Die Wohnungsbauleitstelle hat sich um das Voranbringen des Wohnungsbaus in Berlin verdient gemacht. In Anbetracht dieser Schlüsselstellung sollte ihre Arbeit und Strukturen mit dem Ziel einer weiteren Stärkung evaluiert werden. Der Senat sollte auch seine Eingriffs-

und Gestaltungsmöglichkeiten nachhaltiger nutzen, um Bauprojekte auch auf Bezirksebene voranzubringen.

4. Verbesserung von Planungs- und Verwaltungsabläufen: Die Wohnungswirtschaft regt die Einführung von „Genehmigungsmanagern“ sowie von „Genehmigungschecklisten“ in den bezirklichen Bauämtern an, um so klare Ansprechpartner, Verantwortlichkeiten und Verfahrenstransparenz zu sichern.

5. Aktive Liegenschaftspolitik: Die Wohnungswirtschaft mahnt eine baldige Konkretisierung der im Koalitionsvertrag angestellten Überlegungen zu einer aktiven Liegenschaftspolitik an – insbesondere auch im Blick auf die ebenfalls im Koalitionsvertrag verankerte Absicht einer stärkeren Berücksichtigung der Wohnungsgenossenschaften. Darüber hinaus sollten die Bezirke die seit April 2017 vom Baurecht ermöglichte Ausweisung sog. „Urbaner Gebiete“ nunmehr auch nutzen. Das sind Gebiete mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe, die sich als attraktive, moderne Stadtquartiere für Wohnen und Arbeiten anbieten. Zur Dämpfung der Grundstücks-, Bau- und Wohnkosten sollte Berlin Grunderwerb- und Grundsteuer senken.

6. Partizipation zielgerichtet gestalten: Die Wohnungswirtschaft bekennt sich klar zur Partizipation – verweist dabei aber auch auf die vielschichtigen und dafür bereits seit Jahrzehnten erfolgreich genutzten Prozesse. Kern: „Das Rad muss in Sachen Partizipation nicht neu erfunden werden, sondern die Verfahren eher an das digitale Zeitalter angepasst werden.“

7. Investition in die Stadtinfrastruktur: Die wachsende Stadt braucht eine wachsende Infrastruktur – insofern begrüßt die Wohnungswirtschaft z. B. die Überlegungen zum Ausbau des schienengebundenen Nahverkehrs und zur Stärkung der öffentlichen Verwaltung. In dieser Richtung müsse nun sehr konkret und konzentriert weitergearbeitet werden.

8. Kostenfolgen transparent machen: Um dafür zu sensibilisieren, dass höhere Auflagen und komplexere Anforderungen immer auch Folgen auf Neubaukosten und -volumen sowie das Wohnen insgesamt haben, tritt die Wohnungswirtschaft für die Einführung einer verpflichtenden „Folgenabschätzung für das Wohnen“ bei Normensetzungsverfahren ein. Kern: „Berlin prüft Gesetzesvorhaben auf Folgen für die öffentlichen Haushalte und die Gleichheit der Geschlechter – wieso also nicht auch für das Wohnen?“

9. Flughafen Tegel schließen! Der BBU ist entschieden für die Schließung des Flughafens Tegel, sobald der BER eröffnet worden ist. Das Areal sollte dann zügig zu einem europäischen urbanen Modellquartier der kurzen Wege zwischen Wohnen und Arbeiten mit 10.000 und mehr Wohnungen entwickelt werden. Das Motto: „Kiez statt Kerosin“, so Kern.

Große Siedlungen – große Chancen!

Große Siedlungen haben gerade auch in Berlin eine lange Tradition und stehen für bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung. Zur Deckung des hohen Neubaubedarfs in Berlin ist auch in Zukunft der Bau weiterer solcher Siedlungen erforderlich und auch im Koalitionsvertrag verankert. Das war für den BBU Anlass zur Beauftragung der Studie „Prinzipien für den Bau neuer Wohnsiedlungen“. Auf Grundlage der Erfahrungen aus früherem und aktuellem Siedlungsbau zeigt sie auf vier Leitfeldern auf, auf welche Kriterien es für die positive Entwicklung dieser wichtigen Siedlungsform ankommt.

Das Ziel der vom BBU beim in Berlin angesiedelten „Kompetenzzentrum Großsiedlungen“ beauftragten und in Deutschland in dieser Form bislang einzigartigen Studie: Aus den zahlreichen positiven Erfahrungen des Siedlungsbaus zu lernen und dabei gleichzeitig die Fehler der Vergangenheit von Anfang an zu vermeiden.

Systematisch ausgewertet wurden dabei die bundesweiten Erfahrungen mit Siedlungen aus den 1920er bis 2000er Jahren, darunter auch zahlreiche Beispiele aus Berlin und Brandenburg. Darüber hinaus beschäftigt sich die Studie mit den großen aktuellen Siedlungsprojekten in Wien-Aspern, München-Freiham und München-Nordhaide. Bei allen wurden Stärken und Defizite exemplarisch und mit Blick auf ihre Relevanz für die aktuellen Neubau-Herausforderungen in Berlin und anderen Ballungsräumen analysiert. Die Ergebnisse wurden zu Leitprinzipien in den vier Leitfeldern „Städtebauliche Prinzipien“, „Wohnungspolitische Prinzipien“, „Wohnungswirtschaftliche Prinzipien“ und „Planungsprinzipien“ kondensiert. Einige der wichtigsten:

1. **Maßvolle Dichte und maßvolle Mischung** = Abwechslung zwischen höherer und geringerer Dichte und Gebäudehöhen; behutsame Nutzungsmischung wie z. B. im „Urbanen Quartier“
2. **Bezahlbares Wohnen in sozialer Mischung** = auch gefördertes Wohnen, Nutzung von Effizienzpotenzialen, Vermeidung einseitiger Belegungsstrukturen
3. **Urbanes Wohnen mit guter sozialer Infrastruktur** = auch bei zentrumsferneren Siedlungen gute Anbindung an die Stadt, Vor-Ort-Sozialinfrastruktur / z. B. Quartierszentren, Schulen, Kitas
4. **Überschaubare Quartiere ‚mit eigenen Gesichtern‘** = Wiedererkennbarkeit der Quartiere, humane Proportionen, Vermeidung von „Angsträumen“
5. **Vielfältige Mobilität** = gute Einbindung in vielfältige Verkehrsinfrastruktur, Integration auch neuer Formen der Mobilität wie e-mobility und car-sharing
6. **Wohnen im Grünen mit hoher Freiraumqualität** = Grünflächen auch innerhalb der Siedlung
7. **Bauherrenvielfalt** = Mischung von öffentlichen, genossenschaftlichen und privaten Bauherren, Miete neben Eigentum
8. **Frühzeitige Planungseinbindung der Wohnungswirtschaft** = Sicherstellung wohnungswirtschaftlicher Expertise für Planung und Betrieb der Siedlungen
9. **Ganzheitliches Management** = Sicherstellung einer Bewirtschaftung, die alle Aspekte der Siedlung und ihrer Nachbarschaften in den Blick nimmt

BBU: Daten & Fakten

Der BBU ist mit rund 350 Mitgliedsunternehmen in Berlin und dem Land Brandenburg der größte und älteste wohnungswirtschaftliche Verband der Hauptstadtregion. 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 sowie Arbeits- und Ausbildungsplätzen sind sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Hauptstadtregion.

Zahlen: Umsätze, Arbeitsplätze, Ausbildungsverhältnisse, Investitionen

Die BBU-Mitgliedsunternehmen erzielten im vergangenen Jahr Umsätze von rund 5,5 Milliarden Euro. Sie stellten rund 10.300 Arbeitsplätze, darunter 489 Ausbildungsplätze. Rund 15.000 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie gut 52 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen.

50 Prozent im Land Brandenburg, 40 Prozent in Berlin

Die rund 400.000 Wohnungen der brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen stellen etwa 50 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Die über 700.000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen circa 43 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Mehr als zwei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen. Mitgliedsunternehmen sind:

- 89 landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit rund 500.000 Wohnungen,
- 197 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 320.000 Wohnungen,
- 62 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 290.000 Wohnungen.

17 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften jeweils mehr als 10.000 Wohnungen.

Das Leistungsspektrum des BBU: Interessenvertretung, Beratung, Prüfung

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

Mit den Tochter- und Partnerunternehmen DOMUS AG, DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft GmbH, BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH und BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin 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 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.

