

# Medieninformation



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

**Donnerstag, den 12. Juli 2018**

**Maren Kern  
Vorstand**

**\*Sperrfrist Donnerstag, 12. Juli 2018, 10:00 Uhr\***

## **Mehr bauen für mehr Berlin!**

**Steigende Fertigstellungszahlen und weiter anziehende Neubau-Investitionen belegen: Die BBU-Mitgliedsunternehmen machen sich mit allem Nachdruck dafür stark, dass das wachsende Berlin sozial bleibt. Aber: Es entstehen noch immer viel zu wenig bezahlbare Mietwohnungen – während auch immer mehr Anzeichen darauf hindeuten, dass die Fertigstellungszahlen künftig wieder sinken könnten. „Wir sehen diese Entwicklung mit Sorge“, so BBU-Vorstand Maren Kern auf der Jahrespressekonferenz der Berliner Wohnungswirtschaft. Es sei Zeit, zu handeln.**

Kern weiter: „Berlin braucht mehr statt weniger Mietwohnungsneubau. Verzögerungen bei Bauplanungen und Baufertigstellungen, stagnierende Genehmigungszahlen für Mietwohnungen oder eine mangelhafte Baulandversorgung von Wohnungsgenossenschaften sind Ausdruck eines schlechten Wachstumsklimas, das schnell in eine Abwärtsspirale führen kann. Bezahlbarer Wohnungsbau braucht deshalb endlich die politische und administrative Unterstützung, die seiner Bedeutung für die wachsende Stadt zukommt.“

### **BBU-Unternehmen investieren in die wachsende Stadt...**

Mit über zwei Milliarden Euro sind die Investitionen von BBU-Mitgliedsunternehmen 2017 auf den höchsten Stand seit fast 20 Jahren gestiegen – das entsprach im Schnitt 235.000 Euro pro Stunde an jedem Tag des vergangenen Jahres. Klarer Schwerpunkt bleiben mit wachsendem Abstand die Neubau-Investitionen, die auch in diesem Jahr noch zulegen sollen. Bis 2022 wollen die BBU-Mitgliedsunternehmen rund 40.000 neue Mietwohnungen auf den Weg gebracht haben. Kern: „Wir sind die Mietwohnungsbauer von Berlin.“

### **...BBU-Neubau stabilisiert den Leerstand...**

Dank 2017 fertig gestellter fast 4.000 neuer Mietwohnungen konnte der Leerstand bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen mit einer Quote von 1,7 Prozent (2016: 1,6 %) immerhin stabil gehalten werden – trotz anhaltenden Zuzugs. „Ohne diesen Neubau wäre der Leerstand jetzt schätzungsweise nur noch bei 1,4 Prozent. Das macht deutlich: Nur Neubau sorgt für eine Entspannung des Marktes, es werden aber nach wie vor zu wenig Mietwohnungen fertig“, so Kern.

### **...aber der Weg wird immer steiniger.**

In Berlin entstehen nicht nur nach wie vor zu wenig bezahlbare Mietwohnungen für breite Schichten der Bevölkerung. Darüber hinaus zeichnet sich auch ab, dass die Hürden für bezahlbaren Neubau tatsächlich immer weiter wachsen. So wurden bei BBU-Mitgliedsunternehmen 2017 fast 800 Mietwohnungen weniger fertig als im Jahr zuvor geplant; ebenso konnten rund 428 Millionen Euro an von ihnen eigentlich geplanten Neubauinvestitionen nicht getätigt werden, während gleichzeitig bei den Genossenschaften die Fertigstellungen schon im dritten Jahr in Folge sanken. Kern: „Diese Zahlen sind Folge sowohl von erheblichen Verzögerungen bei wichtigen Bauprojekten als auch einer wenig genossenschaftsfreundlichen Liegenschaftspolitik.“ In einer BBU-Umfrage attestierten entsprechend auch deutlich über 90 Prozent der großen BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin der Stadt ein schlechtes Wachstumsklima und eine unzureichende Wachstumsgestaltung. Die Verantwortung hierfür sehen sie vor allem beim Senat.

### **Vorschläge für mehr Berlin**

„Berlin muss sein Wachstum viel aktiver gestalten. Wir stehen hier auch in einem nationalen und internationalen Wettbewerb“, warnte Kern. „Ob bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, der Verwaltung, dem öffentlichen Nahverkehr oder Schulen und Kitas: Wenn die Menschen nicht merken, dass ihre Stadt als Ganzes zufriedenstellend funktioniert und sie sich auf sie verlassen können, werden die Widerstände gegen das Wachstum weiter zunehmen. Deshalb brauchen wir einen Masterplan Wachstum mit einer Kommunikationskampagne, die den Berlinerinnen und Berlinern vermittelt, dass das Wachstum ihnen und vor allem auch ihren Kindern viele Vorteile bietet. Wichtig ist außerdem eine Verwaltungsreform mit stärkerer Bündelung der Kompetenzen beim Senat.“ Als vergleichsweise rasch umsetzbare, konkrete Ansatzpunkte für mehr Neubau nannte Kern das Lösen von Blockaden beim Dachgeschossausbau, Beschleunigungsprämien für die Bezirke oder die Nutzung bereits vorhandener Ermessensspielräume bei Senat und Bezirken, z.B. für mehr Neubauvorhaben nach §34 BauGB statt langwieriger B-Plan-Verfahren.

## **DIE THEMEN IM ÜBERBLICK**

- **Mehr Investitionen: Unterwegs mit 235.000 pro Stunde**
- **Mehr Neubau wirkt – Berlin braucht aber mehr!**
- **Mehr Berlin geht nur mit einem besseren Wachstumsklima**

---

**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](mailto:david.eberhart@bbu.de)

## Mehr Investitionen: Unterwegs mit 235.000 pro Stunde

Die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen konnten ihre Investitionen 2017 weiter steigern. Erstmals seit fast 20 Jahren investierten sie dabei wieder mehr als zwei Milliarden Euro – vor allem in den Neubau. Im laufenden Jahr könnte mit dem Sprung über die Marke von drei Milliarden Euro sogar ein neuer Rekord aufgestellt werden. „Angesichts der Baupreisentwicklung gibt es allerdings je investiertem Euro auch immer weniger Wohnung“, bedauerte BBU-Vorstand Maren Kern.

Insgesamt investierten die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen 2017 rund 2,1 Milliarden Euro, rund 18 Prozent mehr als im Vorjahr. Kern: „Unsere Unternehmen haben in jeder Stunde des letzten Jahres im Schnitt gut 235.000 Euro investiert. Diese Zahl steht für ihren enormen Einsatz für das wachsende Berlin.“ Im laufenden Jahr planen die Unternehmen, ihre Investitionen auf rund 3,1 Milliarden Euro zu steigern (+48,5 %). „Allein unsere Mitgliedsunternehmen stellen damit schätzungsweise zehn Prozent aller in Berlin in einem Jahr getätigten Investitionen. Damit gehört die Wohnungswirtschaft zu den volkswirtschaftlichen Schwer gewichten unserer Region“, so Kern.

### Schwerpunkt Neubau

Mit rund 818 Millionen Euro bildeten die Neubauinvestitionen 2017 den klaren Fokus – der höchste Wert seit 1995 bei einem Wachstum um 16 Prozent im Vorjahresvergleich. In deutlichem Abstand folgten die Instandhaltungs- (629 Mio. €) und die Modernisierungsinvestitionen (613 Mio. €). Im laufenden Jahr dürfte sich das Gewicht der Neubauinvestitionen sogar noch weiter vergrößern. Die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin planen dann die Realisierung von Neubauprojekten mit einem Volumen von rund 1,6 Milliarden Euro, das wären dann fast 90 Prozent mehr als 2017. Rund 813 Millionen Euro wollen sie für Modernisierungen aufwenden (+33 %), fast 700 Millionen Euro für die Instandhaltung (+11 %). Diese Zahlen sind allerdings auch im Licht weiter rasant steigender Baupreise zu sehen: Im Mai 2018 lagen diese 5,7 Prozent über dem Vorjahresniveau, womit sie doppelt so stark stiegen wie die Preise insgesamt. Kern: „Ursache hierfür sind steigende Auflagen, vor allem aber auch die sehr angespannten Baukapazitäten.“

### Mietwohnungsbauer@work.berlin

Das Ergebnis der harten Investitionsanstrengungen: 2017 haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin mit 3.790 so viele neue Mietwohnungen fertiggestellt, wie seit 20 Jahren nicht mehr – und fast doppelt so viele wie 2016. 605 dieser Wohnungen wurden von Genossenschaften errichtet. Außerdem legten die BBU-Mitgliedsunternehmen Grundsteine für weitere 6.548 neue Mietwohnungen. 5.106 Mietwohnungen sollen dieses Jahr bezugsfertig werden, 2019 sollen es 6.089 sein.

Kern: „Falls sich die Planungen realisieren lassen, werden unsere Unternehmen in den acht Jahren zwischen dem Beginn des aktuellen Neubauzyklus' 2015 und ihrem gegenwärtig längsten Planungshorizont 2022 mehr Mietwohnungen neu errichtet haben, als in den 24 Jahren zwischen Beginn unserer Erhebungen 1991 und 2014.“ Waren es im Zeitraum 1991 bis 2014 gut 39.000 Wohnungen, könnten es 2015-2022 gut 48.000 neue Wohnungen sein – Platz für über 100.000 Mieterinnen und Mieter.

**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
2016	702,9	564,9	480,0	1.747,8
2017	817,7 (+16,3 %)	628,8 (+11,3 %)	613,4 (+ 27,8 %)	2.059,9 (+17,9 %)
Planungen 2018	1.549,1 (+89,4 %)	696,5 (+10,8 %)	813,6 (+32,6 %)	3.059,2 (+48,5 %)

Quelle: BBU-Jahresstatistik

## **Mehr Neubau wirkt – Berlin braucht aber mehr!**

**Die BBU-Mitgliedsunternehmen bauen gegen die Anspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt an. „Trotz des anhaltend starken Bevölkerungswachstums konnten wir den Leerstand wenigstens stabilisieren, wenngleich auch auf niedrigem Niveau“, so BBU-Vorstand Maren Kern zu den Zahlen aus der aktuellen BBU-Jahresstatistik. Und auch bei den BBU-Mieten stehen die Zeichen auf Stabilität – sowohl im Bestand als auch bei der Wiedervermietung.**

Ohne die von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2017 fertiggestellten rund 4.000 neuen Mietwohnungen wäre der Leerstand bei ihnen auf nur noch schätzungsweise 1,4 Prozent gesunken. So aber lag er Ende 2017 stabil bei 1,7 Prozent (2016: 1,6 %). Auch die Fluktuation ist mit 5,4 Prozent (Vorjahr 5,5 %) praktisch unverändert. „Unsere Unternehmen wollen den Berliner Mietwohnungsmarkt entspannen und die Berliner Mischung erhalten“, unterstrich Kern. „Die rund 140 Berliner Wohnungsunternehmen unter unserem Dach sind Anker für soziale Sicherheit und ausgewogene Stadtentwicklung. Der BBU ist deshalb auch der Verband der Berliner Mischung.“ Eine Trendwende hin zu einem entspannteren Markt sei aber noch längst nicht in Sicht.

### **Kein „spekulativer Leerstand“**

Ende 2017 standen bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen 11.853 Wohnungen leer – das ganz überwiegende Gros davon (rd. 10.100 bzw. 85 %) wegen Mieterwechselln oder baulicher Maßnahmen. Erneut gesunken ist die Zahl der Wohnungen, die aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer stehen: Die 664 Wohnungen (2016: 684), für die die BBU-Mitgliedsunternehmen diesen Grund angaben, entsprechen nur 0,1 Prozent des Gesamtbestandes. Kern: „Diese Zahlen machen sehr deutlich, dass es bei unseren Mitgliedsunternehmen keinen so genannten spekulativen Leerstand gibt. Im Gegenteil tun sie alles, damit freiwerdende Wohnungen rasch wieder vermietet werden.“ Für die Gesamtheit der Berliner Mietwohnungen schätzt der BBU den Leerstand auf etwa zwei Prozent.

### **Hohenschönhausen und Hellersdorf besonders erfolgreich**

Am niedrigsten war der Leerstand 2017 in den Alt-Bezirken Hohenschönhausen und Hellersdorf (0,8 bzw. 1,1 %), am höchsten in Tempelhof und Kreuzberg (2,7 bzw. 3,2 %). Kern: „Besonders bemerkenswert sind die Entwicklungen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Vor zehn Jahren lag der Leerstand hier noch bei 8,1 Prozent, heute sind es nur noch 1,4 Prozent. Es ist sehr erfreulich, dass dieser Bezirk so stark in der Gunst der Mieterinnen und Mieter gewonnen hat.“

### **Mieten: BBU-Unternehmen bleiben günstig**

Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lag im Dezember 2017 bei 5,94 Euro pro Quadratmeter (Bestand) bzw. bei 6,79 Euro pro Quadratmeter (Wiedervermietung 2016). 2016 wurde eine BBU-Erstvermietungsmiete von 9,89 Euro nettokalt pro Quadratmeter und Monat ermittelt.

Kern: „Trotz der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum bleiben die Mieten bei unseren Mitgliedsunternehmen deutlich unter der allgemeinen Marktdynamik.“ Das zeigt vor allem der Vergleich der Wiedervermietungsmieten mit dem allgemeinen Marktniveau in einigen stark gefragten Bezirken:

- Differenz 2016 Wiedervermietungsmieten BBU zu Angebotsmieten Berlin (IBB-Wohnungsmarktbericht 2016): 6,79 €/m<sup>2</sup> zu 9,07 €/m<sup>2</sup>; Differenz 2,28 €/m<sup>2</sup> bzw. 25 % = 1.642 € Entlastung pro Jahr bei einer 60 m<sup>2</sup>-Wohnung
- Friedrichshain-Kreuzberg: 6,77 €/m<sup>2</sup> zu 11,50 €/m<sup>2</sup>; Differenz 4,73 €/m<sup>2</sup> bzw. 41 % = 3.400 €
- Mitte: 7,21 €/m<sup>2</sup> zu 10,51 €/m<sup>2</sup>; Differenz 3,30 €/m<sup>2</sup> bzw. 31 % = 2.400 €
- Neukölln: 6,70 €/m<sup>2</sup> zu 9,00 €/m<sup>2</sup>; Differenz 2,30 €/m<sup>2</sup> bzw. 26 % = 1.700 €

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

Bezirk / Bezirksteil	Durchschnittliche Leerstandsquoten in %			Fluktuation (Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen) in %		
	2017	2016	2007	2017	2016	2007
<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>	1,4	1,2	2,7	4,5	4,8	8,4
Charlottenburg	1,3	1,4	2,9	4,4	4,7	8,6
Wilmersdorf	1,7	1,0	2,3	4,5	5,0	7,9
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>	2,1	2,1	3,2	3,7	4,6	9,4
Friedrichshain	1,2	1,4	3,3	3,8	5,0	8,7
Kreuzberg	3,2	2,8	3,1	3,5	4,1	10,4
<b>Lichtenberg</b>	1,1	0,8	4,0	5,3	5,3	9,8
Hohenschönhausen	0,8	0,9	3,5	4,9	4,6	9,8
Lichtenberg	1,2	0,8	4,4	5,5	5,8	9,8
<b>Marzahn-Hellersdorf</b>	1,4	1,3	8,1	5,8	6,0	8,2
Marzahn	1,5	1,5	7,9	5,7	5,8	8,9
Hellersdorf	1,1	1,1	8,4	6,0	6,2	6,8
<b>Mitte</b>	1,8	1,5	4,0	5,2	5,4	9,3
Mitte	1,4	1,0	2,2	4,4	4,6	7,2
Tiergarten	1,3	1,5	3,2	6,1	5,7	7,9
Wedding	2,2	1,8	5,5	5,6	5,9	10,8
<b>Neukölln</b>	2,1	1,7	4,7	5,6	5,5	7,8
<b>Pankow</b>	2,0	1,7	4,0	6,1	5,6	8,5
Pankow	2,1	1,7	3,5	6,4	5,3	8,1
Prenzlauer Berg	1,7	1,4	3,3	5,9	5,5	8,5
Weißensee	2,5	2,4	6,3	5,6	6,2	9,2
<b>Reinickendorf</b>	1,4	1,8	3,7	5,1	5,7	8,7
<b>Spandau</b>	1,7	2,0	5,8	5,8	6,4	9,0
<b>Steglitz-Zehlendorf</b>	1,9	2,2	3,5	5,6	5,4	7,2
Steglitz	2,0	2,2	3,4	5,7	5,5	7,4
Zehlendorf	1,8	1,9	3,7	5,5	5,3	6,7
<b>Tempelhof-Schöneberg</b>	2,4	2,5	3,4	5,2	5,4	7,6
Tempelhof	2,7	2,4	3,3	5,8	5,9	7,4
Schöneberg	1,7	2,6	3,8	4,0	4,1	8,3
<b>Treptow-Köpenick</b>	1,6	1,5	3,6	6,1	5,9	7,5
Treptow	1,9	1,8	3,1	5,9	6,0	6,9
Köpenick	1,4	1,1	4,0	6,3	5,9	8,0
<b>Summe Bezirke</b>	1,7	1,6	4,6	5,4	5,5	8,5

Quelle: BBU-Jahresstatistik

## **Mehr Berlin geht nur mit einem besseren Wachstumsklima**

**Die BBU-Mitgliedsunternehmen arbeiten mit aller Kraft, um noch mehr Mietwohnungen zu bauen. Dennoch bleibt es ein Fakt: In Berlin wird zu wenig gebaut. Darüber hinaus gibt es klare Hinweise, dass die Hürden für bezahlbaren Neubau immer größer werden und es deshalb zu stagnierenden oder sogar sinkenden Neubauzahlen kommen könnte. Deshalb fordert der BBU, jetzt rasch Maßnahmen für schnelleren Neubau und mehr Wachstumsakzeptanz umzusetzen.**

BBU-Vorstand Maren Kern: „Berlin kann auf ein Erfolgs-Jahrzehnt zurückblicken. Die Wirtschaft hat sich sehr gut entwickelt, mit sinkender Arbeitslosigkeit, steigenden Einkommen, wachsenden Bevölkerungszahlen und einer öffentlichen Hand, die endlich wieder in Verkehr, Verwaltung und Bildung investieren kann. Hier muss es jetzt aber weitergehen. Es müssen sowohl die Grundlagen für eine weiterhin positive Entwicklung gelegt als auch dafür gesorgt werden, dass das wachsende Berlin eine durchmischte Stadt bleibt.“

Es bestehe allerdings das Risiko, dass sich das Wachstum in einer Negativ-Spirale verfängt: Schlechte Erfahrungen mit dem Wachstum – etwa in Form eines dauerhaft angespannten Wohnungsmarktes, einer dysfunktionalen Verwaltung oder chronisch überlasteter öffentlicher Verkehrsmittel – schüren bei vielen Menschen Wachstumskepsis. Eine Folge: Widerstände z. B. gegen Wohnungsneubauprojekte, wodurch wiederum die Entspannung des Wohnungsmarkts behindert wird. Das wiederum verstärkt die negativen Wachstumserfahrungen: Der Kreis hat sich geschlossen. Kern: „Um diesen Teufelskreis zu durchbrechen, müssen die Menschen merken, dass ihre Stadt funktioniert und das Wachstum bewältigt bekommt. Alles andere ist Nährboden für Ängste und Ressentiments.“ Vor diesem Hintergrund äußerte sie ihre Besorgnis über Anzeichen, dass sich der Mietwohnungsneubau in Berlin verlangsamten statt beschleunigen könnte:

- **Stagnation bei Mietwohnungs-Genehmigungen**

Für das Gesamtjahr 2017 wurde bei den genehmigten Wohnungen in Berlin ein leichter Rückgang um 1,2 Prozent verzeichnet – zum ersten Mal seit zehn Jahren und trotz anhaltend kräftigen Bevölkerungswachstums. Die Entwicklung setzte sich 2018 bei den Mietwohnungen fort: zwischen Januar und Mai 2018 stagnierte die Zahl der genehmigten Mietwohnungen in Berlin mit einem nur minimalen Zuwachs um 1,1 Prozent im Vorjahresvergleich. Kern: „Mit solchen Zahlen ist die notwendige Dynamik im Mietwohnungsbau nicht zu schaffen.“

- **Lücke zwischen Investitionsplanungen und -realisierungen weiter gewachsen**

Das Volumen der BBU-Neubauinvestitionen, die nicht oder nur verzögert zur Realisierung kommen, hat 2017 einen Rekordstand erreicht: 428 Millionen Euro bzw. 34 Prozent der eigentlich geplanten Investitionen kamen nicht zur Umsetzung. 2016 lag dieser Wert noch bei rund 325 Millionen Euro (32 %), 2015 bei 153 Millionen Euro (27 %). Die Diskrepanz kann vielfältige Ursachen haben: Fehlende Baukapazitäten, 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 Verhinderung von Neubau geht.

- **Bei fast einem Fünftel der Wohnungen erhebliche Verzögerungen**

Zur großen und zuletzt weiter gewachsenen Lücke zwischen Neubauinvestitionsplanungen und -realisierungen passt, dass 2017 von den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin fast 800 neue Mietwohnungen weniger fertiggestellt wurden, als eigentlich geplant. „Diese Zahl steht für ganz erhebliche Widerstände beim Bau. Man muss leider davon ausgehen, dass viele dieser Wohnungen tatsächlich nie gebaut werden“, so Kern. Anlass zur Sorge gebe auch, dass die Mietwohnungs-Fertigstellungen durch Genossenschaften 2017 das dritte Jahr in Folge gesunken sind. Im Vergleich zum bisherigen Spitzenjahr 2015 lagen ihre Fertigstellungen um 7,5 Prozent niedriger. Kern: „Diese Entwicklung ist eine Folge der genossenschaftsunfreundlichen Liegenschaftspolitik des Landes Berlin.“

## **BBU-Mitgliedsunternehmen: In Berlin kein Wachstums-Klima**

Diese kritischen Neubau-Indikatoren finden einen Teil ihrer Begründung in einer Umfrage, die der BBU im Juli 2018 unter großen Berliner Mitgliedsunternehmen zum Wachstums- und Neubauklima in Berlin durchführte. Die beteiligten Unternehmen stehen für alle Unternehmenssparten des Verbandes sowie einen Wohnungsbestand von rund 525.000 Mietwohnungen in Berlin.

Ihr Befund: Berlin nimmt sein Wachstum nicht als Chance wahr, entsprechend wird der Neubau von Politik und Ämtern nicht lösungsorientiert unterstützt. Die Ursache hierfür wiederum sehen die Wohnungsunternehmen insbesondere in der mangelnden Wachstumsfreundlichkeit (= Bereitschaft und Fähigkeit, das Wachstum der Stadt zu gestalten) des Berliner Senats (94 %), zu einem deutlich geringeren Anteil auch bei den Bezirken (rd. 66 %). Bei diesen wurden vor allem ineffiziente Verfahren und Abläufe sowie eine nach wie vor unzureichende personelle Ausstattung kritisiert (89 bzw. 83 %). Als besonders wachstumsfreundlich wurden mehrheitlich Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick benannt.

## **Gemeinsam für mehr Berlin**

Angesichts dieser besorgniserregenden Entwicklungen und Ergebnisse mahnte Kern den Wechsel zu einer Politik an, auf deren Grundlage Berlin sein Wachstum zuverlässig bewältigen könne: „Es geht hier um die Zukunftsfähigkeit unserer Stadt und um ihren sozialen Zusammenhalt.“ Die BBU-Umfrage unter großen Mitgliedsunternehmen brachte hierfür einige Ansatzpunkte. So sprachen sich nahezu alle beteiligten Unternehmen für einen „**Masterplan Wachstum**“ aus. Dieser könnte nach Vorstellung des BBU das leitende Entwicklungsideal für die weitere Entwicklung der Hauptstadt zu einer Metropole mit vier Millionen Einwohnern sein – und auch Richtschnur für Fälle der Diskussion um Nutzungskonflikte, wie jüngst um das Gelände der „Knorr-Bremse“.

Als besonders wichtig angesehen wird von den Unternehmen auch eine **bessere Kommunikation** des Wachstums und seiner Vorteile für alle Berlinerinnen und Berliner. Hierfür sprachen sich rund 72 Prozent der Unternehmen mit Nachdruck aus, weitere rund 22 Prozent finden die Idee unterstützenswert. „Wir hätten auch schon einen Namensvorschlag für so eine **Aktion: ‚Gemeinsam. Für mehr Berlin‘**“, so Kern. Sämtliche Unternehmen sprechen sich mit Blick auf die Baulandversorgung auch für die Bebauung der **Elisabeth-Aue** und der Ränder des **Tempelhofer Feldes** aus. Darüber hinaus sollten auch **Kleingartenflächen als mögliche Baulandreserven** in Betracht gezogen werden. Weiterhin müsse die **Baulandversorgung** insbesondere auch von Genossenschaften verbessert werden, beispielsweise durch eine ohnehin überfällige Änderung der Liegenschaftspolitik (jährliche Grundstückskontingente, Verkauf statt Erbpacht). Mit Blick auf die Verwaltungsabläufe forderte Kern vor dem Hintergrund der Umfrage eine **Stärkung zentraler Steuerungen**, auch als Grundlage einer **konsequenten Vereinheitlichung und Digitalisierung von Verfahren**, sowie die Einführung von **Genehmigungsmanagern** in den Bauämtern.

Sie nannte darüber hinaus vergleichsweise kurzfristig umsetzbare Maßnahmen, die als „Wachstums-Turbo“ Plänen und Bauen unmittelbar beschleunigen könnten:

- **Nutzung vorhandener Ermessens- und Befreiungsspielräume in Bezirk und Senat**, z. B. für mehr Neubauvorhaben nach § 34 BauGB (Genehmigung kann unkompliziert erteilt werden, wenn der Neubau sich in die nähere Umgebung gut einfügt) statt langwieriger B-Plan-Verfahren. Im Geltungsbereich des Baunutzungsplans 1958/60 (West) könnte eine Verordnung zur generellen Befreiung höherer Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen für mehr Rechtssicherheit sorgen.
- **Intelligente Nachverdichtung** durch Erleichterung von Dachgeschossaufstockung und -ausbau, u. a. durch Aufhebung der letztes Jahr erlassenen, völlig überzogenen Baumschutzrichtlinie.
- **Beschleunigungsprämien** als Anreiz für die Bezirke für besonders schnelle Genehmigungsverfahren (z. B. auch für eine stärkere Nutzung der Möglichkeit der Erteilung von Genehmigungen nach § 34 BauGB) und schnellere Baufreiheit
- Städtischen Wohnungsbau beschleunigen, u. a. durch **Vereinfachung der vergaberechtlichen Anforderungen**.



## **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 knapp 5,9 Milliarden Euro. Sie stellten rund 11.245 Arbeitsplätze, darunter 519 Ausbildungsplätze. Rund 15.000 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie gut 55 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen.

### **50 Prozent im Land Brandenburg, 40 Prozent in Berlin**

Die knapp 340.000 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,
- 61 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 339.000 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 Metropolitanraum des Landes Brandenburg bis 2030 um fast ein Fünftel schrumpfen. Hier werden Leerstandsquoten von bis zu 25 Prozent verzeichnet.

