

# Medieninformation



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

**Mittwoch, den 3. Juli 2019**

**Maren Kern  
Vorstand**

**\*Sperrfrist Mittwoch, 3. Juli 2019, 10:00 Uhr\***

## **Zur Sache, bitte!**

**Nachweisliche Mietendämpfung, Rekordinvestitionen von 3,2 Milliarden Euro 2019, kraftvoller Neubau: „Die soziale Wohnungswirtschaft im BBU ist Garantin dafür, dass das wachsende Berlin auch ein bezahlbares Berlin bleibt“.** Das war das Fazit von BBU-Vorstand Maren Kern bei der Vorstellung der Ergebnisse der BBU-Jahresstatistik für die Berliner Mitgliedsunternehmen am 3. Juli 2019. In diesem Sinne warb sie für eine Versachlichung der wohnungspolitischen Diskussion und die gemeinsame Arbeit an konstruktiven Lösungen für die schwierige Lage am Berliner Wohnungsmarkt.

Kern weiter: „Auf den Einsatz unserer Unternehmen für gutes Wohnen können sich die Menschen in Berlin verlassen. Allerdings machen auch uns ‚schwarze Schafe‘, die die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zu ihrem Vorteil ausnutzen, Sorge. Zielgerichtete, temporäre weitere Mietenregulierungen können daher sinnvoll sein. Bei den Eckpunkten zu einem Mietendeckel sind aber die nachteiligen Konsequenzen für die soziale Wohnungswirtschaft nicht ausreichend bedacht worden. Im Rahmen eines konstruktiven Dialogprozesses würden wir deshalb gerne mit unserer Expertise an einem Ergebnis mitarbeiten, das die Bedürfnisse unserer gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen in ihrem Einsatz für die wachsende und soziale Stadt ausreichend abbildet.“

### **Im Einsatz für die Marktstabilisierung**

Berlin wächst dynamisch weiter – trotzdem konnten die BBU-Mitgliedsunternehmen mit ihrem großen Engagement die wesentlichen wohnungsmarktrelevanten Parameter auch 2018 weiter stabil halten. So bewegte sich bei ihnen die Entwicklung der Warmmieten mit einem Plus von 2,5 Prozent auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung – trotz einer Baupreisinflation von mittlerweile 6,3 Prozent. Die Nettokaltmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lag 2018 bei durchschnittlich 6,15 Euro pro Quadratmeter. Dank ihrer starken Neubauanstrengungen blieb der Leerstand 2018 bei ihnen mit 1,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr unverändert. Kern: „Die Erfolge unserer Unternehmen für Stabilität und Kontinuität sind eine enorme Leistung und direkter Ausdruck ihres sozialen Verantwortungsbewusstseins.“

### **Im Einsatz für die wachsende Stadt**

Investitionssteigerungen um weitere 25 Prozent, Rekordstand bei den Neubauinvestitionen, konkrete Planungen für die Fertigstellung von fast 45.000 Wohnungen in Berlin bis 2023: „Das Engagement unserer Unternehmen kann sich sehen lassen“, so Kern. 2019 wird die soziale Wohnungswirtschaft ihre Fertigstellungszahlen deutlich um 75 Prozent auf dann mehr als 7.500 Wohnungen erhöhen. Die BBU-Mitgliedsunternehmen werden auch ihre Investitionen noch weiter steigern: 2019 auf insgesamt rund 3,2 Milliarden Euro, den höchsten Wert seit Beginn der Erfassung durch den BBU 1991. Allerdings steigen auch die Baukosten: 2019 könnten sie ohne Grundstück bei rund 2.750 Euro pro Quadratmeter liegen – gegenüber 2015 ein Plus um fast 38 Prozent.

### **Mietendeckel: Umfrage zu Eckpunkten zeigt mögliche Folgen auf**

Der BBU hat seine Berliner Mitgliedsunternehmen gefragt: Welche Folgen befürchten sie von einem Mietendeckel auf Grundlage der vorliegenden Eckpunkte für ihre Wirtschafts- und Investitionskraft? Die Ergebnisse spiegeln die deutliche Sorge der teilnehmenden Unternehmen – insbesondere Genossenschaften – dass sie ohne die Möglichkeit zu moderaten Mietanpassungen wirtschaftlich nicht mehr in der Lage sein werden, den Notwendigkeiten und Bedürfnissen ihrer Mitglieder- bzw. Mieterschaft, aber auch der wachsenden Stadt insgesamt gerecht zu werden. So gehen über 90 Prozent von ihnen von einer deutlichen Reduktion der energetischen Modernisierungen aus, fast 90 Prozent sehen die Gefahr einer starken Einschränkung der Investitionen in die Wohnumfeldgestaltung. 71 Prozent erwarten eine drastische oder deutliche Verringerung des sozialen Engagements der Unternehmen, über 60 Prozent erhebliche Einschränkungen beim Neubau. Kern: „Die Umfrage zeigt, wo bei den Eckpunkten nochmal nachgedacht werden muss. Sie treffen in dieser Form vor allem die soziale Wohnungswirtschaft und behindern sie in ihrem Engagement für Berlin. Das kann von der Politik so nicht gewollt sein, ebenso wenig, dass von einem pauschalen Einfrieren der Mieten besonders auch einkommensstarke Haushalte profitieren würden.“

## **DIE THEMEN IM ÜBERBLICK**

- **Soziale Wohnungswirtschaft: Im Einsatz für einen stabilen Wohnungsmarkt**
- **Soziale Wohnungswirtschaft: Rekordinvestitionen für die wachsende Stadt**
- **Soziale Wohnungswirtschaft: Teil der Lösung, nicht des Problems**

---

**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

## Soziale Wohnungswirtschaft: Im Einsatz für einen stabilen Wohnungsmarkt

**Kaum Änderungen bei Leerständen, Mieterwechseln oder Wohnkosten: bei zentralen Wohnungsmarkt-Indikatoren sichert die soziale Wohnungswirtschaft im BBU Kontinuität. „Dass die BBU-Mitgliedsunternehmen die Lage trotz des anhaltend starken Wachstums der Stadt und der mittlerweile dramatischen und weitgehend unbeachteten Baupreisinflation stabil halten können, ist das Ergebnis ihres enormen Einsatzes für Berlin“, so BBU-Vorstand Maren Kern.**

Während die wichtigsten Wohnungsmarkt-Parameter 2018 bei den BBU-Mitgliedsunternehmen nahezu konstant blieben, legten Berlins Bevölkerungszahlen im selben Zeitraum erneut um über 31.000 zu und wuchs die Wirtschaft um 3,1 Prozent. Gewachsen sind vor allem auch die Baupreise: Mit einem Plus von 6,3 Prozent kletterten sie 2018 mehr als dreimal so schnell wie die Preise insgesamt (+2,0 %). Kern: „Berlin entwickelt sich weiterhin äußerst dynamisch. Wir gehen davon aus, dass sich diese Entwicklung in ähnlicher Weise fortsetzt. Angesichts nach wie vor deutlich zu niedriger Neubauzahlen wirkt sich dieses Wachstum in Form von Anspannung auf den Wohnungsmarkt aus. Deswegen ist auch weiterhin der Einsatz der sozialen Wohnungswirtschaft hier besonders wichtig.“

### Wohnkosten: Günstig

Die Nettokaltmiete lag bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin im Dezember 2018 bei durchschnittlich 6,15 Euro pro Quadratmeter. Eine 60-Quadratmeter-Wohnung kostete somit im Schnitt 369 Euro pro Monat. Inclusive kalter und warmer Betriebskosten lagen die Wohnkosten bei 8,90 Euro pro Quadratmeter, für eine 60-Quadratmeter-Wohnung also bei 534 Euro. Mit einer Steigerung um 2,5 Prozent lag die BBU-Entwicklung der Warmmieten praktisch gleichauf mit der allgemeinen Preisentwicklung (2,0 %) und sogar deutlich unterhalb der Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen (+3,7 %).

### Leerstand: Stabil

Die Leerstandsquote bei den rund 140 BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lag Ende 2018 bei 1,7 Prozent und damit gleichauf mit dem Vorjahreswert – trotz des gleichzeitig starken Bevölkerungswachstums. Von den 12.380 zu diesem Zeitpunkt nicht vermieteten Wohnungen standen 5.401 wegen Modernisierung, Instandsetzung oder anderer Bauarbeiten leer, 6.249 aufgrund von Mieterwechsel oder sonstiger Gründe. Kern: „Unsere Unternehmen haben nur noch kurzfristigen Leerstand.“ Mit 1,3 Prozent ist die Leerstandsquote bei in Plattenbauweise errichteten Wohnungen am niedrigsten.

Bei den sechs **landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften** mit einem Bestand von 308.070 Wohnungen in Berlin lag die Leerstandsquote Ende 2018 unverändert bei 2,1 Prozent. Unter den rund 6.400 zu diesem Zeitpunkt nicht vermieteten Wohnungen stand etwa jeweils die Hälfte aufgrund von Bauarbeiten bzw. Mieterwechseln und sonstiger Gründe leer. Auch bei den landeseigenen Gesellschaften gibt es somit nur noch kurzfristigen Leerstand. „Die etwas überdurchschnittliche Leerstandsquote bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist zum einen stichtagsbezogen, zum anderen aber auch eine Folge ihrer starken Neubautätigkeit, weil so auf einen Schwung immer wieder größere Wohnungskontingente in die Vermietung kommen“, erläuterte Kern.

Bei den **Wohnungsgenossenschaften** mit einem Bestand von 184.770 Wohnungen in Berlin standen 1.563 Wohnungen am Stichtag 31. Dezember 2018 leer. Die Leerstandsquote betrug damit 0,8 Prozent, was zum Vorjahr einen minimalen Rückgang um 0,1 Prozentpunkte bedeutet. Auch hier verteilte sich der Leerstand in etwa hälftig auf Bauarbeiten und Mieterwechsel bzw. sonstige Gründe. Kern: „Der etwas niedrigere Leerstand bei den Genossenschaften liegt zum einen daran, dass viele von ihnen deutlich mehr Mitglieder als Wohnungen und entsprechende Wartelisten haben. Zum anderen bauen unsere Genossenschaften aufgrund der leider nach wie vor unbefriedigenden Versorgung mit Bauland oft als Nachverdichtung, was die Erstvermietung oft beschleunigt.“

## Mieterfluktuation: Praktisch unverändert

Auch bei der Mieterfluktuation gab es 2018 im Vorjahresvergleich kaum Änderungen: sie sank minimal um 0,1 Prozentpunkte auf 5,3 Prozent. Damit wechselten 2018 bei BBU-Mitgliedsunternehmen in rund 37.000 Wohnungen die Mieter\*innen. „Aus den Zahlen des Wohnungstauschportals der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften schließen wir, dass ein wesentlicher Grund für Umzüge die Suche nach einer größeren Wohnung ist. Im Wohnungstauschportal kommen auf einen Wunsch nach Verkleinerung vier Wünsche nach Wohnungsvergrößerungen“, erläuterte Kern. Das große Interesse der Mieter\*innen an größeren Wohnungen wertete sie auch als weiteren Hinweis auf die gute Bezahlbarkeit des Wohnens in Berlin.

Bei den sechs **landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften** lag die Fluktuationsquote mit 5,2 Prozent leicht unterhalb des Durchschnitts der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin. Bei ihnen wurden 2018 rund 16.000 Wohnungen neu vermietet. Auf Grundlage der 2017 zwischen ihnen und dem Land Berlin geschlossenen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ kommen hier 60 Prozent der Neuvermietungen zu besonderen Bedingungen sozialen Zielgruppen zugute: beispielsweise Alleinerziehenden, besonders einkommensschwachen Haushalten oder Haushalten mit Migrationshintergrund.

Auch bei den **Genossenschaften** war die Fluktuation 2018 mit 4,8 Prozent geringfügig niedriger als im Gesamtdurchschnitt der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin. Damit wechselten bei ihnen in rund 8.900 Wohnungen die Bewohner\*innen.

**Tabelle:** Leerstandsentwicklung und Fluktuationen nach Bezirken bei den BBU-Mitgliedsunternehmen, Stichtag 31. Dezember 2018

Bezirk	Durchschnittliche Leerstandsquoten in %		Fluktuation (Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen) in %	
	2018	2017	2018	2017
<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>	1,5	1,4	5,4	4,5
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>	2,5	2,1	3,9	3,7
<b>Lichtenberg</b>	1,0	1,1	5,4	5,3
<b>Marzahn-Hellersdorf</b>	1,4	1,4	5,3	5,8
<b>Mitte</b>	1,8	1,8	4,8	5,2
<b>Neukölln</b>	2,2	2,1	5,1	5,6
<b>Pankow</b>	2,6	2,0	5,1	6,1
<b>Reinickendorf</b>	1,0	1,4	5,8	5,1
<b>Spandau</b>	1,5	1,7	6,5	5,8
<b>Steglitz-Zehlendorf</b>	2,3	1,9	5,6	5,6
<b>Tempelhof-Schöneberg</b>	2,5	2,4	5,1	5,2
<b>Treptow-Köpenick</b>	1,1	1,6	5,9	6,1
<b>Summe Bezirke</b>	1,7	1,7	5,3	5,4

Quelle: BBU-Jahresstatistik

## Soziale Wohnungswirtschaft: Rekordinvestitionen für die wachsende Stadt

Seit mehr als zehn Jahren steigern die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin ihre Investitionen in die wachsende Stadt. Auch 2018 legten sie eine große Schippe drauf – sie stiegen damit auf 2,6 Milliarden Euro, den höchsten Stand seit 20 Jahren. Erneut erhöhen konnten sie auch ihre Fertigstellungszahlen und ihre Baubeginne. BBU-Vorstand Maren Kern: „Wir sind stolz auf unsere Unternehmen und ihren Einsatz für Berlin. Sie sind die Zuhausebauer.“

2018 haben die BBU-Mitgliedsunternehmen ihre bereits zuvor hohen Investitionen um weitere gut 25 Prozent auf 2,6 Milliarden Euro erhöht. Fast jeder zweite Euro davon floss in **Neubauprojekte**: die entsprechenden Investitionen legten 2018 um weitere 45 Prozent auf **1,2 Milliarden Euro** zu. Dabei handelt es sich um die höchste von BBU-Mitgliedsunternehmen seit Beginn der entsprechenden Auswertungen durch den Verband aufgewandte Summe. Auch die Bestandsinvestitionen – **Instandhaltung und Instandsetzung** sowie **Modernisierung** – nahmen noch einmal um 12,3 Prozent auf **1,4 Milliarden Euro** zu.

### Erneut Plus bei Baufertigstellungen

Angesichts des weiteren kräftigen Wachstums der Stadt war auch die Entwicklung bei den Baufertigstellungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin positiv. 2018 stellten sie 4.276 Wohnungen fertig. Gegenüber dem Vorjahr (3.790) entsprach das einer Zunahme um fast 13 Prozent. Dabei wurden bei den sechs **landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften** 2.855, bei den **Wohnungsgenossenschaften** 840 und bei **privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen** 581 Wohnungen fertiggestellt.

### Genossenschaften wollen mehr

„Insbesondere unsere Genossenschaften würden gerne noch sehr viel mehr bauen, bekommen aber keine Grundstücke“, so Kern. Auf Grundlage einer aktuellen Umfrage unter den Mitgliedsgenossenschaften schätzt der BBU, dass Berlins Genossenschaften pro Jahr rund 2.000 Wohnungen würden errichten können – also mehr als doppelt so viel wie derzeit tatsächlich realisiert werden. Wesentliche Voraussetzungen hierfür sei ein Dreiklang aus ausreichenden Baukapazitäten, akzeptablen Baukosten und bezahlbarem Bauland.

### Galoppierende Bau- und Grundstückskosten

Große Sorge mit Blick auf das Ziel der BBU-Mitgliedsunternehmen, die Berliner\*innen mit günstigem Wohnraum zu versorgen, bereitet die Entwicklung der Baukosten. Eine BBU-Studie ergab für die **Herstellungskosten** (Kostengruppen 200-700, also ohne Grundstück): Lagen diese 2015 noch bei rund 2.000 Euro je Quadratmeter, waren es 2018 bereits knapp 2.500 Euro – eine Steigerung um 25 Prozent in nur drei Jahren. Für dieses Jahr rechnet der BBU mit durchschnittlichen Herstellungskosten in Höhe von rund 2.750 Euro je Quadratmeter, eine Steigerung um nochmals zehn Prozent innerhalb von nur einem Jahr. Kern: „Zur Baupreisinflation aufgrund der angespannten Baukapazitäten kommen noch Preissteigerungen aus gesetzlichen Vorgaben. Deshalb wird es höchste Zeit, dass die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission 2016 oder des Wohngipfels 2018 endlich in die Tat umgesetzt werden.“

Beim **Bauland** explodieren die Preise regelrecht. Seit dem Beginn des aktuellen dramatischen Preisauftriebs 2013 (Grundstückskosten je Quadratmeter Wohnfläche rund 350 €) bis 2018 (neuere Angaben liegen noch nicht vor; Grundstückskosten je Quadratmeter Wohnfläche rund 2.000 €) stiegen sie nach Daten des Gutachterausschusses Berlin und Hochrechnungen des BBU im verdichteten Geschosswohnungsbau um gut 470 Prozent. Kern: „Bezahlbares Bauland ist eine wesentliche Voraussetzung für bezahlbares Bauen und Wohnen. Noch bauen unsere Unternehmen im Zuge der Nachverdichtung vor allem auf eigenen Grundstücken. Diese Reserve ist allerdings weitestgehend aufgebraucht, und stößt leider auch zunehmend auf Widerstände aus den Nachbarschaften. Deshalb sehen wir diese Entwicklung mit größter Sorge.“ Kern forderte, der Mobilisierung von Bauland höchste Priorität einzuräumen.

## Ausblick: 2019 mit Rekordinvestitionen?

Für das laufende Jahr haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin Investitionen in Höhe von rund 3,2 Milliarden Euro geplant, rund 1,7 Milliarden davon für Neubau. Mit beiden Werten würden die bisherigen Höchstmarken überschritten. Allein die sechs **landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften** wollen ihre Neubaufwendungen erneut um rund 43 Prozent auf dann 1,3 Milliarden Euro steigern.

In diesem Jahr ist von den BBU-Mitgliedsunternehmen die Fertigstellung von 7.513 Wohnungen geplant, 2020 sollen es nochmal in etwa so viele sein. Damit schließen die BBU-Mitgliedsunternehmen an das Jahr mit ihren bisher höchsten Fertigstellungszahlen an: 1997 waren von ihnen rund 7.700 Wohnungen fertiggestellt worden.

Für die Jahre zwischen 2019 und 2023 haben sie die Fertigstellung von rund 44.700 Wohnungen vorgesehen. Zur Einordnung: Damit würden innerhalb von nur fünf Jahren fast so viele Wohnungen neu errichtet, wie in den knapp 30 Jahren zwischen 1991 und 2018. Kern: „Die Investitionspläne unserer Mitgliedsunternehmen sind sehr ehrgeizig und müssen refinanziert werden.“

**Tabelle:** (Geplante) Wohnungsfertigstellungen von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin

2017	2018	2019*	2020*	2021-23*	2019-23*
3.790	4.276	7.513	7.420	29.721	44.654

Quelle: BBU-Jahresstatistik \*geplant

**Tabelle:** Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen mit Sitz in Berlin

Zeitraum	Neubau (Mio. €)	Instandsetzung und Instandhaltung (Mio. €)	Modernisierung (Mio. €)	Investitionen insgesamt (Mio. €)
1991/1992	449,2	1.445,5*	321,1	<b>2.215,8</b>
2010	27,6	429,1	398,7	<b>855,4</b>
2016	702,9	564,9	480,0	<b>1.747,8</b>
2017	817,7	628,8	613,4	<b>2.059,9</b>
2018	1.186,4 (+45,1 %)	688,0 (+9,4 %)	706,2 (+15,1 %)	<b>2.580,6 (+25,3 %)</b>
Planungen 2019**	1.651,1 (+39,2 %)	799,3 (+16,2 %)	717,0 (+1,5 %)	<b>3.167,4 (+22,7 %)</b>

Quelle: BBU-Jahresstatistik \*wiedervereinigungsbedingte Mehrausgaben für umfassende Sanierungen der Wohnungsbestände im ehemaligen Ost-Berlin \*\*ohne Mietpreisdeckel / Eckpunkte vom 18. Juni 2019

## **Soziale Wohnungswirtschaft: Teil der Lösung, nicht des Problems**

**Mieten von durchschnittlich 6,15 Euro, Rekordinvestitionen, Selbstverpflichtungen, soziales Engagement: „Die BBU-Mitgliedsunternehmen leisten viel, damit Berlin auch weiterhin eine Stadt für alle bleibt. Das alles macht deutlich: Wir sind Teil der Lösung, nicht Teil des Problems“, unterstrich BBU-Vorstand Maren Kern. Die soziale Wohnungswirtschaft habe effektive, pragmatische Lösungen für bezahlbares Wohnen seit jeher nach Kräften unterstützt – und wolle das im Dialog mit der Stadt auch weiterhin tun.**

„Unsere Unternehmen haben maßgeblichen Anteil daran, dass das wiedervereinigte Berlin heute eine der attraktivsten Städte Europas ist und eine so hohe Lebensqualität bietet. Mehr als 40 Milliarden Euro Investitionen seit 1991, sozialverträgliche Mieten, die nachhaltige Instandsetzung und Modernisierung ganzer Quartiere, einen zentralen Beitrag zur Erreichung der Berliner Klimaschutzziele und fast 100.000 seither fertiggestellte oder konkret geplante Neubauwohnungen: das ist unser Einsatz für die solidarische Gemeinschaft und unser Beitrag für gutes Zusammenleben“, betonte Kern.

### **Sachlichkeit, Fairness, Ausgewogenheit!**

Bereits 2010 hat der BBU – damals noch gegen erhebliche Widerstände und als in der Stadt noch von über 100.000 leer stehenden Wohnungen ausgegangen wurde – auf die Gefahr einer Anspannung des Berliner Wohnungsmarkts hingewiesen und den Wiedereinstieg in eine soziale Neubauförderung sowie die soziale Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik des Landes gefordert. Der BBU teilt auch die Sorgen der Menschen angesichts des angespannten Wohnungsmarkts mit dem entsprechenden Preisdruck. „Maßnahmen für eine angesichts ‚schwarzer Schafe‘ am Wohnungsmarkt notwendige weitere, temporäre Regulierung dürfen aber nicht dazu führen, dass ausgerechnet die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen in ihrer Handlungsfähigkeit und sogar ihrer Existenz eingeschränkt oder bedroht werden. Deshalb wiederhole ich noch einmal: Wir kommen hier nur mit Sachlichkeit, Faktenorientierung, Fairness und Ausgewogenheit weiter. Vor allem müssen wir dabei immer eines im Blick behalten: dass letztlich nur mehr Wohnungen zu einer Entspannung der Marktsituation führen werden. Und das heißt: Neubau.“

### **Mietendeckel: Passt so noch nicht**

Ein Einfrieren der Mieten würde insbesondere die Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft treffen. Ohne die Möglichkeit zu weiteren sozialverträglichen Mietanpassungen würde ihnen die wirtschaftliche Grundlage für notwendige Investitionen zum Wohle ihrer Mitglieder und Mieter\*innen, aber auch der Stadt insgesamt genommen.

Kern machte das an einem konkreten Beispiel fest. „Bei unseren Unternehmen kommt es im Schnitt nur alle 20 Jahre zu einem Mieterwechsel. In dieser Zeit passen unsere Unternehmen die Mieten nur moderat an, deshalb sind viele dieser Wohnungen auch mit einer Miete zwischen vier und fünf Euro pro Quadratmeter auch sehr günstig. Nach so einer langen Zeit müssen die Unternehmen dann aber natürlich viel Geld für Sanierung und Modernisierung in die Hand nehmen. Wenn Elektrik, Rohrleitungen, Kabelinfrastruktur, Bodenbeläge, Bäder und Küchen neu gemacht werden müssen, kommen da leicht 20.000 bis 35.000 Euro zusammen. Das können sie aber wirtschaftlich nur dann schultern, wenn sie bei der Wiedervermietung auch eine moderate Anpassung der Miete vornehmen können. Sonst können sie solche Investitionen schlicht nicht finanzieren.“

Diese Sorgen werden auch in einer Umfrage gespiegelt, die der BBU ganz aktuell unter seinen Berliner Mitgliedsunternehmen durchgeführt hat. Sollte ein Mietendeckel mit den bisherigen Eckpunkten kommen, müssten fast 90 Prozent von ihnen voraussichtlich ihre Modernisierungsinvestitionen ganz oder deutlich einschränken. Fast 55 Prozent sehen deutliche Abstriche bei der Instandhaltung als wahrscheinliche Folge an. 24 Prozent der teilnehmenden Mitgliedsunternehmen davon aus, dass sie ihre Neubauinvestitionen ganz einstellen müssen, weitere 30 Prozent sehen eine deutliche Reduktion vorher.



Gespart werden müsste auch bei Projekten der Wohnumfeldgestaltung (rd. 19 % völlige Einstellung, 71 % deutliche Reduktion) und auch dem sozialen Engagement (rd. 15 % völlige Einstellung, rd. 56 % deutliche Reduktion).

„Im Sinne einer leistungsfähigen sozialen Wohnungswirtschaft und eines wachsenden Berlins brauchen wir einen intensiven, konstruktiven Diskussionsprozess über die Eckpunkte“, so Kern als Fazit. „Die soziale Wohnungswirtschaft steht bereit, um gemeinsam an nachhaltigen Lösungen zu arbeiten. Wir würden uns freuen, wenn die Politik in diesem Sinne das Gespräch mit uns sucht.“

## **BBU: Daten & Fakten**

**Der BBU ist mit rund 350 Mitgliedsunternehmen in Berlin und dem Land Brandenburg der größte und älteste wohnungswirtschaftliche Verband der Hauptstadtregion und einer der beiden größten wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände in Deutschland. Unter seinem Dach vereinen sich öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen. Zusammen bewirtschaften sie gut 1,14 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 sechs Milliarden Euro. Sie stellten gut 11.000 Arbeitsplätze, darunter 521 Ausbildungsplätze. Rund 15.600 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie gut 58 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen in der Hauptstadtregion.

### **50 Prozent im Land Brandenburg, 43 Prozent in Berlin**

Die knapp 340.000 Wohnungen der 203 brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen stellen etwa 50 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Die über 715.000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen circa 43 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Schätzungsweise drei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen. Mitgliedsunternehmen sind:

- 88 landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit rund 505.000 Wohnungen,
- 196 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 319.000 Wohnungen,
- 59 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 314.000 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.

