

Medieninformation



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

Donnerstag, den 2. Juli 2020

**Maren Kern
Vorstand**

Sperrfrist 2. Juli 2020, 10:00 Uhr

Mehr Berlin geht nur gemeinsam

„Wir sind die Guten am Wohnungsmarkt“: Das war das Fazit von BBU-Vorständin Maren Kern bei der Vorstellung der Ergebnisse der BBU-Jahresstatistik für die Berliner Mitgliedsunternehmen am 2. Juli 2020. Gerade wegen ihrer moderaten Mietenpolitik treffe der pauschale Mietenstopp des Berliner Mietendeckels die BBU-Mitgliedsunternehmen besonders hart – mit ersten Auswirkungen auf deren dringend notwendige Investitionen. Weiter verschärft werden dessen Folgen durch die ungebremst steigenden Baupreise sowie die Corona-Pandemie. Die Forderung der sozialen Wohnungswirtschaft: mehr sachliche und kooperative Lösungsorientierung für mehr Berlin.

„Die BBU-Mitgliedsunternehmen leisten viel, damit Berlin auch weiterhin eine Stadt für alle bleibt“, so Kern weiter. 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. Ein ganz aktuelles Beispiel ist das Corona-Versprechen der Unternehmen: „Beim Wohnen: alles gut.“ Mit ihm gibt die soziale Wohnungswirtschaft die Zusicherung, dass Mieter*innen sich trotz der Pandemie und deren wirtschaftlichen Folgen keine Sorgen um das Wohnen machen müssen – im persönlichen Gespräch werden individuelle Lösungen gefunden.

Soziale Wohnungswirtschaft als Stabilitätsanker

Die Wohnkosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen sind in Berlin 2019 mit einer Steigerung von nur 1,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr weitgehend stabil geblieben. Die durchschnittliche Bruttowarmmiete lag bei 9,05 Euro je Monat und Quadratmeter, die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,28 Euro. Stabil zeigte sich mit 1,6 Prozent ebenfalls die Leerstandsquote, die damit seit fünf Jahren praktisch unverändert bleibt – trotz des gleichzeitigen starken Bevölkerungswachstums. Und stabil blieb 2019 auch die Fluktuationsquote (= Anteil der Wohnungskündigungen durch Mieter*innen), die um 0,3 Prozentpunkte auf 5,0 Prozent sank.

Widersprüchliche politische Rahmenbedingungen als Investitionsbremse

Bei ihren Investitionen haben die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen 2019 zwar mit 2,7 Milliarden Euro einen Rekordwert erreicht. Auch bei den Baufertigstellungen gab es mit 5.475 neuen Wohnungen gegenüber dem Vorjahr eine kräftige Steigerung. Gleichzeitig haben sich aber mehrere Schatten auf diese über mehrere Jahre ununterbrochen positive Entwicklung gelegt. Wesentliche Gründe: Mietendeckel, massive Baupreisinflation und für das laufende Jahr Corona. Vor allem ihnen ist es geschuldet, dass die Investitionen sich mit nur noch sechs Prozent so schwach entwickelten wie seit sieben Jahren nicht mehr – und nicht mit der Entwicklung der Baupreise Schritt hielten. Weitere Warnzeichen sind auch ein deutlicher Rückgang bei den Baubeginnen 2019 sowie der Rotstift bei Modernisierungsinvestitionen.

Gemeinsam für mehr Berlin

Schatten auf den Investitionen – gleichzeitig nehmen aber die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in Form von bezahlbarem Neubau, Bewältigung von klimatischem und demografischem Wandel sowie Sicherung des sozialen Zusammenhalts weiter zu. Der BBU schlägt deshalb vor:

- Öko-Offensive – ökologisches und Klima(-folgen) gerechtes Bauen, bei dem aber auch ökonomische Aspekte zur Vermeidung einer Überforderung von Mieter*innen und Vermieter*innen berücksichtigt werden;
- Stadt-Offensive – soziales Bauen mit Fokus insbesondere auf gemeinwohlorientierte Bauherr*innen; Investitionen in Stadtinfrastruktur (ÖPNV, Digitalisierung der Verwaltung, Sozialinfrastruktur)
- Mietrechts-Offensive – Stärkung des langjährig bewährten, auf dem Mietspiegelsystem basierenden sozialen Mietrechts, u. a. durch eine Schärfung der Mietpreisbremse.

Die BBU-Jahresstatistik

Die BBU-Jahresstatistik basiert auf der jährlich unter den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg durchgeführten Vollerhebung, u. a. zu Mieten, Investitionen oder Leerstand. Die Ergebnisse stehen für 44 Prozent des Mietwohnungsmarktes und machen die Statistik damit zusammen mit dem BBU-Marktmonitor zu einem Wegweiser für die Realität am Mietwohnungsmarkt der Hauptstadtregion.

DIE THEMEN IM ÜBERBLICK

- **Stabilitätsanker soziale Wohnungswirtschaft**
- **Widersprüchliche politische Rahmenbedingungen als Investitionsbremse**
- **Gemeinsam für mehr Berlin**

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

Stabilitätsanker soziale Wohnungswirtschaft

Die BBU-Mitgliedsunternehmen bauen und kaufen erfolgreich gegen die Anspannung am Wohnungsmarkt an. Die Leerstandsquote ist bei ihnen seit 2015 stabil – obwohl Berlin seither um rund 150.000 Personen und der Wohnraumbedarf um schätzungsweise 80.000 gewachsen ist. Auch bei den Wohnkosten oder den Mieterwechseln gibt es kaum Veränderungen. „Unsere Zahlen zeigen: Die soziale Wohnungswirtschaft ist der starke und zuverlässige Stabilitätsanker des Berliner Mietwohnungsmarkts. Deshalb sollten unsere Unternehmen endlich auch als die Partner der Stadtentwicklung gesehen werden, die sie sind“, so BBU-Vorständin Maren Kern.

Gerade auch vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und ihrer wirtschaftlichen Folgen sei wieder besonders deutlich geworden: „Wer bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen wohnt, wohnt sicher. Von Anfang an haben wir deutlich gemacht, dass die Stundung von Mietzahlungen für uns selbstverständlich ist. Das gilt auch nach wie vor: Sollten Mieter*innen Schwierigkeiten mit der Zahlung der Miete haben, können sie jederzeit auf ihren Vermieter zugehen. Im gemeinsamen Gespräch wird man eine individuelle Lösung finden“, so Kern weiter. Auch ohne die Verlängerung des gesetzlichen Kündigungsschutzes bei Corona-bedingten Mietschulden brauche sich niemand Sorgen um die Wohnung zu machen, so Kern: „Unsere Unternehmen stehen fest zu ihrem Versprechen, das sie schon zum Beginn der Pandemie gegeben haben.“

Auch über individuelle Lösungen bei Mietzahlungsschwierigkeiten hinaus hat sich die soziale Wohnungswirtschaft stark in der Corona-Krise engagiert: vom „BerlinFairsprechen“ der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften über das Auflegen von Hilfsfonds oder die Organisation von Nachbarschaftsarbeit bis hin zur engen Kooperation mit sozialen Hilfsdiensten zur Unterstützung etwa bei Einkäufen.

Eine gute Nachricht in diesem Zusammenhang: Die Anzahl der Corona-bedingten Mietstundungen ist im Juni im Vergleich zu den Vormonaten bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen gesunken. Lag der Anteil der gestundeten Mietverhältnisse im April und Mai noch bei rund 0,3 Prozent, meldeten die Unternehmen für Juni nur noch einen Anteil von 0,23 Prozent.

Wohnkosten deutlich langsamer gestiegen als die Einkommen

Die Nettokaltmiete lag bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin im Dezember 2019 bei durchschnittlich 6,28 Euro pro Quadratmeter. Eine 60-Quadratmeter-Wohnung kostete somit im Schnitt 377 Euro pro Monat. Inklusiv kalter und warmer Betriebskosten lagen die Wohnkosten bei 9,05 Euro pro Quadratmeter, für eine 60-Quadratmeter-Wohnung also bei 543 Euro. Mit einer Steigerung um 1,6 Prozent lag die BBU-Entwicklung der Warmmieten praktisch gleichauf mit der allgemeinen Preisentwicklung (+1,3 %) und sogar deutlich unterhalb der Entwicklung der nominalen Bruttomonatsverdienste im Produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich (+3,9 %).

Nur noch kurzfristiger Leerstand

Die Leerstandsquote von 1,6 Prozent im Dezember 2019 entsprach 11.824 Wohnungen. Davon standen 5.262 Wohnungen wegen Modernisierung, Instandsetzung oder anderer Bauarbeiten leer. Bei weiteren 4.115 Wohnungen war der Mieterwechsel der Grund für den vorübergehenden Leerstand. Kern: „Unsere Unternehmen haben nur noch kurzfristigen Leerstand. Das zeigt einmal mehr, wie groß der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist.“ In acht der zwölf Berliner Bezirke blieb der Leerstand im Vorjahresvergleich unverändert oder sank. Am niedrigsten war der Leerstand in den Altbezirken Wilmersdorf und Mitte (jew. 0,9 %), am höchsten in Schöneberg (4,1 %), gefolgt von Kreuzberg (2,7 %).

Bei den sechs **landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften** mit einem Bestand von 323.600 Wohnungen in Berlin lag die Leerstandsquote Ende 2019 leicht verringert bei 2,0 Prozent (2018: 2,1 %) – auch hier nahezu ausschließlich aufgrund von Bauarbeiten bzw. Mieterwechseln. „Die leicht erhöhte Leerstandsquote bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist auch eine Folge ihrer starken Neubautätigkeit, weil so auf einen Schwung immer wieder größere Wohnungskontingente in die Vermietung kommen“, so Kern.

Bei den **Wohnungsgenossenschaften** mit einem Bestand von 185.249 Wohnungen in Berlin lag die Leerstandsquote im Dezember 2019 unverändert bei 0,8 Prozent. Auch hier lagen die Leerstandsgründe vor allem in Bauarbeiten oder Mieterwechsel. Kern: „Der etwas niedrigere Leerstand bei den Genossenschaften liegt auch daran, dass sie wegen der ungünstigen Rahmenbedingungen im Vergleich zur Nachfrage immer weniger bauen können.“

Mieterfluktuation leicht gesunken

Die Mieterfluktuation sank 2019 um 0,3 Prozentpunkte auf 5,0 Prozent. Damit wechselten 2019 bei BBU-Mitgliedsunternehmen in rund 37.000 Wohnungen die Mieter*innen – im Vorjahr waren es noch rund 38.000 Wohnungen. Kern: „Dass die Umzüge weiter zurückgegangen sind, steht für die hohe Wohnzufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter – aber auch für den angespannten Wohnungsmarkt in Berlin.“ In einem entspannten Wohnungsmarkt liegt die Mieterfluktuation bei rund acht Prozent.

Bei den sechs **landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften** lag die Fluktuationsquote mit 4,5 Prozent unterhalb des Durchschnitts der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin. Bei ihnen wurden 2019 rund 14.500 Wohnungen neu vermietet.

Auch bei den **Genossenschaften** war die Fluktuation 2019 mit 4,9 Prozent geringfügig niedriger als im Gesamtdurchschnitt der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin. Damit wechselten bei ihnen in rund 9.000 Wohnungen die Bewohner*innen.

Tabelle: Leerstandsentwicklung und Fluktuationen nach Bezirken bei den BBU-Mitgliedsunternehmen, Stichtag 31. Dezember 2019

Bezirk	Durchschnittliche Leerstandsquoten in %		Fluktuation (Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen) in %	
	2018	2019	2018	2019
Charlottenburg-Wilmersdorf	1,5	1,3	5,4	4,3
Friedrichshain-Kreuzberg	2,5	2,0	3,9	4,6
Lichtenberg	1,0	1,3	5,4	4,9
Marzahn-Hellersdorf	1,4	1,6	5,3	5,3
Mitte	1,8	1,8	4,8	4,8
Neukölln	2,2	1,7	5,1	5,1
Pankow	2,6	1,9	5,1	5,1
Reinickendorf	1,0	1,1	5,8	4,7
Spandau	1,5	1,4	6,5	5,1
Steglitz-Zehlendorf	2,3	1,9	5,6	5,3
Tempelhof-Schöneberg	2,5	2,6	5,1	5,1
Treptow-Köpenick	1,1	1,1	5,9	5,9
Summe Bezirke	1,7	1,6	5,3	5,0

Quelle: BBU-Jahresstatistik

Widersprüchliche politische Rahmenbedingungen als Investitionsbremse

Bezahlbares und gutes Wohnen, Neubau, Energiewende, Klimaschutz und Klimafolgeanpassung, Bewältigung des demografischen Wandels, soziale Quartierentwicklung: Die Anforderungen und Erwartungen an die soziale Wohnungswirtschaft in Berlin sind extrem hoch. All diese Investitionen und Leistungen müssen von den Wohnungsunternehmen aber auch finanziert werden – angesichts von Baupreisexplosion, immer teureren Grundstücken, Mietendeckel und Mietensenkungen oder weiteren Einnahmeeinschränkungen ein immer schwierigerer Spagat. BBU-Vorständin Maren Kern: „Die immer größeren Widersprüche zwischen politischem Anspruch und sachlichen Notwendigkeiten einerseits und der simplen Realität, dass jemand die Rechnung dann auch bezahlen muss, andererseits macht unseren Unternehmen mehr und mehr zu schaffen.“

Als ein Beispiel für solche Widersprüche nannte Kern den Klimaschutz. So habe Berlin im Dezember 2019 die Klimanotlage ausgerufen. Damit verbunden ist das Ziel, dass Berlin seine CO₂-Emissionen bis 2050 um deutlich mehr als 85 Prozent im Vergleich zu 1990 senken soll. Kern: „Damit dieses Ziel erreicht werden kann, muss gerade auch im Gebäudebereich noch mehr in die energetische Modernisierung investiert werden. Das kostet viel Geld, einer Studie zufolge für alle Wohngebäude in Berlin rund 91 Milliarden Euro bis 2050. Trotzdem hat der Senat mit dem Mietendeckel aber ein Gesetz erlassen, das nach Ansicht vieler Expert*innen eben solche Investitionen auf breiter Front verhindert.“ Gleichzeitig komme ein von der Politik angekündigtes Modernisierungs-Förderprogramm nicht voran und fände die öffentliche Neubauförderung aufgrund geringer Attraktivität keine Abnehmer. „Man kann nicht das eine fordern oder vorgeben, um dann gleichzeitig die Umsetzung unmöglich zu machen“, so Kern weiter.

Weitere Beispiele: das im Koalitionsvertrag formulierte Ziel einer „Asbestfreien Hauptstadt 2030“ oder die ebenfalls propagierte und notwendige stärkere Barrierefreiheit des Wohnungsbestandes. Auch hierfür fehlen wegen des Mietendeckels Investitionsmittel. Kern: „Wenn selbst bei niedrigen Mieten wie bei unseren Mitgliedsunternehmen moderate Anpassungen nicht mehr im erforderlichen Umfang möglich sind, um Investitionen zu refinanzieren, müssen diese Investitionen eben unterbleiben. Solche Widersprüche zwischen politischen Zielen und notwendigen Maßnahmen einerseits und den realen Möglichkeiten und wirtschaftlichen Zwängen andererseits sind schwer zu vermitteln, weder den Unternehmen noch den Bürger*innen.“

Schatten auf Investitionen

Diese Widersprüche hinterlassen bereits ihre Spuren in den vom BBU bei seinen Berliner Mitgliedsunternehmen erhobenen Investitionskennzahlen. Insgesamt sind ihre – vielfach langfristig geplanten – Investitionen 2019 zwar erneut gestiegen und haben mit 2,7 Milliarden Euro sogar den höchsten Stand seit Beginn der Erhebungen 1991 erreicht. Aber: Mit sechs Prozent Zuwachs war die jährliche Steigerung nicht nur so niedrig wie seit sieben Jahren nicht mehr. Darüber hinaus deckt dieser Zuwachs auch nicht die parallelen Baukostensteigerungen ab. Kern: „Im Licht der Baupreisentwicklung sind die Investitionen unserer Unternehmen real sogar leicht gesunken. Dabei sind die Herausforderungen in Form von Neubaubedarf oder der im Dezember 2019 in Berlin erklärten Klimanotlage tatsächlich sogar eher noch größer geworden.“

Neubau 2019 um fast 30 % unter Plan

Auch beim Neubau standen die Zeichen 2019 zumindest teilweise auf Gelb. Während die Zahl der Baufertigstellungen in Berlin – insbesondere auch dank des großen Einsatzes der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften – im Vorjahresvergleich um rund 1.200 auf 5.475 zugelegt hat, halbierte sie sich bei Berlins Genossenschaften nahezu, von 840 auf 479 Wohnungen (-361 Wohnungen, bzw. -43 %).

Auch wurden bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2019 insgesamt 2.038 Wohnungen weniger fertiggestellt, als noch im Vorjahr fest geplant. Damit unterschritten die tatsächlichen die geplanten Fertigstellungen um 27 Prozent. Dabei schlugen vor allem die geringer als geplanten Fertigstellungen bei Genossenschaften (21 % unter Plan) sowie bei privaten Wohnungsunternehmen (60 % unter Plan) zu Buche, während die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ihre Planziele weitestgehend halten konnten. Und

auch bei den von den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen für 2019 gemeldeten Baubeginnen gab es einen Rückgang: Ihre Zahl sank um 32 Prozent von 7.699 Wohnungsbaubeginnen 2018 auf 5.245 Beginne 2019.

Rotstift bei Modernisierungen

Sehr deutlich werden die immer größeren Beschränkungen für unsere Mitgliedsunternehmen auch beim Blick auf die Modernisierungsinvestitionen. Anders als bei Neubauprojekten, handelt es sich hierbei vielfach um Projekte mit einem kürzeren Planungsvorlauf, die oft auch einfacher storniert werden können. Sanken schon die Modernisierungsinvestitionen aller BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2019 um 5,7 Prozent, war ihr Rückgang bei den Genossenschaften mit 19,5 Prozent sogar noch deutlich ausgeprägter. Auch für 2020 haben die Genossenschaften einen weiteren Rückgang – um dann 6,4 Prozent – avisiert. Kern: „Diese Planungen stammen aus der Zeit vor der Corona-Pandemie. Angesichts der Einschränkungen durch die Pandemielage gehen wir fest davon aus, dass der Investitionsrückgang in diesem Jahr sogar noch deutlicher ausfallen wird. Das sind schlechte Nachrichten gleich in mehrfacher Hinsicht: für den Klimaschutz, für eine barrierearme Entwicklung des Wohnungsbestandes, aber auch für Handwerk und Bauwirtschaft in Berlin.“

Umfrage: Mehr als die Hälfte der Unternehmen muss Investitionen deutlich zurückfahren

Kern: „Die Schatten auf den Investitionen unserer Mitgliedsunternehmen haben natürlich mehrere Ursachen. Zweifellos haben die widersprüchlichen und unzureichenden politischen Rahmenbedingungen aber einen erheblichen Anteil an dieser Entwicklung.“

Die Zusammenhänge zwischen schwächerer Investitionsentwicklung und Mietendeckel belegt auch eine aktuelle Umfrage des BBU unter seinen Berliner Mitgliedsunternehmen. Rund 54 Prozent der Unternehmen gaben dabei an, infolge der gekappten Refinanzierungsmöglichkeiten durch den Mietendeckel ihre Investitionen in Modernisierungen stark oder deutlich reduzieren zu müssen. Rund 32 Prozent sehen sich zu einer leichten Reduktion gezwungen. Gut 41 Prozent müssen ihre Neubauplanungen ganz oder deutlich herunterfahren, rund zwölf Prozent sehen leichte Reduzierungen vorher.

Kern: „Leider haben wir recht behalten: Der Mietendeckel trifft mit seinem Mietenstopp vor allem auch die Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft hart. Ihnen wird mit dem Einfrieren der Mieten die Luft zum Atmen genommen. Die Auswirkungen zeigen sich schon jetzt.“

Galoppierende Baupreise

Ein weiteres großes Problem seien die rasanten Steigerungen der Baupreise. Eine BBU-Studie ergab für die **Herstellungskosten** (Kostengruppen 200-700, also ohne Grundstück): Lagen diese 2015 bei seinen bauenden Berliner Mitgliedsunternehmen noch bei rund 2.300 Euro je Quadratmeter, waren es 2019 bereits 2.705 Euro – eine Steigerung um fast 19 Prozent in nur vier Jahren. Aber nicht nur die Neubaukosten steigen drastisch: auch die Preise für Instandhaltungen (+7,0 %) oder für sog. „Schönheitsreparaturen“ (+10,9 %) kletterten 2019 mehr als fünfmal bzw. mehr als achtmal so schnell wie die allgemeine Inflationsrate (+1,3 %). „Die Mieten einzufrieren, während gleichzeitig die Baukosten davonlaufen: das kann nicht funktionieren. Es liegt auf der Hand, dass das zu Lasten der Substanz geht“, unterstrich Kern.

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

2017	2018	2019	2020*	2021-24*
3.790	4.276	5.475	6.194	37.968

Quelle: BBU-Jahresstatistik *geplant

Gemeinsam für mehr Berlin

Mietenentwicklung und Wohnraumversorgung sind in vielen deutschen Ballungsräumen ein Problem – weil der Neubau wegen vieler Hürden nicht mit der rasch wachsenden Nachfrage Schritt halten kann. Hinzu kommen weitere große Herausforderungen wie Klimaschutz, Sicherung des sozialen Zusammenhalts, Stadt der Zukunft oder die Ausgestaltung von Gemeinwohlorientierung. „Angesichts so vieler zentraler Fragen wäre mehr denn je ein kooperativer, fairer und lösungsorientierter Umgang aller Akteure notwendig. Wir kommen nur gemeinsam auf einen grünen Zweig.“

Die BBU-Mitgliedsunternehmen leisten bei der Bewältigung dieser Zukunftsfragen bereits große Beiträge. „In Form von Mieten unterhalb des Marktdurchschnitts, sozial verträglichem Neubau in großen Stückzahlen, messbaren Klimaschutzerfolgen, Beteiligung von Mieter*innen und Anwohner*innen an Modernisierungs- und Neubauprojekten oder vielschichtigem Engagement für die Stärkung des Zusammenhalts in Nachbarschaften und Quartieren stehen sie in besonderem Maße für ein soziales Berlin“, unterstrich Kern.

Auch auf ihren hohen Anteil von mittlerweile rund 44 Prozent am Mietwohnungsmarkt sei es zurückzuführen, dass die Markt- und Mietenentwicklung in Berlin aus Sicht der Mieter*innen langfristig deutlich günstiger verlaufen ist als in anderen großen Städten wie Hamburg oder München. Kern: „Auf diesen Erfahrungen unserer Mitgliedsunternehmen können wir aufbauen und Schwerpunkte für die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik der nächsten Jahre formulieren.“ Um gemeinsam mehr Berlin zu erreichen, schlägt der BBU eine Öko-, eine Stadt- und eine Mietrechts-Offensive vor.

Öko-Offensive: Große Aufgaben meistern, ohne zu überfordern

Der Klimawandel ist eine Tatsache. Umso mehr müssen die Anstrengungen zu seiner Dämpfung intensiviert werden, und umso wichtiger sind auch bauliche Anpassungen zur Bewältigung seiner Folgen. Das heißt: die Energiewende voranbringen, ernst machen mit der Dekarbonisierung der Energieversorgung, verstärkt auch alternative und weniger energieintensive Baustoffe wie beispielsweise Holz oder Hanf einsetzen, auf Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft setzen oder in stärkerem Maße Dachflächen und Fassaden begrünen. „Öko“ erschöpft sich aber nicht nur in ökologischen Aspekten, sondern muss zwingend auch ökonomische Belange einbeziehen: Die besten Konzepte nutzen wenig, wenn am Ende weder Mieter*innen noch Vermieter*innen die Rechnung bezahlen können. So kosten einer Studie der „Initiative Wärmewende“ zufolge die umfassende energetische Modernisierung aller Berliner Wohngebäude bis 2050 rund 91 Milliarden Euro. Gut ausgestattete öffentliche Förderprogramme zur energetischen Modernisierung, aber auch zum Ausbau problematischer Baustoffe wie Asbest, sind daher unumgänglich. Und: „Bei solchen Weichenstellungen muss die Wohnungswirtschaft mit ins Boot geholt werden, statt außen vor gelassen zu werden“, unterstrich Kern.

Stadt-Offensive: Zukunft gemeinsam bauen

Berlin braucht Neubau, insbesondere für untere und mittlere Einkommensgruppen sowie insbesondere durch gemeinwohlorientierte Bauherr*innen. Mit dem Neubau geförderter Wohnungen allein ist es aber nicht getan. Darüber hinaus muss auch weiterhin umfangreich in die Stadtinfrastruktur investiert werden – angesichts der großen Steuerausfälle infolge des wirtschaftlichen Einbruchs durch die Corona-Pandemie eine besondere Herausforderung. „Corona hat gezeigt, wie wichtig eine funktionierende Infrastruktur und insbesondere eine digitalisierte Verwaltung sind. Gerade jetzt darf deshalb in keinem Fall bei der Modernisierung Berlins nachgelassen werden“, appellierte Kern.

Eine weitere Forderung, diese mit Blick auf den sozialen Zusammenhalt und starke Kieze: durchmischte und stabile Quartiere. Kern: „Auch hier hat Corona deutlich gemacht, wie wichtig stabile Quartiere sind. Deshalb muss gerade auch in großen Quartieren auf eine nachhaltige soziale Durchmischung geachtet werden können, genauso wie auf ausreichende Freizeitflächen und gute Nahversorgung, beispielsweise auch mit Einzelhandel.“ Außerdem müsse auch Berlin-Brandenburg als gemeinsame Entwicklungsregion stärker in den Fokus genommen werden.

Mietrechtsoffensive: Bewährtes stärken, statt Vertrauen zu verspielen

Dass in Deutschland im europäischen Vergleich so viel gemietet wird, hat einen Grund: das kontinuierlich weiterentwickelte und angepasste deutsche soziale Mietrecht mit dem Mietspiegelsystem. Hier liegt der Schlüssel für eine notwendige metropolengerechte weitere Regulierung des Mietwohnungsmarkts im Bundesrecht. Ansatzpunkte dafür wären in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt und Mietspiegel:

- Senkung der Möglichkeit zur **Mieterhöhung in Bestandswohnungen** von derzeit 15 Prozent in drei auf zehn Prozent in vier Jahren
- Senkung der **Modernisierungumlage** von derzeit acht Prozent auf sechs Prozent der Investitionssumme (bei Begrenzung der Umlagefähigkeit auf energetische und demografische Maßnahmen; ggf. auch Diskussion über völlige Streichung)
- Schärfung der **Mietpreisbremse**:
 - Bei **Erst- und Wiedervermietung**: Senkung der Kappungsgrenze von derzeit zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete auf fünf Prozent
 - **Streichung aller Ausnahmetatbestände** (Möblierung, grundlegende Modernisierung, evtl. auch Neubau)
- Erschweren von **Umwandlungen und Eigenbedarfskündigungen**.

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 landeseigene, kommunale, private und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen. Zusammen bewirtschaften sie gut 1,1 Millionen Wohnungen in Berlin und Brandenburg und im sonstigen Bundesgebiet. Mit ihren Umsätzen, Investitionen und Arbeits- sowie Ausbildungsplätzen sind sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Hauptstadtregion.

Zahlen: Umsätze, Arbeitsplätze, Ausbildungsverhältnisse, Investitionen

Die BBU-Mitgliedsunternehmen erzielten im vergangenen Jahr Umsätze von rund sechs Milliarden Euro. Sie stellten rund 11.340 Arbeitsplätze, darunter 546 Ausbildungsplätze. Rund 15.500 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie knapp 62 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen.

44 Prozent in Berlin, 42 Prozent im Land Brandenburg

Von den rund 350 BBU-Mitgliedsunternehmen haben über 200 ihren Sitz im Land Brandenburg, rund 140 in Berlin und zwei im sonstigen Bundesgebiet. Die knapp 317.000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg stellen etwa 42 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Die über 729.000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen circa 44 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Rund 78.000 weitere Wohnungen befinden sich im übrigen Bundesgebiet. Schätzungsweise drei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen.

Mitgliedsunternehmen sind u. a.:

- 89 landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit rund 514.000 Wohnungen,
- 194 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 310.000 Wohnungen,
- 56 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 300.000 Wohnungen.

16 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften jeweils mehr als 10.000 Wohnungen.

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.

