

# Medieninformation



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

**Dienstag, den 24. August 2021**

**Maren Kern  
Vorstand**

**\*Sperrfrist 24. August 2021, 10:00 Uhr\***

## **Perspektive Zukunft: Miteinander statt Gegeneinander**

**Mietendeckel, Enteignungsdiskussion, fehlende Lösungen bei der Baulandversorgung und ein insgesamt eher konfrontatives Neubauklima in Berlin hinterlassen ihre Spuren. Zwar haben die Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft 2020 beim Wohnungsbau einen neuen Rekord aufgestellt. Gleichzeitig hat ihre Investitionsdynamik aber schon im zweiten Jahr in Folge deutlich nachgelassen – insbesondere bei den Modernisierungen. „Die Politik hat in den letzten Jahren in Berlin viel Vertrauen verspielt. Statt um Lösungen für die wachsende Stadt ging es leider zu oft um Konfrontation. In Zukunft muss es um eine kooperativere Stadtentwicklungspolitik gehen. Hierfür stehen wir gerne bereit“, so BBU-Vorständin Maren Kern bei der Vorstellung der BBU-Jahresstatistik.**

„Die vor uns liegenden Aufgaben werden größer statt kleiner. Wohnungsmarktentspannung, soziale Stadtentwicklung, Klimaschutz, Zukunft der Mobilität – auf all diesen Gebieten sollte Berlin den Anspruch haben, Modellstadt und Vorbild bei der Problemlösung zu sein. Das geht aber nur gemeinsam mit der Wirtschaft“, so Kern weiter. Dazu vor allem wichtig: Vertrauen zurückgewinnen.

### **Neubaurekord, stabile Mieten, stabiler Leerstand**

2020 haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin mit 6.792 fertiggestellten Wohnungen einen neuen Rekord aufgestellt. Seit 2010 sind von ihnen damit 25.988 Wohnungen neu errichtet worden, bis 2025 sollen weitere 42.064 Wohnungen folgen. Dabei kosteten ihre Wohnungen durchschnittlich 6,20 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter – trotz Mietendeckels mit seinen Absenkungsvorgaben bei Überschreiten von Höchstmieten nur 1,3 Prozent weniger als im Vorjahr. „Die stabilen Mieten trotz Mietendeckels zeigen, wie moderat die Mieten bei unseren Unternehmen sind“, so Kern.

### **Modernisierungen im verschärften Rückwärtsgang**

Trotz der weiterhin ansehnlichen Zuwächse beim Neubau (+16,5 %) sind die Investitionen der sozialen Wohnungswirtschaft 2020 insgesamt kaum noch gewachsen. Das Plus von nur noch 4,4 Prozent war nicht nur der niedrigste Zuwachs seit acht Jahren, sondern lag auch deutlich unter dem Durchschnitt der Entwicklung der letzten zehn Jahre (+13,1 % p.a.). Besonders besorgniserregend: Der gegenüber dem Vorjahr weiter beschleunigte Rückgang der Modernisierungsinvestitionen (-12,0 %). Kern: „Hierin zeigen sich ganz klar die Spuren der Verunsicherung durch den gescheiterten Mietendeckel und die Enteignungsdiskussion.“

### **Mehr Miteinander für ein soziales und klimagerechtes Berlin**

In einer Befragung des BBU stellten seine Mitgliedsunternehmen der Berliner Neubaupolitik kein gutes Zeugnis aus. Gut 74 Prozent bewerteten die Neubaupolitik des Senats mit maximal zwei von fünf Sternen – in jedem Onlineportal ein K.O.-Kriterium. Angesichts der Erwartungen eines weiteren Bevölkerungswachstums mit steigender Nachfrage nach (insbesondere größeren) Wohnungen wünschen sich die Unternehmen vom Land Berlin vor allem schnellere Bauplanungsverfahren, mehr Bauland und ein besseres Neubauklima. Hierzu setzt der BBU für die nächste Legislatur u. a. auf den Ausbau des gemeinwohlorientierten Mietwohnungsbestandes, ein Bau- und Infrastrukturbeschleunigungsgesetz, das Voranbringen der Verkehrs- und Mobilitätswende, die Stärkung der Energienetze und die Fokussierung auf den klimagerechten und klimaresilienten Umbau der Stadt.

### **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 Berlin-Brandenburg.

## **DIE THEMEN IM ÜBERBLICK**

- **Die soziale Wohnungswirtschaft wächst für Berlin**
- **Weniger Vertrauen = sinkende Investitionsdynamik**
- **Perspektive Zukunft – Miteinander statt Gegeneinander**

---

**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)

## Die soziale Wohnungswirtschaft wächst für Berlin

**Allen Widrigkeiten zum Trotz: die Zahl der Neubaufertigstellungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin hat 2020 einen Rekordwert erreicht. Mit fast 6.800 neuen Mietwohnungen wurde die bisherige Höchstmarke aus dem Jahr 1997 um rund 400 Wohnungen überschritten. „Innerhalb eines Jahres das Äquivalent einer ganzen Kleinstadt neu zu bauen, trotz Corona und politischem Gegenwind: das ist eine großartige Leistung unserer Unternehmen,“ so BBU-Vorständin Maren Kern. Entsprechend konnten Leerstand und Mieten trotz der unverändert starken Wohnungsnachfrage in Berlin bei den Verbandsunternehmen weiter stabil gehalten werden.**

2020 konnten die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 6.792 neue Mietwohnungen an die Bewohner\*innen übergeben. Das war fast ein Viertel mehr als 2019 (5.463 Wohnungen). Damit setzt sich der Aufwärtstrend bei den Fertigstellungen bei den Unternehmen bereits im zehnten Jahr in Folge fort. Zwischen 2010 und 2020 wurden von den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin rund 26.000 neue Wohnungen errichtet. **Das entspricht dem Umfang des gesamten Wohnungsbestandes von Weißensee oder Lankwitz.**

### **Mieten: Wenig Absenkungen durch den Mietendeckel**

Die Nettokaltmiete lag bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin im Dezember 2020 bei durchschnittlich 6,20 Euro pro Quadratmeter und Monat. Das waren 1,3 Prozent bzw. 0,08 Euro weniger als im Vorjahr. Eine 60-Quadratmeter-Wohnung kostete somit im Schnitt 372 Euro pro Monat. Der Grund für das leicht reduzierte Mietniveau ist der zwischenzeitlich gescheiterte Mietendeckel – die Mieten wurden zum Stichtag 31. Dezember 2020 erhoben, als der Mietendeckel noch in Kraft war. Kern: „Dass die Nettokaltmieten bei unseren Unternehmen unter den weitreichenden Vorgaben des Mietendeckels nur marginal gesunken sind, zeigt, wie günstig Wohnen bei der sozialen Wohnungswirtschaft ist.“

Für Ende 2021 rechnet der BBU mit einer durchschnittlichen Bestandsmiete bei seinen Berliner Mitgliedsunternehmen von 6,45 Euro. Gegenüber dem letzten Stand vor dem Mietendeckel (31. Dezember 2019: 6,28 €) wäre das ein Anstieg um rund 1,4 Prozent pro Jahr.

### **Leerstand: Niedrig, aber stabil**

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 lag der Leerstand im Berliner Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen bei 1,7 Prozent. Damit ist er gegenüber dem Vorjahr im sechsten Jahr in Folge stabil gehalten worden. Im Dezember 2020 standen bei den Unternehmen 12.564 Wohnungen leer – mit 5.257 rund 42 Prozent davon aufgrund von Mieterwechseln. Auf Platz 2 bei den Leerstandsgründen kommen mit rund 5.000 Wohnungen Baumaßnahmen und Modernisierungen. In sechs der zwölf Berliner Bezirke blieb der Leerstand im Vorjahresvergleich unverändert oder sank. Am niedrigsten war der Leerstand im Altbezirk Wilmersdorf (1,0 %), am höchsten in Schöneberg (2,9 %), gefolgt von Spandau (2,7 %).

Bei den sechs **landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften** mit einem Bestand von 334.576 Wohnungen in Berlin lag die Leerstandsquote Ende 2020 bei 2,4 Prozent (2019: 2,0 %) – auch hier nahezu ausschließlich aufgrund von Bauarbeiten bzw. Mieterwechseln. „Die leicht erhöhte Leerstandsquote bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist auch eine Folge ihrer starken Neubau- und Zukaufstätigkeit, weil so auf einen Schwung immer wieder größere Wohnungskontingente in die Vermietung kommen“, so Kern. Im Vergleich zum Vorjahr sei ihr Bestand durch Zukauf und Fertigstellungen um rund 13.000 Wohnungen gewachsen. Kern: „Das starke Wachstum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in einem sehr schwierigen Marktumfeld und entgegen vieler Hemmnisse ist eine großartige Leistung.“

Bei den **Wohnungsgenossenschaften** mit einem Bestand von 186.657 Wohnungen in Berlin lag die Leerstandsquote im Dezember 2020 bei 0,9 Prozent (2019: 0,8 %). Auch hier lagen die Leerstandsgründe vor allem in Bauarbeiten oder Mieterwechsel. Kern: „Der etwas unterdurchschnittliche Leerstand bei den Genossenschaften liegt auch daran, dass sie wegen der ungünstigen Rahmenbedingungen im Vergleich zur Nachfrage nicht annähernd so viel bauen können, wie sie gerne würden und müssten.“

**Tabelle: Leerstände und Fluktuationen bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin, 2020**

Leerstandsquoten und Fluktuationsraten im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken am 31.12.2020 (2019)			
	Anzahl erfasster Wohnungen*	Durchschnittliche Leerstandsquoten am 31.12.2020 in % / (Vorjahreswert)	Anteil der im Jahr 2020 durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand in % / (Vorjahreswert)
<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>	<b>34.156</b>	<b>1,3 (1,3)</b>	<b>4,2 (4,3)</b>
Charlottenburg	20.559	1,5 (1,6)	4,0 (4,2)
Wilmersdorf	13.597	1,0 (0,9)	4,6 (4,4)
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>	<b>40.257</b>	<b>1,8 (2,0)</b>	<b>4,3 (4,6)</b>
Friedrichshain	20.391	1,6 (1,4)	4,5 (4,3)
Kreuzberg	19.866	2,0 (2,7)	4,1 (4,8)
<b>Lichtenberg</b>	<b>107.764</b>	<b>1,3 (1,3)</b>	<b>4,9 (4,9)</b>
Hohenschönhausen	43.603	1,4 (1,4)	4,5 (4,4)
Lichtenberg	64.161	1,2 (1,2)	5,3 (5,3)
<b>Marzahn-Hellersdorf</b>	<b>86.513</b>	<b>2,0 (1,6)</b>	<b>5,1 (5,3)</b>
Marzahn	55.055	1,9 (1,8)	5,0 (5,3)
Hellersdorf	31.458	2,3 (1,3)	5,2 (5,4)
<b>Mitte</b>	<b>52.850</b>	<b>1,7 (1,8)</b>	<b>4,8 (4,8)</b>
Mitte	16.177	1,2 (0,9)	4,2 (4,3)
Tiergarten	6.500	1,5 (1,2)	5,0 (5,2)
Wedding	30.173	2,1 (2,3)	5,0 (5,0)
<b>Neukölln</b>	<b>54.529</b>	<b>1,9 (1,7)</b>	<b>4,9 (5,1)</b>
<b>Pankow</b>	<b>71.166</b>	<b>1,8 (1,9)</b>	<b>5,1 (5,1)</b>
Pankow	30.310	1,6 (1,7)	5,0 (5,0)
Prenzlauer Berg	25.209	1,8 (1,9)	4,7 (4,7)
Weißensee	15.647	1,9 (2,2)	5,8 (5,9)
<b>Reinickendorf</b>	<b>53.942</b>	<b>1,2 (1,1)</b>	<b>4,7 (4,7)</b>
<b>Spandau</b>	<b>48.117</b>	<b>2,7 (1,4)</b>	<b>5,1 (5,1)</b>
<b>Steglitz-Zehlendorf</b>	<b>37.013</b>	<b>1,8 (1,9)</b>	<b>5,0 (5,3)</b>
Steglitz	26.840	2,0 (2,0)	5,1 (5,5)
Zehlendorf	10.173	1,2 (1,6)	4,9 (4,8)
<b>Tempelhof-Schöneberg</b>	<b>52.346</b>	<b>2,1 (2,6)</b>	<b>4,9 (5,1)</b>
Tempelhof	38.637	1,8 (2,0)	5,2 (5,5)
Schöneberg	13.709	2,9 (4,1)	3,9 (3,8)
<b>Treptow-Köpenick</b>	<b>64.516</b>	<b>1,6 (1,1)</b>	<b>5,6 (5,9)</b>
Treptow	32.699	1,6 (1,2)	5,7 (6,2)
Köpenick	31.817	1,6 (1,0)	5,4 (5,5)
<b>Summe Bezirke*</b>	<b>703.169</b>	<b>1,7 (1,6)</b>	<b>4,9 (5,0)</b>

\*nur Mitgliedsunternehmen des BBU mit Angaben zum Leerstand/Fluktuation auf Ebene der Berliner Bezirke

Grüne Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gestiegen

Rote Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gesunken

## Weniger Vertrauen = sinkende Investitionsdynamik

2020 hat bei den BBU-Mitgliedsunternehmen zwar Rekorde beim Neubau gebracht – aber auch eine weiter sinkende Investitionsdynamik. Mit einer Zunahme von nur 4,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr war das Investitionswachstum so schwach gestiegen wie zuletzt vor sieben Jahren. Damit verstärkte sich der Abwärtstrend aus 2019 (+6,0 %) noch weiter. BBU-Vorständin Maren Kern: „Dass die Investitionen der sozialen Wohnungswirtschaft so deutlich an Schwung verlieren, führen wir in erster Linie auf die stark zunehmende Verunsicherung vieler Unternehmen zurück. Wir sehen diese Entwicklung mit erheblicher Sorge.“

Die wachsende Unsicherheit sei auf die negativen Erfahrungen mit dem zwischenzeitlich gescheiterten Mietendeckel, die Diskussion um Enteignungen größerer Wohnungsunternehmen oder die zunehmend schärfere Frontstellung einiger politischer Kräfte gegen die Eigentumsordnung des Grundgesetzes zurückzuführen. Kern: „Angesichts der Polarisierung der Debatten in Berlin ist es nicht verwunderlich, dass das zu Bremspuren bei Investitionsentscheidungen unserer Unternehmen führt. Dabei kommt es gerade jetzt auf mehr Investitionen in Mietwohnungsneubau, Energiewende und Klimaschutz an. Berlin muss deshalb dafür Sorge tragen, dass sich das Gesprächsklima in der Stadt wieder verbessert.“

### Modernisierungsinvestitionen gehen noch tiefer ins Minus

Von den drei erfassten Investitionssparten Neubau, Instandhaltung und Modernisierung war 2020 nur der **Neubau** im Plus (+16,5 %, auf rd. 1,6 Mrd. €). Während die **Instandhaltung** mit einem kleinen Minus (-3,6 %, auf rd. 684 Mio. €) grundsätzlich stabil blieb, kam es bei den **Modernisierungsinvestitionen** zu einem weiteren deutlichen Rückgang (-12,0 %, auf rd. 587 Mio. €; 2019 bereits -5,7 %, auf 666 Mio. €).

Besonders drastisch war diese Entwicklung auch 2020 wieder bei den **Berliner Genossenschaften**. Sie investierten insgesamt rund 14 Prozent weniger als im Vorjahr; bei den Modernisierungen lag das Minus zum Vorjahr sogar bei rund 30 Prozent. „Potenziert wird der Rückgang bei den Investitionen noch durch die gleichzeitigen weiteren Preissteigerungen für Bau und Handwerk. Es wird nicht nur weniger investiert, sondern mit dem investierten Geld kann auch weniger erreicht werden“, unterstrich Kern.

Zwar planen die BBU-Mitgliedsunternehmen für 2021 eine Anhebung ihrer Modernisierungsinvestitionen um 9,4 Prozent. Ob dieses Ziel aber so umgesetzt werden kann, ist allerdings im Licht der Entwicklung von 2020 sehr fraglich. Kern: „Für 2020 hatten unsere Unternehmen bei den Modernisierungsinvestitionen eigentlich eine Steigerung um 6,3 Prozent vorgesehen. Herausgekommen ist dann aber ein Rückgang um zwölf Prozent – ohne Zweifel als Folge des Mietendeckels. Das wirkt fort. Deshalb ist es alles andere als sicher, ob die geplanten Investitionssteigerungen in diesem Jahr auch tatsächlich erfolgen.“

### Neubaukosten: +37 % in nur drei Jahren

Hinzu kommt, dass die Baukosten in Berlin in den letzten Jahren rasant gestiegen sind. Lagen die Baukosten (ohne Bauland) im Jahr 2018 nach Angaben von BBU-Mitgliedsunternehmen noch bei durchschnittlich 2.284 Euro je Quadratmeter, kletterten sie bis 2020 auf 3.118 Euro (+36,5 %). Hinzu kommen noch die Baulandkosten von schätzungsweise durchschnittlich mindestens 1.000 Euro je Quadratmeter. Damit kostet der Neubau eines Quadratmeters Wohnfläche einer normal ausgestatteten Wohnung im Durchschnitt mittlerweile deutlich über 4.000 Euro. Kern: „Auf dieser Grundlage bezahlbare oder sogar günstige Mieten anzubieten, entspricht der Quadratur des Kreises. Angesichts dieser Kostenentwicklung ist der Spielraum für zusätzliche Auflagen beim Neubau restlos ausgeschöpft.“ Preistreibend hätten sich insbesondere erhöhte Lohn- und Materialkosten, aber auch gestiegene Auflagen für die energetischen Standards, Brandschutz oder Schallschutz ausgewirkt.

### Immer mehr Neubau „außerhalb“

Eine weitere Entwicklung passt auch in das sich abzeichnende Bild einer offenbar wachsenden Investitionszurückhaltung vieler BBU-Mitgliedsunternehmen. Denn zwar wurde von ihnen auch bei der Zahl der

Baubeginne 2020 mit 8.666 Wohnungen ein Höchstwert erreicht. Allerdings: 879 dieser Baubeginne erfolgten außerhalb Berlins – auch das ein Rekord. Zum Vergleich: Im Vorjahr waren es mit 391 Baubeginnen außerhalb Berlins weniger als halb so viele. „Das muss nicht heißen, dass Wohnungsunternehmen Berlin beim Neubau den Rücken zukehren. Diese Entwicklung sollte aber in jedem Fall im Auge behalten werden“, so Kern.

### **Baugenehmigungszahlen in Berlin weiter im Sinkflug**

Jenseits der vom BBU von seinen Mitgliedsunternehmen erhobenen Daten zeigen auch die aktuellen Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zu Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Berlin, dass das Bauen in der Hauptstadt immer mehr mit Gegenwind zu kämpfen hat. Denn: Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin ist in der ersten Jahreshälfte 2021 um fast 30 Prozent eingebrochen (auf 9.148 genehmigte Wohnungen; im Vorjahreshalbjahr waren es noch 12.788 Wohnungen gewesen). Zum Vergleich: Im **Land Brandenburg** wurden im gleichen Zeitraum rund 20 Prozent **mehr** neue Wohnungen genehmigt (7.260 genehmigte Wohnungen; im Vorjahreshalbjahr waren es 6.123 Wohnungen gewesen).

In Berlin setzt sich damit der Trend zu sinkenden Baugenehmigungszahlen schon im fünften Jahr in Folge fort. Im Vergleich zu 2015 lag die Zahl der neu genehmigten Wohnungen hier 2020 rund neun Prozent niedriger (2020: 20.459 genehmigte Wohnungen; 2015: 22.365 Wohnungen). Anders in im Bereich Stadtentwicklung grundsätzlich erfolgreich agierenden **Hamburg**: Hier wurden 2020 gut 17 Prozent **mehr** neue Wohnungen genehmigt als 2015 (2020: 10.140 genehmigte Wohnungen; 2015: 8.634 Wohnungen).

Zwischenzeitlich ist die sinkende Baugenehmigungsaktivität in Berlin auch bei den Fertigstellungszahlen angekommen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist hier 2020 erstmals seit 2009 wieder gefallen – und das gleich um 14 Prozent. In **Hamburg** hingegen wurden 2020 rund 15 Prozent **mehr** Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr. Entsprechend lag Berlin bei der Zahl der Fertigstellungen je 10.000 Einwohner\*innen 2020 mit 45 Wohnungen deutlich hinter Hamburg (61 Wohnungen).

## **Perspektive Zukunft – Miteinander statt Gegeneinander**

**Angesichts der nachlassenden Investitionsdynamik in Berlin wenig überraschend: Die BBU-Mitgliedsunternehmen stellen der Berliner Neubaupolitik in einer Befragung des BBU kein gutes Zeugnis aus. Gut 74 Prozent bewerteten sie als „schlecht“ oder „sehr schlecht“. Bei der sozialen Wohnungswirtschaft ganz oben auf der Wunschliste: Die Vereinfachung und vor allem Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren. BBU-Vorständin Maren Kern: „Wir müssen in der Neubaupolitik alle an einem Strang ziehen, um die vor uns liegenden riesigen Herausforderungen zu bewältigen.“**

Umso drängender wäre die Stärkung der Neubaupolitik angesichts der positiven Zukunftsaussichten, die die soziale Wohnungswirtschaft Berlin attestiert. Ihre Unternehmen gehen von einem moderaten weiteren Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum sowie einer deutlich zunehmenden Nachfrage nach Wohnungen aus. Fast 40 Prozent rechnen innerhalb der nächsten zehn Jahre mit einem stark steigenden Bedarf insbesondere an großen Wohnungen.

Kern: „Berlin ist eine Stadt mit enormem Potenzial. Die großen Ansiedlungen von Zukunftsindustrien in unserer Region sowie die weitere Bedeutungszunahme von Forschung und Entwicklung könnten hier weitere starke Wachstumsimpulse geben. Deshalb gilt es, jetzt hier endlich Weichenstellungen so vorzunehmen, dass mehr statt weniger gebaut wird.“

Dazu gehöre auch die längst überfällige Versachlichung der wohnungspolitischen Diskussion. „Statt um Konfrontation muss es um Kooperation gehen. Die soziale Wohnungswirtschaft im BBU ist nicht Teil des Problems, sondern Teil der Lösung“, unterstrich Kern.

### **Portalmieten: keine Realmieten**

Zur Versachlichung der Diskussion gehöre auch ein starkes Faktenfundament. Aus diesem Grund hat der BBU seine Berliner Unternehmen auch gefragt, wo sie ihre Wohnungsangebote annoncieren. Das klare Ergebnis: Von den rund 44.000 Wohnungen, für die bei ihnen 2020 neue Mietverträge abgeschlossen worden sind, wurden für weniger als 12.000 Wohnungen Anzeigen (rd. 28 %) in kommerziellen Online-Portalen geschaltet. Kern: „Gerade unsere Mitgliedsunternehmen bieten günstige Mieten auch beim Abschluss neuer Mietverträge. Deshalb liegt auf der Hand: Je weniger sie im Vergleich zu anderen Anbietern in den kommerziellen Immobilien-Portalen schalten, desto stärker werden die Portalmieten nach oben verzerrt. Sie zeigen deshalb nur einen Ausschnitt der Realität, aber längst nicht das ganze Bild.“ Das Gros der Wohnungen werde auch weiterhin beispielsweise über Annoncen auf der eigenen Webseite, das Portal [www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de) (von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften), Wartelisten (bei Genossenschaften) oder Aushängen bzw. in Schaukästen in den Quartieren vergeben.

### **Bauen beschleunigen, mehr Bauland, Wachstum stärken**

Laut der Umfrage des BBU unter seinen Berliner Mitgliedsunternehmen besonders weit oben auf deren Agenda: Die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren (82 % „sehr wichtig“), die Stärkung der Neubaupolitik (67 %), mehr Grundstücke für Genossenschaften (66 %) und einem klaren Bekenntnis zum Wachstum (56 %). Am anderen Ende der Skala finden sich hingegen „Mehr finanzielle Förderung für Neubau“ (40 %) bzw. „Mehr finanzielle Förderung für Modernisierung“ (22 %). „Es ist sehr interessant, dass unsere Unternehmen eine Ausweitung der Förderung im Hausaufgabenheft für eine neue Landesregierung vergleichsweise weit nach hinten stellen, was auch an den derzeit sehr niedrigen Zinsen liegt. Das zeigt, wo die wesentlichen Stellschrauben beim Neubau liegen: bei den Verfahren, der Verfügbarkeit von Bauland und dem Neubaulima. Hier muss ein neuer Senat Zeichen setzen“, forderte Kern.

### **Vorbild Berlin: Neustart in eine kooperative Stadtentwicklungspolitik**

Berlin steht vor enormen Herausforderungen. Dabei geht es längst nicht nur um Neubau für eine dringend erforderliche Entspannung des Mietwohnungsmarkts. „Parallel dazu muss auch der Aus- und Umbau Berlins zur Sozial- und Klimastadt vorangebracht werden“, unterstrich Kern. „Das sind alles für sich genommen

schon extrem dicke Bretter. Umso mehr gilt das in der Gesamtschau. Es gilt, Berlin zum Vorbild für die nachhaltige, umweltverträgliche Metropole des 21. Jahrhunderts zu machen.“

### **Sozialstadt Berlin: Entspannung des Mietwohnungsmarkts und Ausbau der Gemeinwohlorientierung**

- **Mehr gemeinwohlorientierter Mietwohnungsbestand:** Bereits jetzt sind in Berlin schätzungsweise 39 Prozent des Mietwohnungsbestandes gemeinwohlorientiert – weil sie im Eigentum landeseigener Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, kirchlicher Wohnungsunternehmen oder Stiftungen sind bzw. es sich um Sozialwohnungen handelt. Dieser Anteil sollte im Sinne einer sozialen Stadtentwicklung weiter erhöht werden – aber nicht durch Enteignung, sondern planvoll und rechtssicher durch Zukauf und Neubau durch gemeinwohlorientierte Vermieter\*innen. Hierzu wiederum sinnvoll:
- **Baubeschleunigungsgesetz:** Befristete Entscheidungscentralisierung für alles, was den Bau voranbringt (etwa auch Verkehrsplanung / **Infrastrukturbeschleunigungsgesetz**) auf Landesebene. Dabei geht es eben nicht um die Senkung von Standards oder „Bauen um jeden Preis“, sondern um die schnellere Lösung von Konflikten durch transparente Fokussierung auf eine sowohl politisch verantwortliche als auch entscheidungskompetente Stelle. Hierzu muss auch die „B-Plan-Fabrik“ in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ausgebaut werden.
- **Vereinfachung der Berliner Bauordnung:** Vereinfachung des Bauordnungsrechts durch Rückbesinnung auf die eigentliche Aufgabe der Bauordnung – die Verhinderung von „Gefahren für Leib und Leben, die durch baurechtswidrige Zustände verursacht werden“; in diesem Sinne konsequente Streichung von ohnehin mitgeltendem Nebenrecht, wie etwa Umwelt- und Abfallrecht.
- **Baulandversorgung:** Ohne (bezahlbares) Bauland kein (bezahlbarer) Neubau. Deshalb muss Berlin die Baulandversorgung insbesondere der Wohnungsgenossenschaften – von denen viele gerne bauen würden – verbessern. Ein zentraler Schritt dabei: dass Genossenschaften öffentliches Bauland wieder zum Kauf statt nur zur Erbpacht angeboten bekommen – bei Eintragung eines Vorkaufsrechts für das Land für den (bei Genossenschaften sehr unwahrscheinlichen) Fall, dass diese die darauf gebauten Wohnungen eines Tages verkaufen würden.
- **Digitalisierung:** Je schneller die Verwaltung, desto besser für den Neubau. Ein ganz wesentlicher Schlüssel hierzu ist die Vereinheitlichung und Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für das Bauen.

### **Klimastadt Berlin: Energiewende und Klimagerechtigkeit schaffen**

- **Klimagerecht bauen** – sparsam, ressourcenbewusst, lebenszyklusorientiert. Wichtig sind dabei Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und das Steuern durch die Vereinbarung von CO<sub>2</sub>-Einsparungszielen. Angesichts von zunehmenden Extremwetterereignissen als Folge des Klimawandels wird auch das klimaangepasste Bauen immer wichtiger. „Angesichts der enormen Kosten, die hier auch auf den Bereich Wohnen zukommen, werden wir dabei auch über massive Zuschussförderung sprechen müssen“, so Kern.
- **Verkehrs- und Mobilitätswende voranbringen:** Hier liegt ein Schlüssel sowohl für den klimagerechten Umbau der Stadt als auch für Integration und ausgewogene soziale Entwicklung. Dazu gehört nicht nur der Ausbau der E-Mobilität (Schnellladepunkte, Mobilitäts-Hubs), sondern auch der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs und die Anbindung weiterer Bereiche der Stadt an das Netz.
- **Energienetze ertüchtigen:** Zusammen mit dem Stromnetz hat Berlin auch enorme Aufgaben übernommen – insbesondere dessen Ertüchtigung für die wachsende Nutzung erneuerbarer Energien sowie durch Nah- oder Individualverkehr im Zuge der Bedeutungszunahme der E-Mobilität. Ähnliche Herausforderungen bestehen für die effiziente und zukunftsfähige Nutzung der Wärmenetze.

## **BBU: Daten & Fakten**

Der BBU ist mit knapp 340 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 rund 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 6,4 Milliarden Euro. Sie stellten rund 11.460 Arbeitsplätze, darunter 539 Ausbildungsplätze. Rund 13.500 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie rund 65,5 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen.

### **44 Prozent in Berlin, 41 Prozent im Land Brandenburg**

Von den 338 Mitgliedsunternehmen des BBU haben 203 ihren Sitz im Land Brandenburg, 131 in Berlin und vier im sonstigen Bundesgebiet. Die knapp 313.000 Wohnungen BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg stellen etwa 41 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Die knapp 726.000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen circa 44 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Rund 69.500 weitere Wohnungen befinden sich im übrigen Bundesgebiet. Mehr als zwei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen.

Mitgliedsunternehmen sind:

- 89 landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit knapp 530.000 Wohnungen,
- 195 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 314.000 Wohnungen,
- 54 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 265.000 Wohnungen.

15 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 BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin, BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH, DOMUS AG und DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft GmbH 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 über 30 Prozent verzeichnet.

