



# Medieninformation

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

**Dienstag, den 18. Juli 2023**

**Maren Kern  
BBU-Vorständin**

**\*Sperrfrist 18. Juli 2023, 10:00 Uhr\***

## Tiefe Schatten auf der Zukunft

**Stabile Mieten trotz hoher Inflation, ein neuer Rekord bei den Wohnungsfertigstellungen und starkes Engagement für Klimaschutz und sozialen Zusammenhalt: das ist die soziale Wohnungswirtschaft in Berlin. Was nach guten Nachrichten für Berlins Mieterinnen und Mieter aussieht, ist das nur zum Teil: stagnierende Einnahmen einerseits und dramatische Kostensteigerungen sowie stark steigende Zinsen andererseits hinterlassen tiefe Spuren bei den Wohnungsunternehmen. Obwohl die Herausforderungen in Form von Neubau und Modernisierungen hoch sind wie nie, sind ihre Investitionen 2022 erstmals seit 16 Jahren gesunken – und regelrecht eingebrochen. „Ich sehe diese Entwicklung mit großer Sorge für die Zukunft unserer Stadt. Hinzu kommt das Damoklesschwert drohender Enteignungen“, so BBU-Vorständin Maren Kern bei der Vorstellung der Zahlen in Berlin.**

„Die Stabilität bei Mieten und Leerstand sowie Rekorde bei den Baufertigstellungen sind leider ein Echo aus der Vergangenheit“, so Kern weiter. „Die Investitionen aber sind der Blick in die Zukunft – und der ist düster. Ausgerechnet zu einer Zeit, da Berlin dringend mehr Neubau und mehr Modernisierungen braucht, geht der sozialen Wohnungswirtschaft die Puste aus. Hier müssen jetzt Land und Bund helfen.“

### Investitionen brechen ein

Lauter Weckruf: Bei den Investitionen meldeten die BBU-Mitgliedsunternehmen für 2022 einen deutlichen Rückgang um 9,9 Prozent. Unter Einbeziehung der Baupreisinflation von über 16 Prozent fällt der reale Rückgang mit fast 23 Prozent sogar noch drastischer aus. Kern: „Wir sehen hier einen regelrechten Einbruch.“ Besonders besorgniserregend: während frühere Investitionsrückgänge in aller Regel Anpassungen an geringere Investitionsbedarfe waren, ist die aktuelle Lage völlig anders. „Bevölkerungswachstum, steigende Nachfrage nach Wohnungen, Energie- und Wärmewende, demografischer Wandel: das alles kann nur mit mehr und nicht weniger Investitionen bewältigt werden, zumal auch angesichts der dramatisch gestiegenen Kosten“, warnte Kern. Das spiegelt sich nach zwei Rekordjahren auch bei den Baufertigstellungszahlen: für 2024 muss hier mit einem Rückgang um 27 Prozent gerechnet werden.

### Mieten: Stabilität für die Mieter\*innen – aber nicht für die Wohnungsunternehmen

Trotz gleichzeitig hoher Inflation von 7,1 Prozent in Berlin lagen die Bestandsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2022 mit durchschnittlich 6,54 Euro nettokalt je Monat und Quadratmeter nur um 2,0 Prozent über dem Vorjahreswert. „Aus sozialer Perspektive ist zwar positiv, dass unsere Unternehmen auf diese Weise die Folgen der hohen Inflation für ihre Mieterinnen und Mieter abfedern. Wirtschaftlich ist es für sie aber zunehmend sehr schwierig. Jeder Haushalt weiß: wenn das Einkommen stagniert, die Kosten aber steigen, wird das über kurz oder lang zu einem ernstem Problem. An diesem Punkt sind wir jetzt.“

### Handeln – jetzt!

Angesichts der schwierigen Lage der sozialen Wohnungswirtschaft in Berlin forderte Kern die Politik zum Handeln auf: „Dabei verlangen wir keinen Abschluss in Raketenwissenschaft, sondern appellieren an den gesunden Menschenverstand.“ Vordringlich sei nach Jahren der aufgeheizten wohnungspolitischen Konfrontation in Berlin die Wiederherstellung von Vertrauen. „Deshalb muss es jetzt einen Schlusstrich unter der Enteignungsdiskussion geben. Der Abschlussbericht der Expertenkommission hat gezeigt, dass man sich in zentralen Fragen nur einig in der Uneinigkeit war. Dieser Volksentscheid kann vom Senat nicht rechtssicher und ohne Schaden für Berlin umgesetzt werden.“ Wichtig seien außerdem mehr Verständnis für ökonomische Zusammenhänge in der Wohnungswirtschaft sowie die Beschleunigung von Bauplanungsverfahren. Kern: „Dieses Beschleunigungs-Ziel wiederum kann nur erreicht werden, wenn der Senat ernst macht mit seinen Vorhaben für ein „Schneller-Bauen-Gesetz“ sowie eine grundlegende Reform und Digitalisierung der Berliner Verwaltung.“ Der Senat müsse sich zudem beim Bund für ein massives Konjunkturprogramm für Bauen und Modernisieren stark machen.

## **DIE THEMEN IM ÜBERBLICK**

- **Im Einsatz für gutes Wohnen, gute Nachbarschaften und Klimaschutz**
- **Soziale Wohnungswirtschaft: Gefährdete Stabilität**
- **Jetzt handeln für das wachsende 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](mailto:david.eberhart@bbu.de)

## **Im Einsatz für gutes Wohnen, gute Nachbarschaften und Klimaschutz**

**Die soziale Wohnungswirtschaft in Berlin: das ist viel mehr als nur ein bezahlbares Dach über dem Kopf. „Unsere Unternehmen sind vielseitig für Klimaschutz, Nachhaltigkeit und sozialen Zusammenhalt im Einsatz. Ohne sie hätten wir in den Kiezen und Quartieren nur ein Nebeneinander, kein Miteinander“, fasste BBU-Vorständin Maren Kern zwei aktuelle Umfragen unter seinen Berliner Mitgliedsunternehmen zusammen.**

Für seine Jahrespressekonferenz befragte der BBU seine Berliner Mitgliedsunternehmen zu ihrem Engagement für Klimaschutz und sozialen Zusammenhalt. Eine gute Nachricht: sämtliche antwortenden Unternehmen sind hier aktiv. „Dass sich unsere Unternehmen so intensiv und vielfältig engagieren, steht sowohl für ihr großes Verantwortungsbewusstsein als auch für ihre Identifikation mit den Kiezen und mit Berlin insgesamt“, so Kern. „Nur Unternehmen, die fest in der Stadt verwurzelt sind, bringen sich so ein. Erst wir machen aus Wohnungen eine starke Stadt, fit im Klimaschutz und mit vielfältigen Nachbarschaften.“

### **Klimaschutz und Nachhaltigkeit: Energiemaßnahmen an der Spitze**

Beim Befragungspart zu Maßnahmen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen für Klimaschutz und Nachhaltigkeit führten mit fast 89 Prozent der Antworten die Mieterstromangebote, gefolgt von der Umstellung von Wärmeversorgungssystemen auf CO<sub>2</sub>-reduzierte Anlagen (81 %). Sehr wichtig sind auch die Nutzung erneuerbarer Energien im Bestand (81 %), Dach- und Fassadenbegrünung (80 %) und die Nutzung nachhaltiger Baustoffe (78 %). Rund 73 Prozent setzen Biodiversitätsmaßnahmen (z. B. Bienenwiesen oder Fledermaushöhlen) um. „Die Zahlen zeigen, dass auch Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsaspekte längst zur DNA unserer Unternehmen gehören“, so Kern zu den Ergebnissen.

### **Hohe Sensibilität für Wasserthemen**

Eine weitere Befragung vom Februar 2023 zeigt: 97 Prozent von ihnen sehen in Trockenheit und Hitze ein zunehmendes Problem für Berlin. Kern: „Passend zu ihrem hohen Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsbewusstsein sehen unsere Unternehmen mit Sorge auf Extremwetterereignisse wie Hitze und Trockenheit, aber auch auf massive Regengüsse. Darauf reagieren sie und unterstützen Berlin auf ihrem Weg zur Schwammstadt. Entsprechend gaben 92 Prozent der teilnehmenden Unternehmen an, Regenwasserprojekte bereits umgesetzt oder in konkreter Planung zu haben. Im Fokus steht dabei der Bestand. 89 Prozent der an der Umfrage teilnehmenden Wohnungsunternehmen haben auf ihren Liegenschaften bereits Versickerungsmaßnahmen realisiert oder in Planung, 59 Prozent durchlässige Flächenbeläge, 57 Prozent Dachbegrünungen und 43 Prozent Regenwassernutzung, beispielsweise über Zisternen. Fassadenbegrünung hingegen ist nur bei rund 16 Prozent der Unternehmen zum Einsatz gekommen. „Dass Fassadenbegrünung vergleichsweise schwach abschneidet, liegt an den hohen Kosten für ihre Planung, Umsetzung und Unterhalt. Außerdem fürchten viele Mieterinnen und Mieter, dass über begrünte Fassaden beispielsweise Insekten in die Wohnungen kommen könnte“, erläuterte Kern.

### **Soziales: Nachbarschaft, Kultur und Sport ganz vorne**

Bei den Antworten zu von den Unternehmen organisierten, geförderten oder unterstützten sozialen Projekten lagen Nachbarschaftsprojekte (82 %), Kulturarbeit (76 %) und Sport (71 %) ganz vorne. Aber auch Bildungsarbeit liegt den Wohnungsunternehmen am Herzen – hier sind 69 Prozent engagiert, mit gemeinschaftlichen Umweltschutzprojekten sind 65 Prozent von ihnen aktiv. „Was wahrscheinlich viele gar nicht wissen oder vermuten: Etliche unserer Unternehmen unterhalten eigene Stiftungen für soziale oder kulturelle Zwecke, bieten auf ihren Anlagen Trainingsmöglichkeiten für Sportvereine, beschäftigen Kiezhelfer\*innen und Sozialarbeiter\*innen oder organisieren Freizeitprogramme für ihre Mieter\*innen und Mitglieder“, unterstrich Kern. Kaffeenachmittage, Computerkurse, Näh- und Bastelrunden, gemeinsame Ausflüge oder Nachbarschaftsmärkte gehörten ebenso zum Repertoire wie Sozialberatung oder der Betrieb von Nachbarschaftscafés. Kern: „Wir sind nicht nur ein starker Wirtschafts-, sondern auch ein starker Sozialfaktor in Berlin. Wir halten die Stadt und ihre Kieze zusammen.“

## **Soziale Wohnungswirtschaft: Gefährdete Stabilität**

**Stabilität auf breiter Front – das ist mit Blick auf Bestandsmieten, Leerstand und Fluktuation die positive Bilanz der BBU-Mitgliedsunternehmen 2022 für Berlin. Besonders hervorzuheben: dass die BBU-Bestandsmieten im Vorjahresvergleich nur um durchschnittlich 2,0 Prozent gestiegen sind – obwohl die allgemeine Inflation im gleichen Zeitraum mehr als dreimal so hoch war. Die schwache Mietentwicklung bleibt allerdings nicht folgenlos: zum ersten Mal seit 16 Jahren sind die Investitionen der sozialen Wohnungswirtschaft gesunken – und das sehr deutlich. Das hat Auswirkungen auch auf den notwendigen Neubau.**

Ende 2022 lag die durchschnittliche Bestandsmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin bei 6,54 Euro nettokalt je Monat und Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorjahr (6,41 €/m<sup>2</sup>) entspricht das einem Anstieg um 0,13 Euro bzw. 2,0 Prozent. Im gleichen Zeitraum lag die Inflation in Berlin bei 7,1 Prozent, die Baupreisinflation sogar bei über 16 Prozent. BBU-Vorständin Maren Kern: „Es ist unseren Unternehmen aus sozialer Perspektive hoch anzurechnen, dass sie mit ihrer sehr moderaten Mietpolitik die Auswirkungen der Inflation für ihre Mieterinnen und Mieter etwas abfangen. Es gehört aber zum vollständigen Bild, dass ihre Investitionskraft und Wirtschaftlichkeit unter diesem Auseinanderklaffen von Kosten- und Einnahmesituation leiden. Deshalb sehen wir die Mietentwicklung mit allergrößter Sorge, gerade auch angesichts der enormen Herausforderungen bei Neubau und Modernisierung.“

### **Metropolenvergleich: Hamburg und München deutlich teuer als Berlin**

Ein Vergleich der Bruttomonatsentgelte und der Mietspiegelmieten zwischen Berlin, Hamburg und München zeigt: „In Berlin wohnt es sich nach wie vor deutlich am günstigsten – trotz der hier im Metropolenvergleich etwas niedrigeren Einkommen“, so Kern. So lag die Mietspiegelmietspiegel in Hamburg 2021 (9,29 €/m<sup>2</sup>, neuere Daten liegen für die Stadt noch nicht vor) um 37 Prozent über dem Mietspiegelmittelwert Berlin – die Bruttomonatsentgelte lagen an der Elbe aber nur neun Prozent über dem Berliner Niveau. Und in München liegt der Mittelwert des Mietspiegels 2023 (14,58 €/m<sup>2</sup>) sogar fast 104 Prozent über dem Berliner Mittelwert (7,16 €/m<sup>2</sup>) und sogar 123 Prozent über der BBU-Durchschnittsmiete, während die Bruttomonatsentgelte in München nur um 29 Prozent höher als in der Bundeshauptstadt sind. „Im Vergleich zu Berlin liegt die Mietenbelastung in München oder Hamburg also um zwei Drittel höher“, verdeutlichte Kern.

### **Investitionen auf Talfahrt**

Mietenentwicklung deutlich unterhalb der Inflationsrate bei gleichzeitiger Explosion der Kosten: das fordert seinen Preis. Erstmals seit 2007 sind die Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2022 gesunken. Mit einem Minus von 9,9 Prozent auf 2,6 Milliarden Euro fiel der Rückgang schon absolut gesehen drastisch aus. „Im Zusammenspiel mit der Baupreisinflation von über 16 Prozent haben wir im letzten Jahr mit einem Minus von real fast 23 Prozent einen regelrechten Einbruch bei den Investitionen erlebt“, so Kern. Mit einem realen Rückgang um fast 31 Prozent am deutlichsten zurückgegangen sind demnach die Modernisierungsinvestitionen, gefolgt von den Neubauinvestitionen (-26,2 %) und den Instandhaltungsinvestitionen (-9,2 %).

Natürlich habe es auch in der Vergangenheit immer wieder Phasen gegeben, in denen die BBU-Unternehmen ihre Investitionen deutlich zurückgefahren hätten. „Aber anders als heute war das damals immer eine Reaktion auf objektiv sinkende Investitionsbedarfe – beispielsweise Anfang der 2000er-Jahre, als der Leerstand in Berlin hoch war und unsere Unternehmen ihren Neubau deshalb deutlich reduziert haben. Die Situation ist heute aber völlig anders: statt sinkender haben wir im Gegenteil deutlich steigende Investitionsbedarfe. Berlin braucht massiv mehr Neubau von Mietwohnungen, außerdem muss in Klimaschutz und Energiewende viel Geld investiert werden“, erläuterte Kern. „Dass trotz dieser enormen Herausforderungen die Investitionen jetzt so stark eingebrochen sind, ist ein unübersehbares Alarmsignal.“

## **Rekord beim Neubau – danach aber der Einbruch**

Angesichts des Einbruchs bei den Investitionen scheint es paradox: aber 2022 haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin mit 7.172 so viele neue Mietwohnungen fertiggestellt wie noch nie seit Beginn der entsprechenden Erfassungen im Jahr 1991. Damit haben sie auch ihren bisherigen Rekord aus dem Jahr 2020 (6.792) übertroffen. Gegenüber dem Vorjahr (5.415) entspricht das einer Zunahme um gut 32 Prozent. Für das laufende Jahr ist von ihnen in Berlin die Fertigstellung von 7.152 Mietwohnungen geplant. „Dass es im letzten und in diesem Jahr trotz der extrem schwierigen Rahmenbedingungen beim Bauen und Finanzieren nochmal so gute Zahlen gibt, erklärt sich aus den beim Neubau in Berlin besonders langen Planungsvorläufen von mehreren Jahren. Deshalb sind viele Projekte, die bereits vor drei, vier oder mehr Jahren initiiert worden sind, erst jetzt in der Fertigstellung oder kurz davor“, so Kern.

Die Planungen für die Folgejahre zeigen aber in eine ganz andere Richtung. Für 2024 gehen die BBU-Unternehmen bei ihren Fertigstellungen in Berlin von einem deutlichen Minus von rund 27 Prozent auf 5.224 Wohnungen aus. Das zeigt sich schon bei den für dieses Jahr in Berlin geplanten Baubeginnen: Mit Baubeginn für 5.638 Wohnungen werden Grundsteine für neun Prozent weniger Wohnungen gelegt als 2022. Kern: „Die ‚Lokomotive Wohnungswirtschaft‘ soll mit immer weniger Dampf im Kessel einen immer steileren Berg hinauffahren. Irgendwann geht es dann eben nicht mehr weiter.“

## **Leerstand: stabil**

Dank ihrer weiterhin kräftigen Neubauleistungen konnten die BBU-Mitgliedsunternehmen ihre Leerstandsquote auch 2022 stabil halten. Mit 1,6 Prozent per 31. Dezember 2022 bewegte sie sich auf dem Niveau der letzten sieben Jahre. Kern: „Im letzten und in diesem Jahr können unsere Unternehmen mit ihren vielen Neubauten gegen eine weitere Verschärfung der Marktanspannung anbauen. Ab nächstem Jahr könnte das aber vorbei sein, der Leerstand dann wieder sinken. Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt macht das alles andere als einfacher.“

## Jetzt handeln für ein wachsendes Berlin

**Bevölkerungswachstum und weiter deutlich steigende Nachfrage nach Wohnraum: davon gehen einer BBU-Befragung vom Juni 2023 zufolge fast alle Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen für die nächsten zehn Jahre für Berlin aus. Darüber hinaus wird die Umsetzung von Klimaschutz- und energetischen Auflagen für die Wohnungswirtschaft sehr teuer. „Der Handlungsbedarf bei Neubau und Klima-Investitionen steigt. Gleichzeitig schießen die Kosten in die Höhe, während die Investitionskraft der sozialen Wohnungswirtschaft deutlich sinkt. Das ist eine toxische Mischung“, so BBU-Vorständin Maren Kern. Sie forderte ein beherztes Eingreifen des Staates.**

Kern weiter: „Es ist höchste Zeit, dass die Rahmenbedingungen für Neubau und Modernisierung in Berlin durchgreifend verbessert werden. Darüber hinaus muss der Bund jetzt ein massives ‚Konjunkturprogramm Neubau und Modernisierung‘ auf den Weg bringen. Das Programm muss sowohl bei einer Verbesserung der finanziellen Förderung ansetzen als auch das ausufernde Bau-Regulierungsdickicht zurückschneiden, damit wir schneller und günstiger ins Bauen kommen. Der Berliner Senat sollte sich hierfür gegenüber der Bundesregierung stark machen.“

### Was die Zukunft bringt

Befragt nach ihren **Erwartungen** für die Zukunft Berlins in den nächsten zehn Jahren, gehen alle antwortenden BBU-Mitgliedsunternehmen von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum aus. 98 Prozent sehen dabei eine steigende Nachfrage nach kleinen und 86 Prozent nach großen Wohnungen voraus. Auch bei den Bevölkerungszahlen gehen 96 Prozent von einer Zunahme aus.

Als größte **Herausforderung** für die nächsten Jahre sehen die BBU-Mitgliedsunternehmen die Umsetzung der Energiewende im Bestand. 96 Prozent von ihnen sehen in den entsprechenden energetischen Auflagen eine große oder sogar extrem große Herausforderung. Energetische Auflagen beim Neubau benannten 60 Prozent als große oder extrem große Herausforderung.

### Was Projekte hemmt

Der BBU befragte seine Berliner Mitgliedsunternehmen auch zu den größten Hemmnissen bei ihren Bau- und Modernisierungsprojekten. Das Ergebnis: Steigende Finanzierungskosten, Preissteigerungen bei Handwerksleistungen und Baumaterialien sowie langwierige Baugenehmigungsverfahren machen den BBU-Mitgliedsunternehmen besonders stark zu schaffen. Gut 50 Prozent von ihnen gaben im Schnitt jeweils an, bei diesen Punkten handle es sich um „sehr große Herausforderungen“ – wobei die Finanzierungskosten aufgrund der im letzten Jahr kräftig gestiegenen Zinsen hier mit 63 Prozent einen klaren Spitzenplatz belegen. Eine deutliche Entspannung gab es zwischenzeitlich bei der Verfügbarkeit von Baumaterialien. War die Lage hier in einer BBU-Befragung im Juni 2022 noch von 34 Prozent der Mitgliedsunternehmen als „sehr problematisch“ eingeordnet worden, ist dieser Wert in der aktuellen Befragung auf nur noch zwölf Prozent gesunken. Kern: „Diese Entspannung ist zwar für sich genommen sehr erfreulich, wird aber durch die vielen weiteren negativen Faktoren überlagert.“

### Was die Unternehmen erwarten

Entsprechend fallen die Erwartungen an die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik des Berliner Senats aus, zu denen der BBU seine Berliner Mitgliedsunternehmen ebenfalls befragte. Ganz oben auf der Agenda der sozialen Wohnungswirtschaft: Die Vereinfachung und Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren in Berlin. 77 Prozent der antwortenden Unternehmen sehen darin eine „sehr wichtige“ Prioritätensetzung für die verbleibende Legislaturperiode bis 2026. Ebenfalls Werte von jeweils über 70 Prozent verzeichnen die Punkte „Mehr Verständnis für die notwendige Wirtschaftlichkeit von Investitionsentscheidungen der Wohnungswirtschaft“ und „Mehr Förderung für Modernisierung“ (jeweils 71 %). Über 50 Prozent Zustimmung erhalten auch „Mehr Förderung für Neubau“ (63 %) und „Digitalisierung der Verwaltung“ (56 %).

## Was jetzt passieren muss

Angesichts der Vielzahl von Sorgen und Herausforderungen sowie der Schlüsselbedeutung der sozialen Wohnungswirtschaft für Berlin müsse die Politik jetzt alles daransetzen, um bei ihr für Sicherheit und besseres Investitionsklima zu sorgen, forderte Kern. Hierzu:

- **Reform und Digitalisierung der Verwaltung jetzt!** Wie bereits vom Vorgängersensat in ersten Schritten auf den Weg gebracht und von der schwarz-roten Koalition als eine wesentliche Priorität ihrer Regierung verabredet, müssen jetzt die Reform und die Digitalisierung der Berliner Verwaltung schnell vorangebracht werden. „Wir sehen hierin einen ganz wesentlichen Schlüssel, um auch Bauplanungsverfahren zu beschleunigen und so schneller und damit am Ende auch günstiger ins Bauen zu kommen“, verdeutlichte Kern.
- **Zügige Umsetzung der Vereinbarungen aus dem Koalitionsvertrag!** Im schwarz-roten Koalitionsvertrag sind viele wirkungsvolle Maßnahmen verabredet worden, um den Wohnungsbau in Berlin zu beschleunigen und zu vereinfachen. Beispiele hierfür: das „**Schneller-Bauen-Gesetz**“, mit dem für einen befristeten Zeitraum u. a. Regelungen zu **verkürzten Fristen, schnelleren Verfahren, engerer Abstimmung und Verzahnung mit dem Baunebenrecht** (z. B. Denkmalschutz, Natur- und Artenschutz, Abstimmung zwischen den Behörden, parallele Verfahrensschritte) sowie Flächenprüfungen in den Bezirken beschlossen werden sollen, oder die Einführung von **Genehmigungsfiktionen für Bauvorhaben**. Diese Maßnahmen müssen jetzt – auch im Geiste des im Juni 2022 abgeschlossenen „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ – prioritär umgesetzt werden.
- **Akzeptanz für Neubau stärken und Ermöglichungskultur in der Verwaltung etablieren!** Wie im „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ sowie im Koalitionsvertrag verabredet, muss das Land die emotionale Akzeptanz von Neubau stärken. Dabei müssen Stadtgesellschaft, aber auch die Verwaltung mitgenommen werden. Kern: „In der Verwaltung muss nicht nur ankommen, dass Berlin dringend mehr Neubau braucht. Sie muss auch merken, dass sie dabei einen Schlüsselbeitrag leisten kann. Wir brauchen eine Ermöglichungskultur für Neubau und Entwicklung, bei der man gemeinsam an Lösungen arbeitet. Statt Bedenken auf Bedenken müssen Steine auf Steine gemauert werden.“
- **Einsatz für ein Konjunkturprogramm „Bauen und Modernisieren“ auf Bundesebene!** Um bezahlbares Wohnen und bezahlbaren Klimaschutz nachhaltig in der Krise zu sichern, muss der Bund ein Konjunkturprogramm auflegen. Einige Bestandteile: ein Volumen von mindestens 10 Milliarden Euro pro Jahr, die Senkung der Mehrwertsteuer auf Baukosten von derzeit 19 auf 7 Prozent oder ein Zurückschneiden des ausufernden Bau-Regulierungsdickichts auch auf Bundesebene.
- **Vertrauen zurückgewinnen!** Nach Jahren aufgeheizter wohnungspolitischer Konfrontation muss in Berlin jetzt Vertrauen wiederhergestellt werden. Kern: „Es bedarf dringend verlässlicher Rahmenbedingungen, die Investitionen in den Wohnungsbestand und den Neubau ermöglichen statt behindern. Mit der Erarbeitung eines Vergesellschaftungsrahmengesetzes würde das Damoklesschwert ‚Enteignung‘ noch für mindestens drei bis fünf weitere Jahre über der Berliner Wohnungswirtschaft, aber auch über Berlin als Wirtschaftsstandort und Bundeshauptstadt schweben. Der Abschlussbericht der Expertenkommission kann mit seinen vielen Sondervoten in zentralen Fragen nicht als die verfassungskonforme Vergesellschaftungsempfehlung gesehen werden, die im Koalitionsvertrag als Grundlage für die Erarbeitung eines Vergesellschaftungsgesetzes verabredet worden ist.“ Abgesehen davon bleibt der BBU bei seinen grundlegenden Bedenken hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit sowie ihrer Finanzierbarkeit. Darüber hinaus würde durch eine Vergesellschaftung nicht eine einzige der Neubauwohnungen entstehen, die Berlin so dringend braucht.

## **BBU: Daten & Fakten**

Der BBU ist mit 342 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 1,15 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<sup>1</sup>**

Die BBU-Mitgliedsunternehmen erzielten im Jahr 2022 Umsätze von rund 9,0 Milliarden Euro. Sie stellten im Jahr 2022 rund 12.182 Arbeitsplätze, darunter 510 Ausbildungsplätze. Schätzungsweise rund 18.700 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie knapp 70,7 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen, davon rund 52,1 Milliarden Euro in den Bestand.

### **45 Prozent in Berlin, 44 Prozent im Land Brandenburg<sup>2</sup>**

Von den 342 Mitgliedsunternehmen des BBU haben 202 ihren Sitz im Land Brandenburg, 131 in Berlin und neun im sonstigen Bundesgebiet. Die rund 314.600 Wohnungen BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg stellen etwa 44 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Die 767.200 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen circa 45 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Rund 66.300 weitere Wohnungen befinden sich im übrigen Bundesgebiet. Schätzungsweise drei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen.

Mitgliedsunternehmen sind:

- 88 landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit rund 552.600 Wohnungen,
- 190 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 313.800 Wohnungen,
- 64 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 281.800 Wohnungen.

16 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 Aus- und Weiterbildung, Consulting, Wirtschaftsprüfung sowie Steuerberatung – im Einsatz für eine moderne und zukunftsfähige Wohnungswirtschaft in der Metropolregion Berlin-Brandenburg.

---

<sup>1</sup> Quelle: BBU-Jahresstatistik 2022

<sup>2</sup> Quelle: BBU-Mitgliederstruktur Stand 30.06.2023

## 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.

