



3/2020

JAHRESSTATISTIK
DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU 2019

Editorial



Maren Kern © BBU

Zahlen geben Orientierung und sind Grundlage für Entscheidungen – diese Feststellung gilt für Wohnungsmärkte mit ihrer immer stärkeren Ausdifferenzierung in besonderem Maße. Nur auf dem Fundament solide erhobener und sorgfältig ausgewerteter Daten lassen sich Entwicklungen und Trends erkennen und strategische Antworten finden – gerade auch angesichts der vielerorts immer hitziger geführten wohnungspolitischen Diskussionen.

Die Bereitstellung eines solchen Fundaments ist ein ganz wesentliches Markenzeichen des BBU mit seiner über 120jährigen Expertise. Neben der hiermit bereits zum 26. Mal vorgelegten Jahresstatistik gehören zu den umfassenden statistischen Materialien des Verbandes der sozialen Wohnungswirtschaft in Berlin-Brandenburg u. a. der BBU-Marktmonitor, die BBU-Betriebskostenstudie, das BBU-CO₂-Monitoring oder der BBU-Preisspiegel. Verbindende Kernelemente dabei: In der Regel jährliche Vollerhebungen, hohe Beteiligungsquoten von regelmäßig über 90 Prozent, anschauliche grafische Aufbereitung und gründliche Analyse. Damit verfügt der BBU über eine für Berlin-Brandenburg in diesem Umfang und dieser Qualität einzigartige Datenbasis. Indem der Verband sie selbstverständlich Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung zugänglich macht, leistet er einen wichtigen Beitrag zu sachlicher Information und lösungsorientierten Entscheidungsprozessen.

Die nüchternen Fakten sind das eine – die Zahlen zeigen aber noch mehr. Sie machen deutlich: Die 339 öffentlichen, genossenschaftlichen, privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen unter dem Dach des BBU stehen für bezahlbares Wohnen, ausgewogene Generationengerechtigkeit, nachhaltige Stadtentwicklung, sozialen Klimaschutz und gelingende Integration. Die Herausforderungen, denen sie sich dabei Tag für Tag stellen, sind enorm – ob im Neubau, bei der Nachbarschaftsentwicklung, Modernisierung oder dem Stadtumbau.

Soziale Verantwortung und eine feste Verankerung in der Region als sicherer Kompass ihres unternehmerischen Handelns sorgen dafür, dass sie bei alledem immer vor allem eines im Blick haben: Die Sicherung von Heimat und die Schaffung von Identität. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und wirtschaftlichem Augenmaß sind ihre in diesem Sinne getätigten Entscheidungen effizient und nachhaltig. Eben das gilt es auch immer wieder Politik und Öffentlichkeit zu vermitteln – wobei es wichtig ist, dass wir dabei auf die Kraft von Fakten bauen können. Deshalb danke ich den BBU-Mitgliedsunternehmen für ihre Mitarbeit bei unseren umfangreichen Datenerhebungen und Umfragen – und vor allem auch für das uns dadurch gezeigte Vertrauen. Ihre Unterstützung macht dieses wichtige statistische Nachschlagewerk möglich.

Ich wünsche eine einsichtsvolle Lektüre!

Berlin, im August 2020

Maren Kern

Vorwort



Christine Preuß © BBU

Wir freuen uns, Ihnen mit der 26. Ausgabe der Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. umfassende Informationen für fundierte Analysen zu Entwicklung und Lage der Wohnungswirtschaft und der Wohnungsmärkte in Berlin und im Land Brandenburg zur Verfügung stellen zu können.

Grundlage der jährlichen Berichterstattung sind die eigenen Vollerhebungen des BBU bei seinen derzeit 339 Mitgliedsunternehmen in Berlin und im Land Brandenburg. Mit ihren insgesamt rund 1,1 Millionen Wohnungen repräsentieren die Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften 44 Prozent des Mietwohnungsbestandes in der Region und versorgen schätzungsweise 2,5 Millionen Menschen mit bezahlbarem und gutem Wohnraum. Aufgrund des hohen Marktanteils des erfassten Wohnungsbestandes verfügt der BBU über eine der umfassendsten Datensammlungen dieser Art in der Region Berlin-Brandenburg und damit gleichzeitig über eine solide Grundlage für die Interessenvertretung seiner Mitgliedsunternehmen gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit.



Petra Burkhardt © BBU

Im Mittelpunkt der Veröffentlichung steht die Analyse und Fortschreibung von grundlegenden wohnungswirtschaftlichen Kennziffern zur Entwicklung der Branche und der Wohnungsmärkte. Mit zahlreichen Tabellen und Grafiken informiert das Kompendium neben der Bautätigkeit über die Investitionsentwicklung der Wohnungsunternehmen. Weitere Themenschwerpunkte sind die Entwicklung von Mieten und Betriebskosten und die derzeitige Vermietungssituation.

Im ersten Teil dieser Veröffentlichung werden die zentralen Aussagen der Jahresstatistik zusammengefasst. Im zweiten und dritten Teil erfolgt eine detaillierte und regional differenzierte Darstellung von Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten in Berlin und im Land Brandenburg.

Eine umfangreiche Tabellensammlung und Zeitreihen mit den Ergebnissen der Jahresstatistik befinden sich im Anhang.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre und freuen uns über Ihre Rückmeldungen und Anregungen (petra.burkhardt@bbu.de).

Berlin, im August 2020

Christine Preuß
Leiterin Bereich Datenbanken,
Analysen und
Mitgliedermanagement

Petra Burkhardt
Referentin Bereich Datenbanken,
Analysen und
Mitgliedermanagement

Inhaltsverzeichnis

Editorial	3
Vorwort	5
I. Einführung	8
II. Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin	10
II.1 Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU	11
II.2 Bautätigkeit in Berlin im Jahr 2019 und Ausblick bis zum Jahr 2024	11
II.3 Entwicklung des Investitionsvolumens und Modernisierung des Bestandes	16
II.4 Entwicklung der Mieten und Betriebskosten	21
II.5 Entwicklung des Wohnungsleerstandes	24
II.6 Fluktuationsentwicklung	30
II.7 Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU	32
III. Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg	33
III.1 Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU	35
III.2 Bautätigkeit im Land Brandenburg 2019 und Ausblick bis zum Jahr 2024	36
III.3 Entwicklung des Investitionsvolumens und Modernisierung des Bestandes	40
III.4 Entwicklung der Mieten und Betriebskosten	45
III.5 Entwicklung des Wohnungsleerstandes	51
III.6 Fluktuationsentwicklung	64
III.7 Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU	66
Tabellenverzeichnis	67
Anhang	71
I. Tabellen Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt	71
II. Tabellen Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin	75
III. Tabellen Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg	97
Impressum	126

I. Einführung

BBU-Mitgliedsunternehmen sind Stabilitätsanker auf den Wohnungsmärkten in der Hauptstadtregion

Die regionalen Unterschiede prägen sich immer weiter aus: Das ist das Bild, das die Ergebnisse der aktuellen Jahresstatistik der 339 kommunalen, genossenschaftlichen, privaten und kirchlichen Mitgliedsunternehmen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. für die Mietwohnungsmärkte in der Hauptstadtregion zeigt. Nicht nur die Verknappung des Wohnungsangebots in Berlin und in vielen Umlandgemeinden und demgegenüber die anhaltend hohen Leerstände im weiteren Metropolitanraum stellen die Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen. Hinzu kommen weitere Zukunftsfragen wie der Klimaschutz, die Sicherung des sozialen Zusammenhalts, die Stadt der Zukunft oder die Ausgestaltung von Gemeinwohlorientierung. Der pauschale Mietstopp des Berliner Mietendeckels zeigt schon erste Auswirkungen auf dringend notwendige Investitionen, während für viele Brandenburger Wohnungsunternehmen die Bewältigung des Strukturwandels merklich schwieriger geworden ist. Eine investitionsstarke Wohnungswirtschaft ist deshalb wichtig für prosperierende Städte und Gemeinden.

Die Mitgliedsunternehmen des BBU leisten bei der Bewältigung dieser Zukunftsfragen große Beiträge. In Form von stabilen Wohnkosten, sozial verträglichem Neubau, messbaren Klimaschutzserfolgen, einer maßgeblichen Beteiligung am Stadtumbau und hohen Investitionen in ihre rund 1,1 Millionen Mietwohnungen sorgen sie für die Stabilisierung der Wohnungsmärkte in der Hauptstadtregion.

Mit ihren Jahresumsätzen von zuletzt rund sechs Milliarden Euro, Investitionen und Arbeits- sowie Ausbildungsplätzen sind sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Hauptstadtregion. Seit Beginn der 1990er Jahre investierten sie knapp 62 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen. Allein im Jahr 2019 investierten sie gut 3,4 Milliarden Euro, im Schnitt sind das rund 9,5 Millionen Euro pro Tag, in Berlin und Brandenburg. Gegenüber dem Vorjahr blieben die Investitionen zwar auf einem hohen Niveau stabil, sie sind aber erstmals seit 2005 nicht mehr gewachsen. Während die Neubauinvestitionen um 11,0 Prozent auf knapp 1,6 Milliarden Euro anstiegen, werden die immer größeren Beschränkungen für die BBU-Mitgliedsunternehmen insbesondere beim Blick auf die Modernisierungsinvestitionen deutlich, die um knapp 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr sanken.

Für das Jahr 2020 planen die Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg eine kräftige Anhebung der Investitionen um gut 36 Prozent auf dann 4,7 Milliarden Euro. Über die Hälfte davon (rd. 2,6 Mrd. €) ist für den Neubau vorgesehen, davon allein knapp 2,3 Milliarden Euro in Berlin. Diese Planungen stammen allerdings aus der Zeit vor der Corona-Pandemie und teilweise auch vor den Beschlüssen zum Mietendeckel in Berlin. Angesichts der Einschränkungen durch die Pandemielage könnten die Investitionen in diesem Jahr deutlich niedriger ausfallen. Ob und in welcher Höhe die Investitionsplanungen 2020 auch tatsächlich umgesetzt werden können, hängt aber vor allem von den politischen Rahmenbedingungen und vom Abbau der bestehenden Investitionshemmnisse ab. Denn bereits 2019 zeigte sich eine starke Abweichung zwischen den geplanten und tatsächlich realisierten Investitionen.

Kaum Veränderungen bei den Wohnkosten

Bei den Wohnkosten gab es bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2019 kaum Veränderungen. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,28 €/m² im Dezember 2019 (+1,9 % zum Vorjahr) lagen sie in Berlin im Schnitt um 44 Cent unter dem Median des Berliner Mietspiegels 2019 (6,72 €/m²). Die BBU-Mitgliedsunternehmen dämpfen damit weiterhin die Mietenentwicklung in Berlin.

Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg wohnt es sich nach wie vor günstig, allerdings prägten sich die regionalen Unterschiede bei der Miete weiter aus. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag Ende 2019 bei 5,18 €/m² (+2,2 % zum Vorjahr). Während jedoch die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands Ende 2019 bei 5,72 €/m² lag (+2,5 %), waren es im weiteren Metropolitanraum nur 4,91 Euro (+2,1 %). Im Vergleich zu den Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin wohnt es sich im Berliner Umland rund neun, im weiteren Metropolitanraum sogar knapp 22 Prozent günstiger.

Wachsende regionale Unterschiede auf den Wohnungsmärkten der Hauptstadtregion

Während die Wohnungsmärkte in Berlin und seinem Umland von steigenden Bevölkerungszahlen und einer damit verbundenen wachsenden Nachfrage geprägt sind, steigen die zum Teil immer noch hohen Wohnungsleerstände in vielen Gebieten des

weiteren Metropolenraums als Folge des fortgesetzten demografischen Wandels wieder an. Entsprechend unterschiedlich sind die Entwicklungen und Herausforderungen in diesen Regionen.

Berlin: Hemmnisse bei der Umsetzung der Neubauplanungen

Die Berliner Wohnungsunternehmen bauen für einen langfristig entspannten Wohnungsmarkt. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wachstums der Stadt war bei ihnen die Entwicklung bei den Baufertigstellungen auch im Jahr 2019 positiv. Mit 5.878 Wohnungen, davon 5.475 in Berlin, haben die Wohnungsunternehmen so viel gebaut wie seit 22 Jahren nicht mehr.

Nach Planungen zum Jahresende 2019 wollen die BBU-Mitgliedsunternehmen zwischen 2020 und 2024 insgesamt knapp 50.000 weitere Wohnungen, davon rund 44.200 in Berlin, für rund 80.000 Mieter*innen in Berlin fertigstellen. Damit würden innerhalb von nur fünf Jahren fast so viele Wohnungen neu errichtet werden, wie in 27 Jahren zwischen 1991 und 2017. Diesen Planungen der Wohnungsunternehmen stehen allerdings eine Reihe von Hemmnissen entgegen. Bereits 2019 wurden bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin insgesamt 2.038 Wohnungen weniger fertiggestellt, als noch im Vorjahr fest geplant. Die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in Form von bezahlbarem Neubau nehmen weiter zu. Gleichzeitig zeigt der pauschale Mietenstopp des Berliner Mietendeckels erste Auswirkungen auf deren dringend notwendige Investitionen. Weiter verschärft werden dessen Folgen durch die ungebremst steigenden Baupreise sowie die Corona-Pandemie. Im Sinne einer leistungsfähigen sozialen Wohnungswirtschaft und eines wachsenden Berlins muss deshalb mehr sachliche und kooperative Lösungsorientierung im Vordergrund stehen.

Obwohl die Stadt weiter gewachsen ist, blieb die Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU dank ihrer Neubauaktivitäten seit 2015 stabil – wenn auch auf niedrigem Niveau von zuletzt 1,6 Prozent. Ohne den Bau von rund 5.475 neuen Mietwohnungen in 2019 wäre der Leerstand bei ihnen auf nur noch schätzungsweise ein Prozent gesunken.

Brandenburg: Ein Land, zwei Regionen

Im Land Brandenburg prägen sich auch bei den Leerständen die regionalen Unterschiede weiter aus. Die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg haben in den vergangenen Jahren außerordentlich viel geleistet: Durch den Abriss von mittlerweile fast 65.000 Wohnungen haben sie die Mietwohnungsmärkte insbesondere in den vielfach schrumpfenden berlinfernen Städten stabilisiert. Trotz dieser Erfolge ist die Entwicklung der Leerstände bei vielen Wohnungsunternehmen im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg besorgniserregend. Der Leerstand bleibt in vielen Teilen der Region hartnäckig hoch und steigt sogar wieder – trotz kontinuierlicher Abrisse.

Die Leerstandsquote betrug bei ihnen brandenburgweit Ende 2019 7,8 Prozent. Obwohl die Leerstandsentwicklung im Jahr 2019 insgesamt stabil war, zeigen sich enorme regionale Unterschiede: Während die Leerstandsquote 2019 im Berliner Umland nur bei 2,3 Prozent lag (-0,1 Prozentpunkte zu 2018), war sie in den Städten des weiteren Metropolenraums mit 10,4 Prozent fast fünfmal so hoch (+0,1 Prozentpunkte zu 2018) und übersprang zum zweiten Mal in Folge wieder deutlich die Zehn-Prozent-Marke.

Weitere Erfolge bei der Reduzierung des Leerstandes und dem Stadtumbau sind wesentliche Grundlagen für die Bewältigung des Strukturwandels. Bezüglich der Standortqualitäten der Städte ist die Brandenburger Wohnungswirtschaft insgesamt zufrieden – sieht aber auf einigen Feldern auch noch Nachholbedarf. Das ergab eine Umfrage des BBU vom Juni 2020 unter den Brandenburger Mitgliedsunternehmen. Sie bewerten die Ausstattung ihrer jeweiligen Städte mit Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur überwiegend (sehr) positiv. Auch die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie die Ausstattung mit Kultur- und Freizeitangeboten wurde eher positiv bewertet. Deutlichen Nachbesserungsbedarf sehen die Unternehmen aber bei der ÖPNV-Taktung und bei der digitalen Infrastruktur.

Mit dem starken Wachstum der Metropolen einerseits und dem Schrumpfen ländlicher Regionen andererseits sind zunehmende stadtentwicklungspolitische, aber auch soziale Probleme verbunden. Landesregierung, Städte und Wohnungswirtschaft könnten hier gemeinsam gegensteuern.

II. Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin

Gemeinsam für mehr Berlin

Mietenentwicklung und Wohnraumversorgung sind in vielen deutschen Ballungsräumen ein Problem, auch in Berlin. Trotz nachlassender Wachstumsdynamik wuchs Berlin seit Ende 2011 – vergleichbar mit der Einwohnerzahl der Stadt Bonn – um rund 343.000 Einwohner. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von gut zehn Prozent innerhalb von nur acht Jahren. Hinzu kommen weitere große Herausforderungen wie der Klimaschutz, die Sicherung des sozialen Zusammenhalts, die Stadt der Zukunft oder die Ausgestaltung von Gemeinwohlorientierung.

Die BBU-Mitgliedsunternehmen leisten bei der Bewältigung dieser Zukunftsfragen bereits große Beiträge. In Form von Mieten unterhalb des Marktdurchschnitts, sozial verträglichem Neubau, messbaren Klimaschutzerfolgen, zahlreichen Formaten zur 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 für ein soziales Berlin.

Gerade wegen ihrer moderaten Mietenpolitik trifft der pauschale Mietestopp 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.

Stabilitätsanker soziale Wohnungswirtschaft

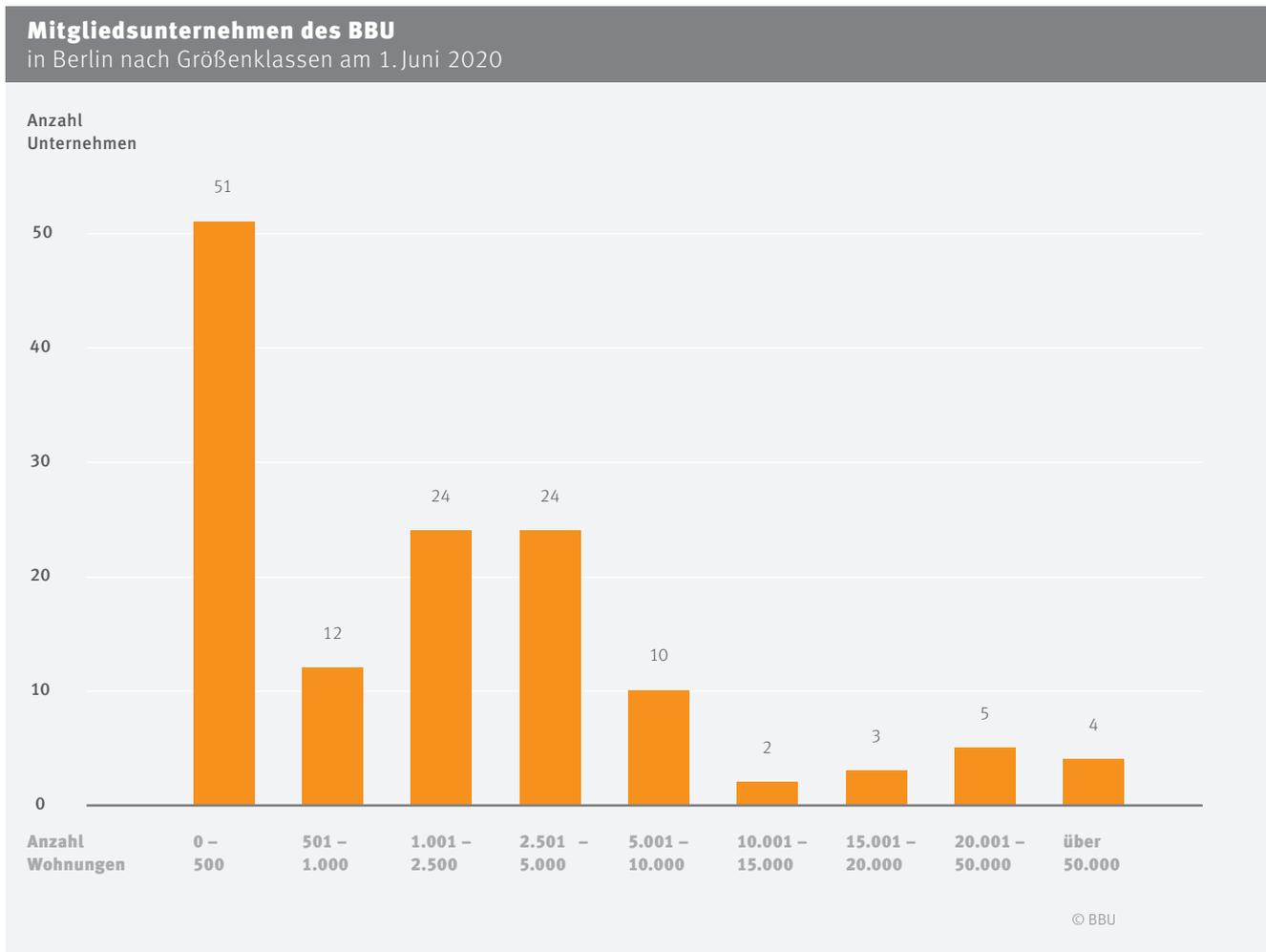
Die BBU-Mitgliedsunternehmen bauen erfolgreich gegen die Anspannung am Berliner Wohnungsmarkt an. Angesichts von Baupreisexplosion, immer teureren Grundstücken, Mietendeckel und Mietensenkungen oder weiteren Einnahmeeinschränkungen wird das aber ein immer schwierigerer Spagat. Während die Zahl der Baufertigstellungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin – insbesondere auch dank des Einsatzes der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften – im Vorjahresvergleich um rund 1.200 auf 5.475 zugelegt hat, halbierte sie sich bei Berlins Genossenschaften nahezu, von 840 auf 479 Wohnungen. Bezeichnend ist, dass bei den BBU-Mitgliedsunternehmen 2019 insgesamt 2.038 Wohnungen weniger fertiggestellt wurden, als noch im Vorjahr fest geplant. Damit unterschritten die tatsächlichen die geplanten Fertigstellungen um 27 Prozent. Zwar planen die BBU-Mitgliedsunternehmen zwischen 2020 und 2024 insgesamt rund 44.200 in Berlin fertigzustellen. Allerdings nehmen die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in Form von bezahlbarem Neubau und der Finanzierung ihrer Investitionen weiter zu.

Bei ihren Investitionen haben die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen 2019 zwar mit 2,7 Milliarden Euro einen Rekordwert erreicht. Gleichzeitig haben sich die Investitionen mit nur noch sechs Prozent Zuwachs so schwach entwickelt wie seit sieben Jahren nicht mehr. Dabei floss jeder zweite Euro 2019 in Neubauprojekte: die entsprechenden Investitionen legten um 14,5 Prozent auf 1,36 Milliarden Euro zu. Demgegenüber waren die Bestandsinvestitionen 2019 erstmals seit fünf Jahren wieder leicht rückläufig. Die immer größeren Beschränkungen für die BBU-Mitgliedsunternehmen werden insbesondere beim Blick auf die Modernisierungsinvestitionen deutlich, die um 5,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr sanken.

Obwohl die Stadt stark gewachsen ist, blieb die Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU dank ihrer Neubauproduktionen seit 2015 stabil – wenn auch auf niedrigem Niveau von zuletzt 1,6 Prozent. Die Mieterfluktuation sank 2019 angesichts der nur wenigen freien Wohnungen weiter, und zwar um 0,3 Prozentpunkte auf 5,0 Prozent. Damit wechselten 2019 bei BBU-Mitgliedsunternehmen in rund 37.000 Wohnungen die Mieter*innen. Die durchschnittliche Wohndauer in Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen stieg damit auf 20 Jahre.

Auch bei den Wohnkosten gab es kaum Veränderungen. Die Mieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen blieben weiterhin unter der allgemeinen Marktdynamik. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,28 €/m² im Dezember 2019 und einer Steigerungsrate von 1,9 Prozent zum Vorjahr lagen sie im Schnitt noch um 44 Cent unter dem Median des Berliner Mietspiegels 2019 (6,72 €/m²). Die BBU-Mitgliedsunternehmen dämpfen die Mietenentwicklung in Berlin. So bewegte sich bei ihnen die Entwicklung der Warmmieten mit einem Plus von 1,6 Prozent in etwa auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung und deutlich unterhalb der Entwicklung der nominalen Bruttomonatsverdienste 2019 in Berlin von 3,9 Prozent.

Die Jahresstatistik zeigt erneut: Die soziale Wohnungswirtschaft ist der starke und zuverlässige Stabilitätsanker des Berliner Mietwohnungsmarkts.



II.1. Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU

Im BBU sind insgesamt 135 Mitgliedsunternehmen in Berlin vertreten. Die Unternehmen haben rund 814.000 eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, davon 738.400 in Berlin. Das sind rund 38 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes bzw. 44 Prozent aller Mietwohnungen in der Stadt. Weitere rund 13.500 Wohnungen befinden sich im Land Brandenburg.

Allein die 14 größten Wohnungsunternehmen mit jeweils mehr als 10.000 Wohnungen bewirtschaften zusammen rund 614.000 Wohnungen. Das sind 83 Prozent aller Wohnungen. Dagegen hat mehr als ein Drittel der Unternehmen jeweils weniger als 500 Wohnungen.

II.2. Bautätigkeit in Berlin im Jahr 2019 und Ausblick bis zum Jahr 2024

Berlin braucht mehr Wohnungsneubau

Der starke Bevölkerungszuwachs in Berlin in den vergangenen Jahren zog eine deutlich steigende Wohnungsnachfrage nach sich. Allein seit Ende 2011 wuchs Berlin um gut 343.000 Einwohner (+10,3 %). Das sind im Schnitt rund 43.000 Einwohner pro Jahr. Maßgeblich für diese dynamische Bevölkerungsentwicklung war vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland.

Zum Jahresende 2019 lag die Bevölkerungszahl Berlins bei 3.669.491 Personen. Das sind 24.665 Einwohner mehr als im Vorjahr. Damit nahm die Wachstumsdynamik zum dritten Mal in Folge deutlich ab und pendelte sich wieder auf dem Niveau von 2012 ein. Von 2013 bis 2016 wuchs die Bevölkerung dagegen im Schnitt noch um rund 50.000 Einwohner pro Jahr.



Trotz der nachlassenden Wachstumsdynamik wuchs Berlin in den vergangenen acht Jahren vergleichbar mit der Einwohnerzahl der Stadt Bonn. Durch die damit verbundene stark gestiegene Wohnungsnachfrage hat das Neubauvolumen in Berlin seit dem Jahr 2010 kontinuierlich zugenommen. Zuletzt hat es sich mit rund 19.000 fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zu 2010 zwar mehr als vervierfacht, erreicht aber bei weitem nicht die Rekordstände der 1990er Jahre von bis zu 33.000 (zumeist öffentlich geförderten) neuen Wohnungen pro Jahr.

Wohnungsneubau in Berlin steigt 2019 stärker als im Vorjahr

Die Zahl der Baufertigstellungen in Berlin stieg im Jahr 2019 wieder stärker an als noch im Vorjahr. Nach Meldung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wurden im vergangenen Jahr in Berlin 18.999 Wohnungen fertiggestellt. Das sind 13,7 Prozent mehr als im Vorjahr (16.706 WE). 2018 betrug der Anstieg 6,6 Prozent. Davon wurde ein Großteil (70 %) als Mietwohnungen und rund 5.600 als Eigentumswohnungen errichtet. Das erklärte Ziel von rund 20.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr wird damit immer noch nicht ganz erreicht.

Die meisten Wohnungen (16.887 WE) entstanden 2019 erneut in neuen Gebäuden. Das sind 16,8 Prozent mehr als im Vorjahr. Aufgrund von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden weitere 2.112 Wohnungen fertiggestellt, knapp sechs Prozent weniger als im Vorjahr.

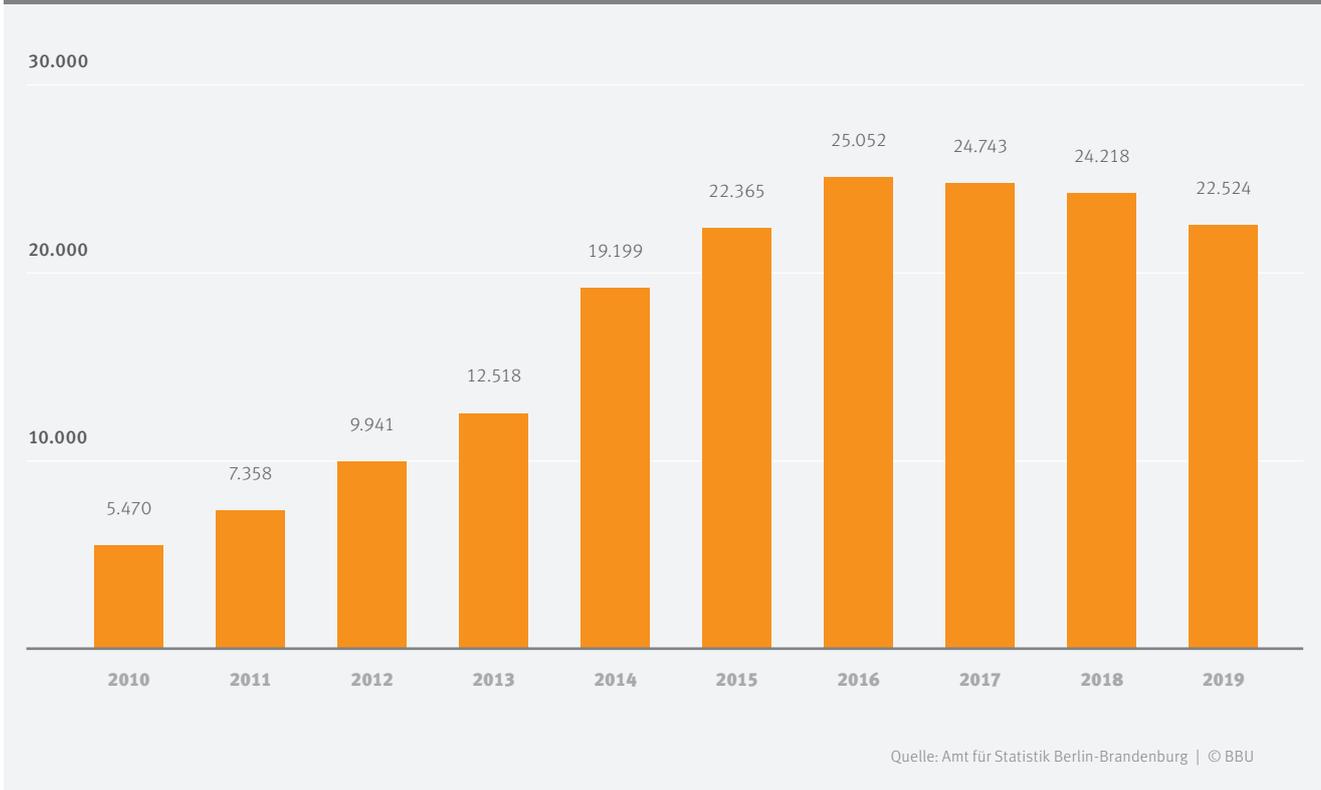
Während die Zahl der Wohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern 2019 weiter anstieg, und zwar um fast ein Fünftel auf 15.376 Wohnungen, nahm die Zahl der Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 5,2 Prozent auf 1.393 neue Wohnungen ab.

Auf Bezirksebene wurden 2019 erneut die meisten Wohnungen in den Bezirken Mitte (3.918 WE), Treptow-Köpenick (2.915 WE) sowie Pankow und Lichtenberg bezugsfertig. Auch im Rückblick auf die vergangenen zehn Jahre standen die vier Bezirke an der Spitze der Baufertigstellungsstatistik. Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf und Spandau bildeten 2019 das Schlusslicht.

Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin weiter gesunken

Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin ist 2019 mit insgesamt 22.524 von den Berliner Bauaufsichtsbehörden gemeldeten

Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin 2010 bis 2019



Wohnungen zum dritten Mal in Folge weiter gesunken. Das sind 7,0 Prozent weniger als 2018. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sollen 19.752 Wohnungen (2018: 21.029 WE) in neuen Gebäuden errichtet werden. Knapp jede Fünfte Neubauwohnung (3.655 WE) ist als Eigentumswohnung geplant.

Auch bei den geplanten neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern war 2019 ein weiter Rückgang zu verzeichnen, und zwar um 6,7 Prozent zum Vorjahr. Insgesamt 18.092 Wohnungen wurden in diesem Marktsegment genehmigt. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nahm dagegen leicht um 3,7 Prozent auf 1.407 Wohnungen zu.

Aufgrund von Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden, z. B. dem Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungsmarkt außerdem weitere 2.772 Wohnungen zugeführt. Das sind 13,1 Prozent weniger als im Vorjahr.

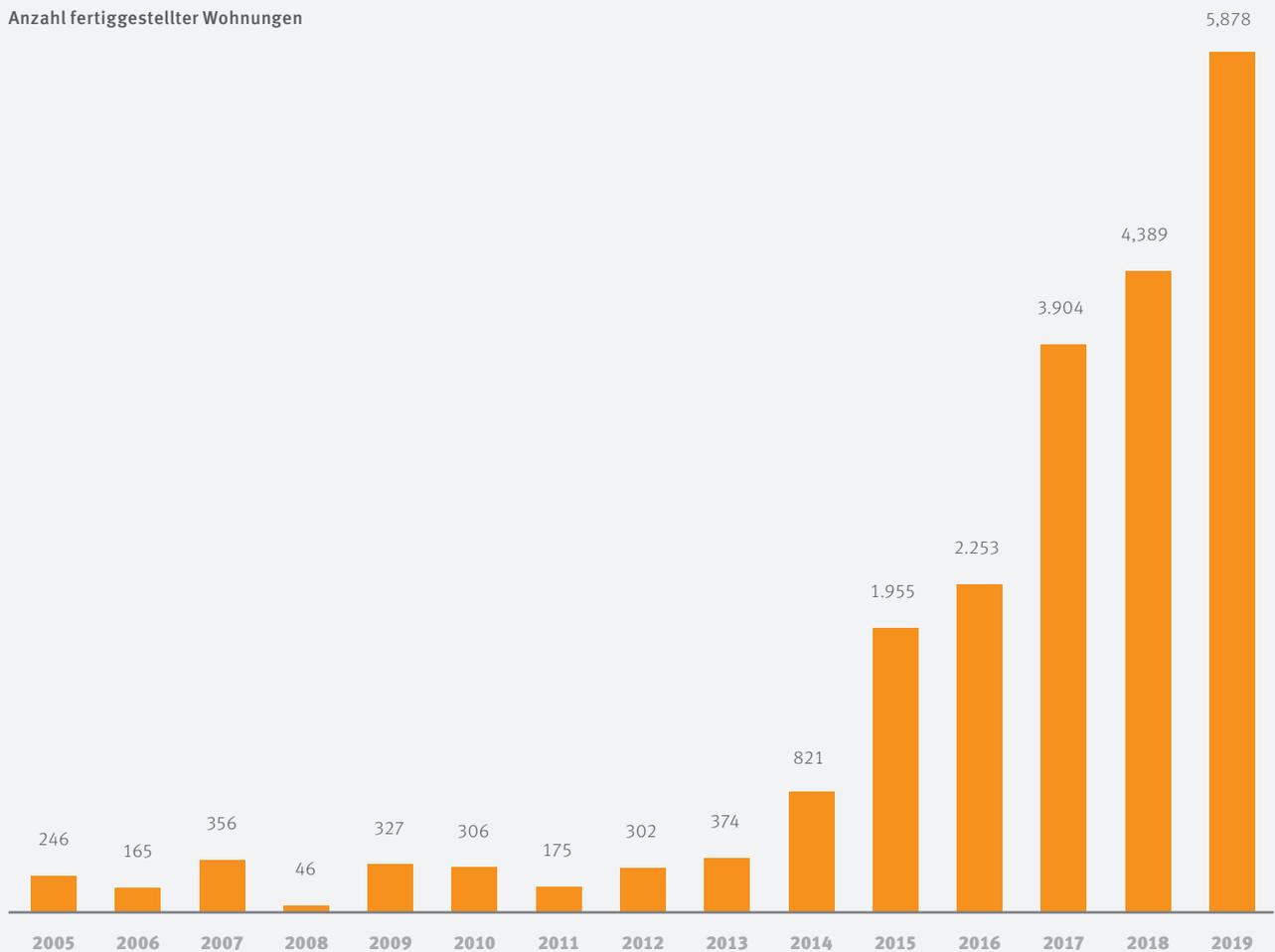
An der Spitze der Baugenehmigungsstatistik standen 2019 die Bezirke Treptow-Köpenick (4.718 WE), Mitte (2.348 WE) und Marzahn-Hellersdorf (2.247 WE). An letzter Stelle standen Neukölln (690 WE) und Steglitz-Zehlendorf mit 983 genehmigten Wohnungen.

Erneutes Plus bei Baufertigstellungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin

Die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen haben seit Beginn der 1990er Jahre knapp 63.000 Wohnungen fertiggestellt. Das ist gut ein Fünftel des gesamten Bauvolumens in der Stadt. Davon wurden rund 5.100 Wohnungen im Umland Berlins errichtet. Ein Großteil dieser Wohnungen wurde in den 1990er Jahren gebaut. Mitte der 1990er Jahre haben die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU pro Jahr im Schnitt noch knapp 7.000 Wohnungen erstellt, die zumeist mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden. Nach Auslaufen der öffentlichen Förderung wurde in den Folgejahren auch aufgrund der entspannten Marktsituation nur noch wenig in den Neubau investiert. Stattdessen stand die Bestandserneuerung und -erhaltung im Vordergrund. In den vergangenen sechs Jahren nahm die Bautätigkeit bei den Wohnungsunternehmen allerdings wieder deutlich zu. Zuletzt näherte es sich mit knapp 5.900 im Jahr 2019 fertiggestellten Wohnungen wieder dem Niveau von Mitte der 1990er Jahre. Sie bauen für einen langfristig entspannten Berliner Wohnungsmarkt.

Entwicklung des Neubauvolumens der Mitgliedsunternehmen des BBU
in Berlin, 2005 bis 2019

Anzahl fertiggestellter Wohnungen



© BBU

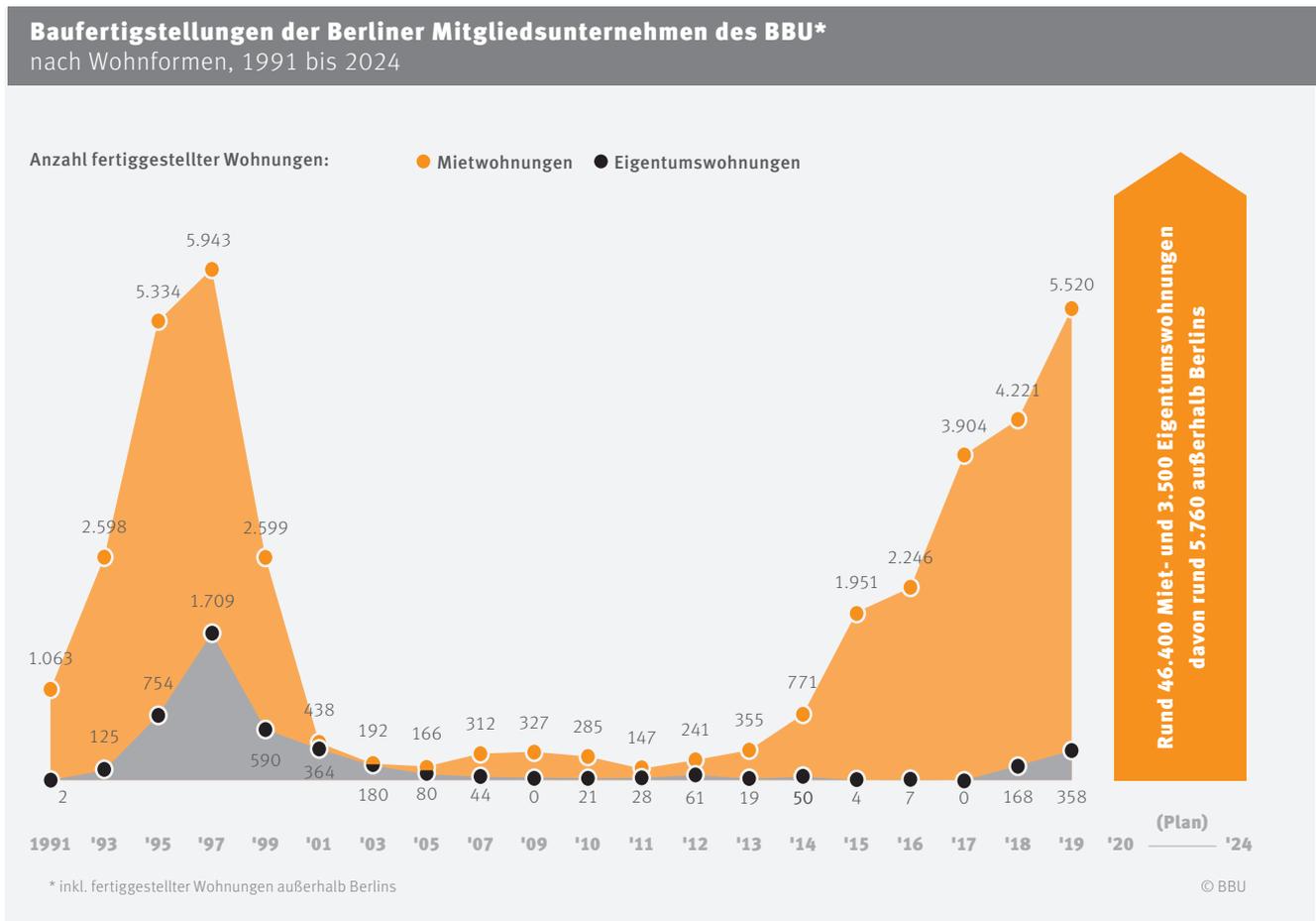
Neubau 2019 bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen um fast 30 Prozent unter Plan

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wachstums der Stadt war die Entwicklung bei den Baufertigstellungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin zwar auch im Jahr 2019 positiv. Mit 5.878 Wohnungen, davon 5.475 in Berlin, haben die Wohnungsunternehmen so viel gebaut wie seit 22 Jahren nicht mehr. Während die Zahl der Baufertigstellungen in Berlin – insbesondere auch dank des großen Einsatzes der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften – im Vorjahresvergleich um rund 1.200 auf 5.475 zugelegt hat, halbierte sie sich allerdings bei Berlins Genossenschaften nahezu, von 840 auf 479 Wohnungen (-361 Wohnungen, bzw. -43 %).

Dabei konzentrierte sich der Schwerpunkt der Bautätigkeit auf den Mietwohnungsbau, wovon ein Drittel (1.824 WE) mit Mitteln aus

öffentlichen Haushalten gefördert wurde. Etwa jede fünfzehnte Wohnung (362 WE) entstand durch Baumaßnahmen im Bestand.

Allerdings 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. Dabei wurden von den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 4.008, von den Wohnungsgenossenschaften 479 und von privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen 988 Wohnungen in Berlin fertiggestellt. Die Genossenschaften haben 2019 außerdem 86 Wohnungen im Berliner Umland und



die privaten Wohnungsunternehmen 317 Wohnungen außerhalb Berlin-Brandenburgs errichtet.

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. Außerdem haben sie mit dem Bau von 260 Mietwohnungen im Berliner Umland und 396 Mietwohnungen in den übrigen Bundesländern begonnen.

Aufwärtstrend bei den Neubauplanungen

2020 werden die BBU-Mitgliedsunternehmen ihre Fertigstellungszahlen um 13 Prozent auf dann knapp 6.200 Wohnungen in Berlin, 640 Wohnungen im Berliner Umland sowie weiteren 258 Wohnungen im übrigen Bundesgebiet erhöhen. 2021 sollen es mit knapp 10.500 neuen Wohnungen allein in Berlin fast doppelt so viele sein. Damit würden die BBU-Mitgliedsunternehmen das Jahr mit ihren bisher höchsten Fertigstellungszahlen deutlich übertreffen: 1997 waren von ihnen rund 7.700 Wohnungen fertiggestellt worden.

Nach Planungen zum Jahresende 2019 wollen die BBU-Mitgliedsunternehmen zwischen 2020 und 2024 insgesamt knapp 50.000 weitere Wohnungen, davon rund 44.200 in Berlin, für rund 80.000

Mieter*innen in Berlin fertigstellen. Damit würden innerhalb von nur fünf Jahren fast so viele Wohnungen neu errichtet, wie in 27 Jahren zwischen 1991 und 2017. Die Bautätigkeit konzentriert sich dabei fast ausschließlich auf den Bereich des Mietwohnungsbaus.

Auch im Land Brandenburg wollen die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU gemäß ihrer Planung bis 2024 bauen. Knapp 3.000 Wohnungen sollen dort im Berliner Umland errichtet werden.

Hemmnisse bei der Umsetzung der Neubauplanungen

Diesen Planungen der Wohnungsunternehmen stehen allerdings eine Reihe von Hemmnissen entgegen. Die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in Form von bezahlbarem Neubaunehmen weiter zu. Gleichzeitig zeigt der pauschale Mietstopp des Berliner Mietendeckels erste Auswirkungen auf deren dringend notwendige Investitionen. Weiter verschärft werden dessen Folgen durch die ungebremst steigenden Baupreise sowie die Corona-Pandemie.

Eine Umfrage unter den BBU-Mitgliedsunternehmen hat ergeben, dass im Zusammenhang mit dem Mietendeckel gut 41 Prozent ihre Neubauplanungen ganz oder deutlich herunterfahren müssen, rund zwölf Prozent sehen leichte Reduzierungen vorher.

Ein weiteres großes Problem sind 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 Neubaugkosten steigen drastisch: auch die Preise für Instandhaltungen (+7,0 %) oder für sog. „Schönheitsreparaturen“ (+10,9 %) kletterten 2019 laut Baupreisindex des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg mehr als fünfmal bzw. mehr als achtmal so schnell wie die allgemeine Inflationsrate (+1,3 %).

II.3. Entwicklung des Investitionsvolumens und Modernisierung des Bestandes

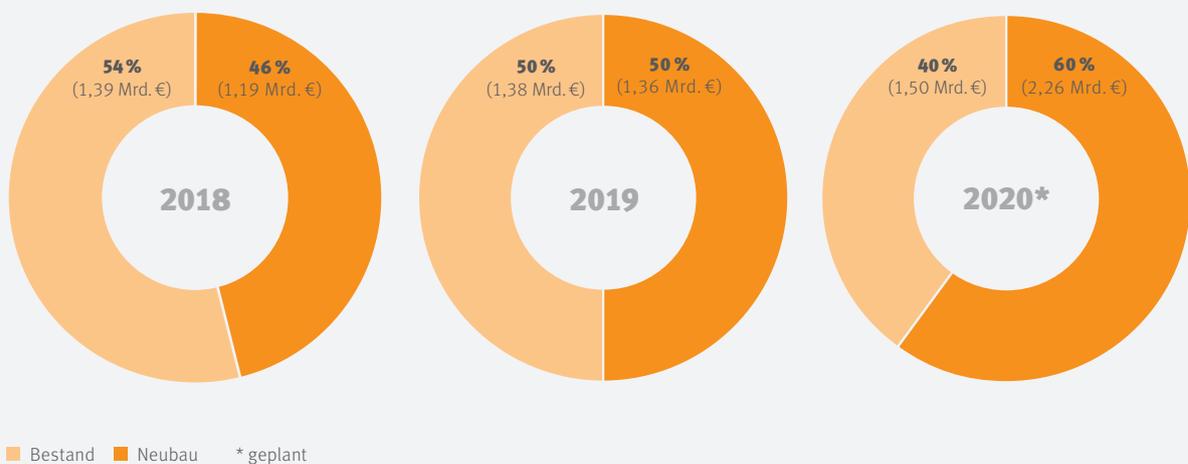
Widersprüchliche politische Rahmenbedingungen als Investitionsbremse

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 hoch. All diese Investitionen und Leistungen müssen von den Wohnungsunternehmen aber auch finanziert werden – angesichts von Baupreisexplosion, immer teureren Grundstücken, Mietendeckel oder weiteren Einnahmeseinschränkungen ist das ein immer schwierigerer Spagat.

Schatten auf Investitionen

Diese Widersprüche hinterlassen bereits ihre Spuren in den vom BBU bei seinen Berliner Mitgliedsunternehmen erhobenen Investitionskennzahlen. Seit zwölf Jahren steigern die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin ihre Investitionen in die wachsende Stadt. 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. Im Licht der Baupreisentwicklung sind die Investitionen

Verteilung der Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin auf Bestand und Neubau
2018 bis 2020



der Wohnungsunternehmen 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 weiterhin Schwerpunkt

Seit Beginn der 1990er Jahre haben die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU damit rund 43 Milliarden Euro in den Neubau und Bestand investiert. Rund 32 Milliarden Euro wurden von den Wohnungsbaugesellschaften und weitere 11,3 Milliarden Euro von den Wohnungsbaugenossenschaften getragen. Jeder zweite Euro floss 2019 in Neubauprojekte: die entsprechenden Investitionen legten um 14,5 Prozent auf 1,36 Milliarden Euro zu. Dabei handelt es sich um die höchste von BBU-Mitgliedsunternehmen seit Beginn der 1990er Jahre aufgewandte Summe.

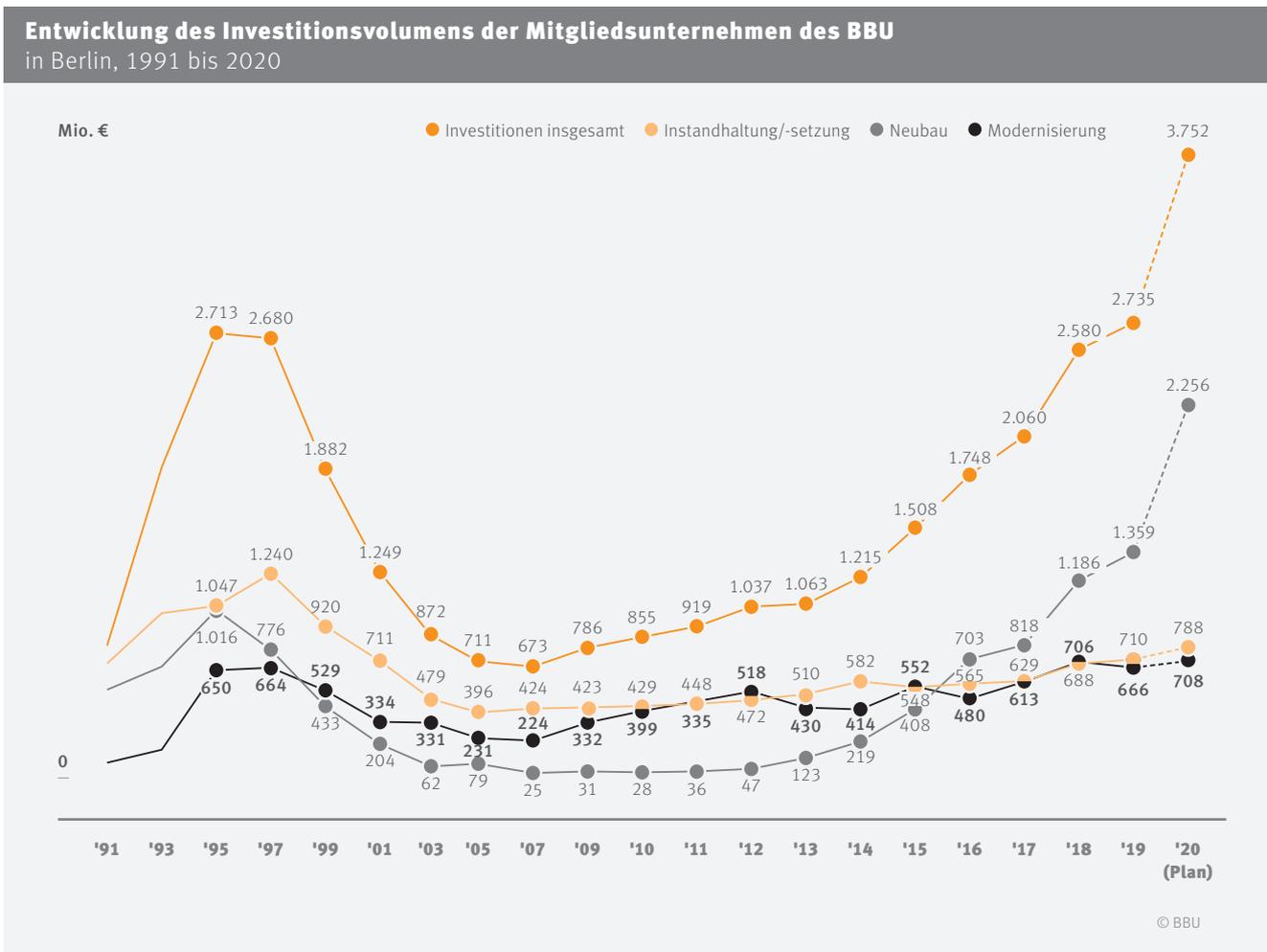
Für das laufende Jahr planen die Wohnungsunternehmen eine weitere kräftige Ausweitung ihrer Neubauinvestitionen um gut 66 Prozent auf 2,26 Milliarden Euro. Damit würden sie innerhalb eines Jahres so viel in den Neubau investieren, wie insgesamt in

den Jahren 2000 bis 2017. Ob und in welcher Höhe die Investitionsplanungen auch tatsächlich umgesetzt werden können, hängt allerdings von den politischen Rahmenbedingungen ab.

Bestandsinvestitionen rückläufig

Mit ihren hohen Investitionen in die Bestandsentwicklung sorgen die BBU-Mitgliedsunternehmen für gutes und bezahlbares Wohnen für ihre rund 1,3 Millionen Mieter*innen in der Stadt. Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben in den vergangenen Jahren kräftig in ihren Bestand investiert. Allein in den vergangenen zehn Jahren wurden die Bestandsinvestitionen – Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung – verdoppelt auf zuletzt knapp 1,38 Milliarden Euro im Jahr 2019. Allerdings waren die Bestandsinvestitionen 2019 erstmals seit fünf Jahren wieder leicht rückläufig.

Ein leichtes Plus (+3,2 %) gab es 2019 lediglich bei den Investitionen in die Instandhaltung und Instandsetzung des Bestandes auf zuletzt 710 Millionen Euro. Die immer größeren Beschränkungen für die BBU-Mitgliedsunternehmen werden allerdings beim Blick auf die Modernisierungsinvestitionen deutlich.



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. Diese Planungen stammen aus der Zeit vor der Corona-Pandemie. Angesichts der Einschränkungen durch die Pandemielage könnte der Investitionsrückgang in diesem Jahr sogar noch höher ausfallen – mit entsprechend negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz, auf eine barrierearme Entwicklung des Wohnungsbestandes, aber auch auf Handwerk und Bauwirtschaft in Berlin.

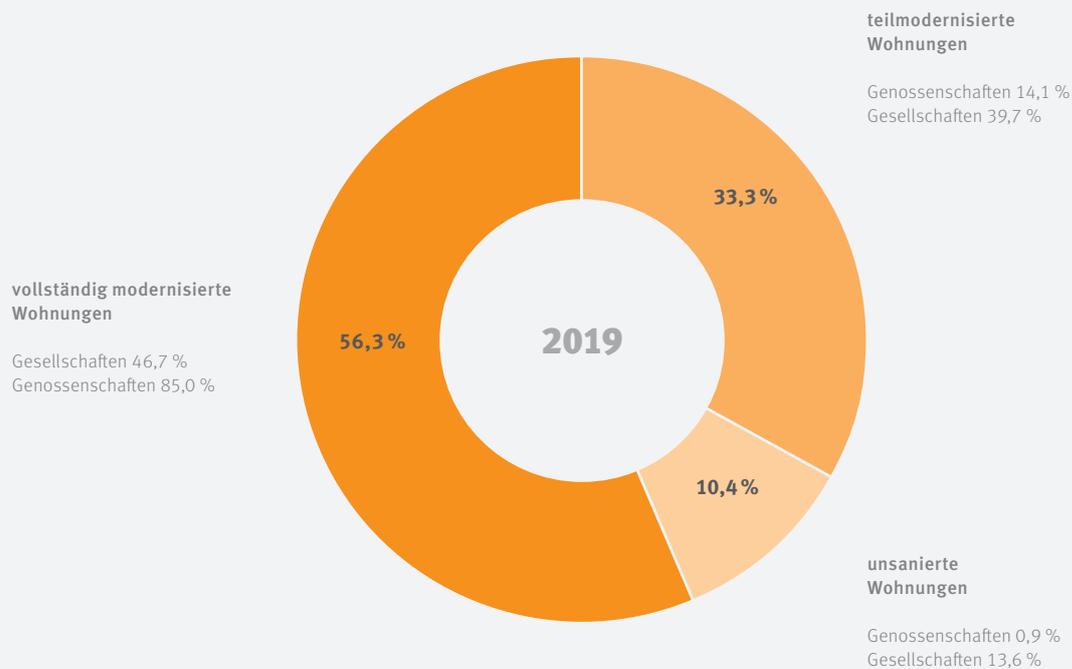
Denn mit ihren Investitionen leisteten die Wohnungsunternehmen 2019 erneut einen wichtigen Beitrag zur Stützung der Berliner Wirtschaft. Im Schnitt investierten die Mitgliedsunternehmen des BBU rund 7,6 Millionen Euro pro Tag in Berlin. Von diesen Investitionen profitieren nicht nur die Mieter, sondern auch die Handwerksbetriebe und das Baugewerbe in der Region. Im Jahr 2019 entsprachen deren Investitionen von rund 1,38 Milliarden

Euro in den Bestand 45 Prozent des baugewerblichen Umsatzes im Berliner Ausbaugewerbe. Neben knapp 8.200 eigenen Arbeitsplätzen wurden von den Mitgliedsunternehmen des BBU durch ihre Aufträge maßgeblich umgerechnet knapp 12.000 weitere Arbeitsplätze in Berlins Bauwirtschaft, Handwerk und bei den Lieferanten gesichert.

Hoher Modernisierungsgrad der Wohnungen

Seit 1991 flossen gut 30 Milliarden Euro, das sind 76 Prozent der gesamten Investitionen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU, in die Modernisierung und Instandhaltung/-setzung des Wohnungsbestandes. Diese beträchtlichen Aufwendungen für den Wohnungsbestand spiegeln sich in einem hohen Modernisierungsgrad wider. Zum Jahresende 2018 waren insgesamt 57 Prozent der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin vollständig modernisiert oder hatten einen modernen zeitgemäßen Standard. Weitere knapp 33 Prozent des Bestandes waren beispielsweise durch den Einbau einer modernen Heizung und neuer Fenster teilmodernisiert. Rund zehn Prozent der Wohnungen galten als unsaniert bzw. modernisierungsbedürftig und hatten keinen zeitgemäßen Standard.

Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin am 31. 12. 2019



Nicht zuletzt aufgrund des hohen Modernisierungsgrads der Wohnungen können Wohnungsunternehmen Investitionsmittel verstärkt in den Neubau umlenken.

Bei den Genossenschaften ist der Modernisierungsgrad der Wohnungen deutlich höher als bei den Gesellschaften. Das gilt insbesondere für den Anteil der vollständig modernisierten Wohnungen, der bei den Genossenschaften bei 85 Prozent liegt. Nur wenige Wohnungen (0,9 %) zählen bei den Genossenschaften zum unsanierten Bestand.

Deutlicher Zuwachs bei der Investitionsplanung für 2020 fraglich

Im Jahr 2020 planen die BBU-Mitgliedsunternehmen eine deutliche Anhebung des Investitionsvolumens um rund 37 Prozent auf 3,75 Milliarden Euro. Am stärksten sollen dabei die Neubauinvestitionen steigen, und zwar um 66 Prozent auf dann 2,26 Milliarden Euro. Auch die Bestandsinvestitionen sollen wieder erhöht werden. In die Modernisierung der Bestände sollen rund 708 Millionen Euro fließen (+6,3 %) und in die Instandhaltung/-setzung rund 788 Millionen Euro (+10,9 %). Angesichts der widersprüchlichen politischen Rahmenbedingungen befürchtet der BBU allerdings, dass diese Investitionsplanungen aus der Zeit vor der Corona-Pandemie und teilweise auch aus der Zeit vor dem Mietendeckel nur in Teilen umgesetzt werden können. Bereits 2019 zeigte sich eine starke Abweichung zwischen den geplanten und tatsächlich realisierten Investitionen. Anstatt des geplanten Investitionszuwachses von 23 Prozent gegenüber dem Vorjahr wurden tatsächlich nur sechs Prozent mehr investiert. In der Summe wurden von den BBU-Mitgliedsunternehmen 2019 rund 433 Millionen Euro (-13,7 %) weniger investiert als ursprünglich geplant. Am stärksten war die Abweichung bei den Neubauinvestitionen (-17,7 %), aber auch die Bestandsinvestitionen sind mit gut neun Prozent deutlich hinter den aufgestellten Planungen zurückgeblieben.

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

Die Schatten auf den Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen haben mehrere Ursachen. Zweifellos haben die widersprüchlichen und unzureichenden politischen Rahmenbedingungen aber einen erheblichen Anteil an dieser Entwicklung.

Die Zusammenhänge zwischen schwächerer Investitionsentwicklung im Jahr 2019 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. Die Auswirkungen haben sich bereits bei

den Investitionen 2019 gezeigt und werden voraussichtlich 2020 noch stärker zum Tragen kommen.

Ein Beispiel für solche Widersprüche ist auch der Klimaschutz. Berlin hat 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. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, muss gerade auch im Gebäudebereich noch mehr in die energetische Modernisierung investiert werden. Das kostet 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 kommt ein von der Politik angekündigtes Modernisierungs-Förderprogramm nicht voran und findet die öffentliche Neubauförderung aufgrund geringer Attraktivität keine Abnehmer.

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. Wenn selbst bei niedrigen Mieten wie bei den BBU-Mitgliedsunternehmen moderate Anpassungen nicht mehr im erforderlichen Umfang möglich sind, können die Investitionen nicht mehr refinanziert werden. 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 Mieter*innen.

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. 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.

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.

Eine weitere Forderung, diese mit Blick auf den sozialen Zusammenhalt und starke Kieze: durchmischte und stabile Quartiere. 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 muss 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 Jahren auf zehn Prozent in vier Jahren
- Senkung der Modernisierungsumlage 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 Kapplungsgrenze 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

Die soziale Wohnungswirtschaft hat effektive, pragmatische Lösungen für bezahlbares Wohnen seit jeher unterstützt und will das im Dialog mit der Stadt auch weiterhin tun.

II.4. Entwicklung der Mieten und Betriebskosten

Berliner Mietenniveau weiterhin deutlich günstiger als andere deutsche Metropolen

Berlin bleibt trotz seines starken Wachstums auch als Mieterhauptstadt bezahlbarer als andere deutsche Metropolen. Die Mitgliedsunternehmen des BBU tragen dazu mit günstigen Bestandsmieten bei einem Anteil von 44 % am Mietwohnungsmarkt erheblich bei. Ihre Nettokaltmieten im Dezember 2019 von durchschnittlich 6,28 €/m² liegen um 44 Cent unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2019. Noch deutlich größer ist die Abweichung zu den Mietspiegelmittelwerten von Hamburg oder München mit einem Spitzenwert von 11,69 €/m².

Dass das Wohnen in Berlin nach wie vor günstiger ist als im Bundesdurchschnitt oder in vielen anderen deutschen Metropolen, bestätigt auch der F+B-Mietspiegelindex 2019, mit dem die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH¹ die Nettokaltmieten von Wohnungen mit einer Fläche von 65 Quadratmetern mittlerer Ausstattung und Lage in 351 Städten mit mindestens 20.000 Einwohnern und veröffentlichten Miet-

spiegeln untersucht hat. Differenziert wird hier nach Wohnungsteilmarktgruppen. Die im Folgenden genannten durchschnittlichen Nettokaltmieten 2019 sind nicht mit den oben genannten Mietspiegelmittelwerten vergleichbar.

Die teuerste deutsche Großstadt für Mieter ist erstmals Stuttgart noch vor München. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete 2019 von 10,41 €/m² müssen Mieter in Stuttgart 48 Prozent mehr für ihre Wohnung bezahlen als im Bundesdurchschnitt. Auch in anderen Großstädten lagen die Durchschnittsmieten deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 7,04 €/m². Dazu zählen München (9,74 €/m²), Hamburg (8,79 €/m²), Düsseldorf (8,60 €/m²), Frankfurt am Main (8,59 €/m²) und Köln (8,44 €/m²).

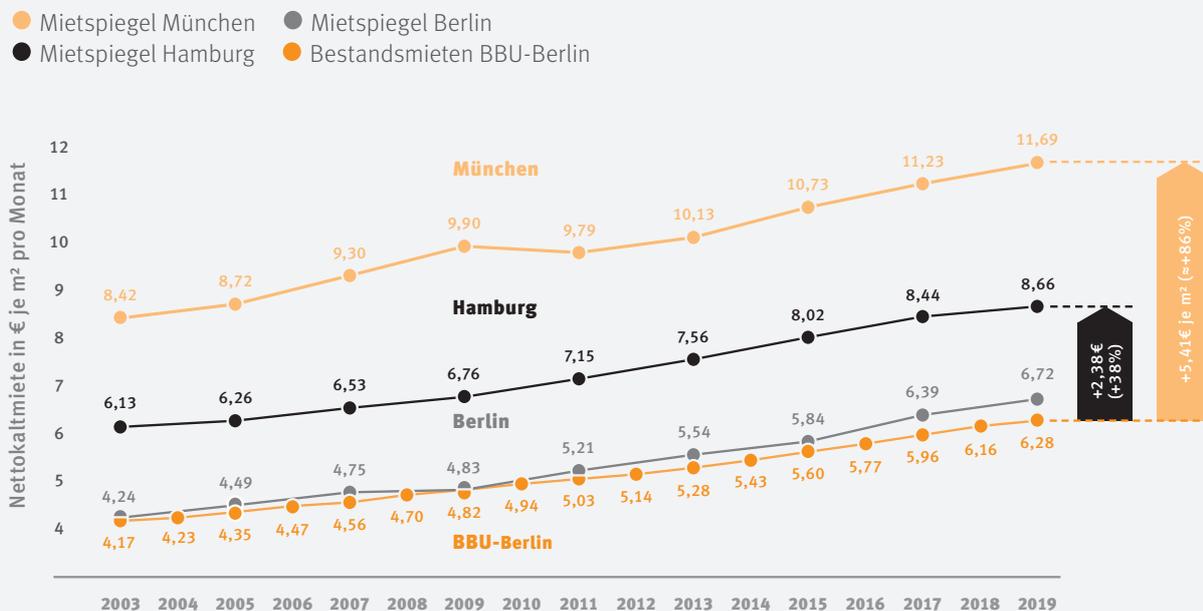
In Berlin lag das Mietenniveau dagegen zumindest in den östlichen Bezirken noch unter dem Bundesdurchschnitt. In den östlichen Bezirken betrug die von F+B ermittelte durchschnittliche Nettokaltmiete 6,55 €/m² und in den westlichen Bezirken 7,32 €/m².

Der von der F+B regelmäßig veröffentlichte Vergleich aktueller Mietangebote für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen kommt zu einem ähnlichen Ergebnis. Der F+B-Wohn-Index Deutschland² weist im IV. Quartal 2019 für die 50 teuersten deutschen Städte mit

¹ F+B-Mietspiegelindex 2019, Pressemitteilung, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, November 2019

² F+B-Wohn-Index Deutschland 2019, Quartalsbericht IV-2019, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, Januar 2020

Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten laut Mietspiegel Berlin, Hamburg und München im Vergleich zur Bestandsmietenentwicklung der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2003 bis 2019



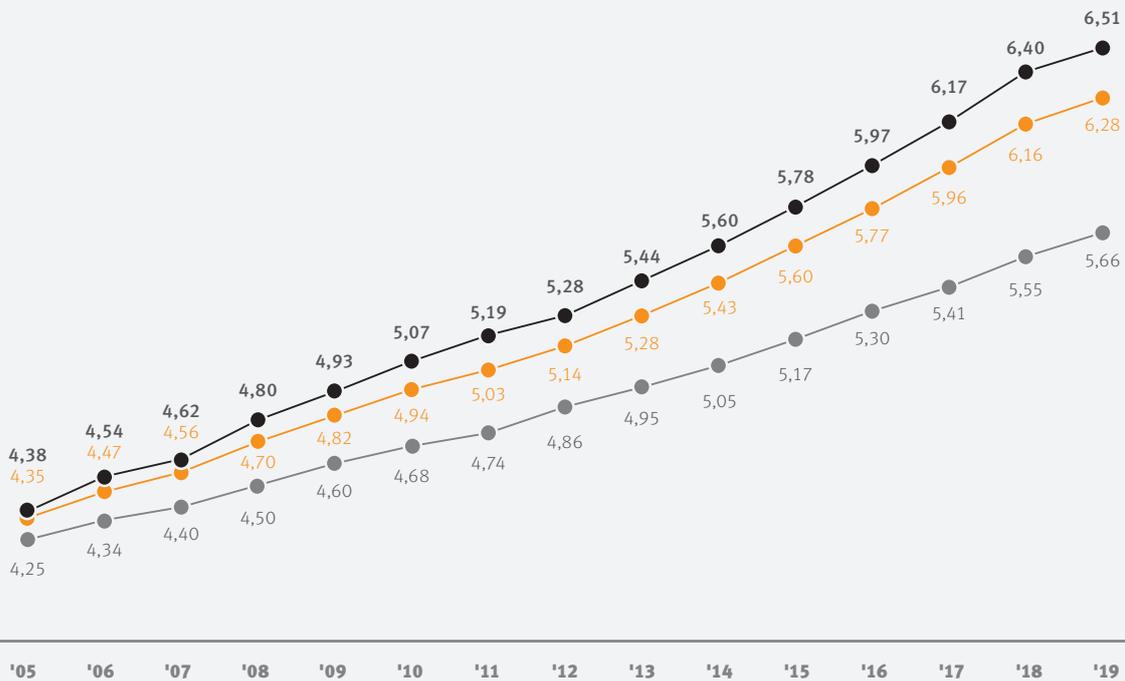
© BBU

Quelle: Mietspiegel Berlin, Hamburg, München; Bestandsmieten laut BBU-Jahresstatistik

Entwicklung der Mieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU
in Berlin, 2005 bis 2019

Nettokaltmiete im Dezember (€ pro m² Wfl. / Monat)

● Gesellschaften ● Berlin ● Genossenschaften



© BBU

mehr als 25.000 Einwohnern durchschnittliche Neuvermietungsmieten bis zu knapp 17,00 €/m² nettokalt aus. München steht dabei mit 16,40 €/m² nach wie vor an erster Stelle. Stuttgart folgt mit einer Neuvertragsmiete von durchschnittlich 11,90 €/m² an dritter Stelle und Frankfurt am Main mit 11,70 €/m² an vierter Stelle. Auch Hamburg befindet sich mit einer Marktmiete von im Schnitt 10,50 €/m² unter den 17 teuersten Städten. Der Berliner Mittelwert der Neuvertragsmieten bildet mit 9,10 €/m² das Schlusslicht unter den zuvor genannten teuersten deutschen Städten. Im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht das einem Rückgang um 1,2 Prozent. Nach Angaben von F+B entspannt sich die Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin im Vergleich mit anderen deutschen Metropolen weiter.

Wohnkosten deutlich langsamer gestiegen als die Einkommen

Die Wohnkosten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen sind in Berlin 2019 weitgehend stabil geblieben. Die durchschnittliche Bruttowarmmiete lag bei 9,05 €/m², für eine 60-Quadratmeter-Wohnung also bei 543 Euro. Mit einer Steigerung um 1,6 Prozent gegenüber

dem Vorjahr lag die Entwicklung der Warmmieten nur gering über der allgemeinen Preisentwicklung (+1,3 %) und deutlich unterhalb der Entwicklung der nominalen Bruttomonatsverdienste 2019 in Berlin (+3,9 %)³.

Die Nettokaltmiete lag im Dezember 2019 bei durchschnittlich 6,28 €/m². Das sind 1,9 Prozent mehr als im Vorjahr. In einer 60-Quadratmeter-Wohnung lebt es sich bei einem Mitgliedsunternehmen des BBU auf das Jahr gerechnet knapp 320 Euro günstiger als im Marktdurchschnitt des Berliner Mietspiegels 2019.

Mit ihren Nettokaltmieten unterhalb der durchschnittlichen Mietpreise in der Stadt dämpfen die BBU-Mitgliedsunternehmen damit weiterhin die Mietenentwicklung in Berlin. Dies zeigt einmal mehr, dass die Mitgliedsunternehmen des BBU für sozialverträgliche Mieten sorgen. In Anbetracht der rund 1.865 Euro, die die Wohnungsunternehmen im Jahr 2019 rein rechnerisch pro Bestandswohnung investiert haben, nehmen sie mit ihrer Mietpreisgestaltung eine hohe soziale und stadtentwicklungspolitische Verantwortung wahr.

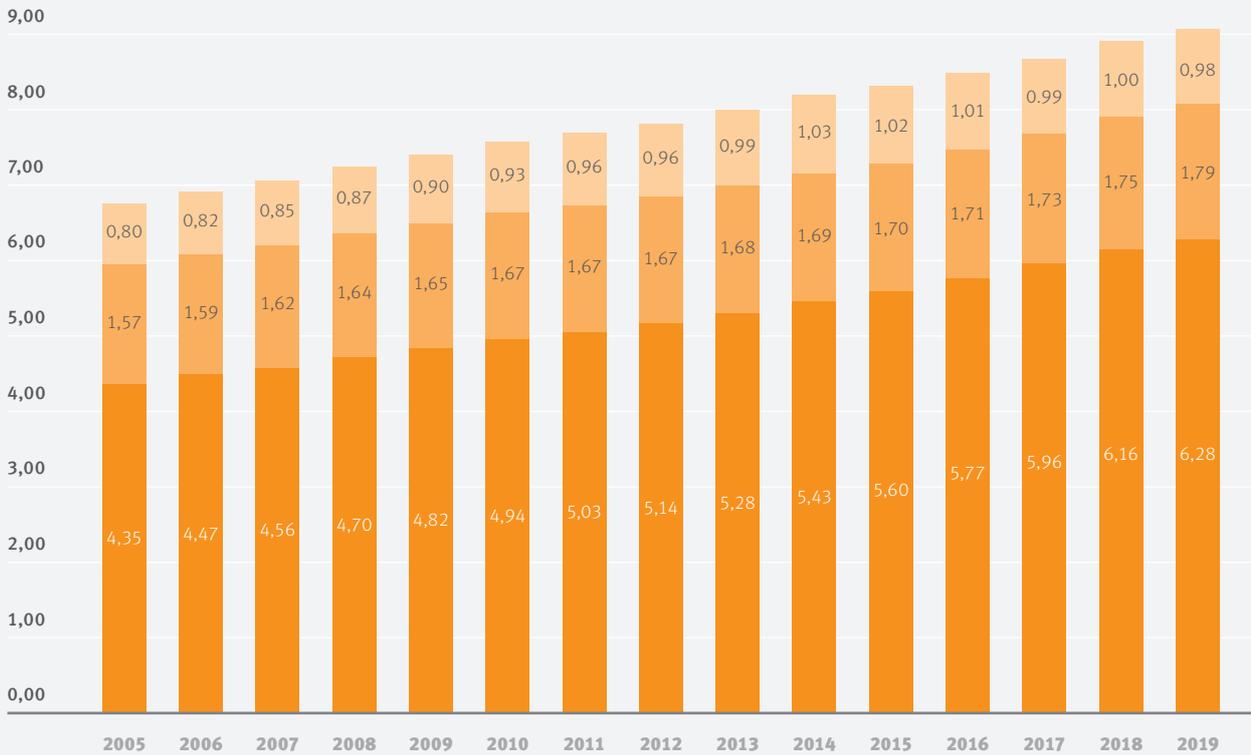
³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 78 vom 9. April 2020

Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in Berlin, 2005 bis 2019

€/m² pro Monat

Durchschnittliche Veränderung pro Jahr, 2005 bis 2019:

- Warme Betriebskostenvorauszahlung: +1,6 %
- Kalte Betriebskostenvorauszahlung: +1,0 %
- Nettokaltmiete (€/m² Wfl.): +3,2 %



© BBU

Bei den Wohnungsbaugenossenschaften zahlten die Mieter im Dezember 2019 im Schnitt 5,66 €/m² und bei den städtischen und privaten Wohnungsbaugesellschaften 6,51 €/m².

Betriebskostenvorauszahlungen 2019 weitgehend stabil

Die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die Betriebskosten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin waren im Jahr 2019 weitgehend stabil. Die in der Jahresstatistik erfassten Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten stiegen zwar innerhalb eines Jahres um vier Cent auf 1,79 €/m² im Dezember 2019, die Wärmekosten gingen allerdings um zwei Cent auf 0,98 €/m² zurück. Zur Stabilität der Betriebskosten haben nicht zuletzt die hohen Investitionen der Wohnungsunternehmen in energiesparende Modernisierungsmaßnahmen beigetragen.

Die mit den Mietern abgerechneten tatsächlichen kalten Betriebskosten im Jahr 2019 (ohne Aufzug) liegen nach Schätzung des BBU bei 1,65 €/m². Eine endgültige Auswertung auf Grundlage der Betriebskostendatenbank des BBU, die die Betriebskosten von rund 868.000 Wohnungen seiner Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg erfasst, wird erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist im Sommer 2021 vorliegen. Auch die im Jahr 2019 mit den Mietern abgerechneten voraussichtlichen tatsächlichen Wärmekosten (0,87 €/m²) waren nach Schätzung des BBU auf Basis seiner Betriebskosten- und Preisdatenbank niedriger als die durchschnittlichen Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser (0,98 €/m²).

Stabilitätsanker soziale Wohnungswirtschaft in der Corona-Krise

Gerade auch vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und ihrer wirtschaftlichen Folgen ist wieder deutlich geworden, dass die Mieter*innen bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen sicher wohnen. Die Stundung von Mietzahlungen ist für die Wohnungsunternehmen selbstverständlich. Auch ohne die Verlängerung des gesetzlichen Kündigungsschutzes bei coronabedingten Mietschulden werden individuelle Lösungen mit den Mieter*innen gesucht.

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

Mietschulden leicht über Vorjahresniveau

Die aufgelaufenen Mietschulden lagen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin zum Jahresende 2019, also noch vor Corona, mit rund 47 Millionen Euro leicht über dem Vorjahresniveau. Den Wohnungsunternehmen ist es jedoch gelungen, die Einnahmeverluste durch Mietrückstände der Mieter innerhalb der letzten zehn Jahre um etwa die Hälfte zu reduzieren.

Diese positive Entwicklung beruht vor allem auf sozial verantwortungsvollen Mieten sowie einem aktiven Mietschuldenmanagement durch die Wohnungsunternehmen. Viele Wohnungsunternehmen haben ihre entsprechenden Beratungsangebote in den vergangenen Jahren konsequent verstärkt. Außerdem arbeiten sie oftmals mit öffentlichen Schuldnerberatungsstellen und sozialen Einrichtungen zusammen. Ziel der Mietschuldnerberatungen und des Einsatzes von Sozialarbeitern ist der Abbau der Mietschulden, z. B. durch die Vereinbarung von Ratenzahlungen mit den Mietschuldnern.

Die Mietausfälle, insbesondere durch Leerstand von Wohnungen, aber auch durch Mietminderungen, lagen im Jahr 2019 bei knapp 93 Millionen Euro. Davon betragen die leerstandsbedingten Mietausfälle rund 63 Millionen Euro.

II.5. Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Die Bevölkerungszahl Berlins wuchs in den vergangenen Jahren trotz der inzwischen nachlassenden Wachstumsdynamik stark an. Allein seit Ende 2011 wuchs Berlin um gut 343.000 Einwohner (+10,3 %). Das sind im Schnitt rund 43.000 Einwohner pro Jahr. Damit verbunden hat die Wohnungsnachfrage stark zugenommen, was wiederum zur Anspannung des Wohnungsmarktes führte.

Neubau sorgt für stabile Leerstandsquoten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen

Die Mitgliedsunternehmen des BBU bewirtschaften rund 44 Prozent des Mietwohnungsbestandes in Berlin. Insofern sind die in Form einer Vollerhebung gewonnenen Ergebnisse repräsentativ für die Leerstandssituation in der Stadt. Die Leerstandsquote bei den 135 BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin blieb Ende 2019 mit 1,6 Prozent (Vorjahr: 1,7 %) trotz des gleichzeitig starken Bevölkerungswachstums stabil. Es handelte sich dabei fast ausschließlich um nur noch kurzfristigen Leerstand. Von den 11.824 zu diesem Zeitpunkt nicht vermieteten Wohnungen stand ein Großteil wegen Modernisierung, Instandsetzung oder aufgrund von Mieterwechsel leer. Gegenüber 2018 nahm die Zahl leerstehender Wohnungen trotz steigender Nachfrage nur um rund 550 leerstehende Wohnungen ab. Ursache hierfür sind insbesondere die verstärkten Neubauaktivitäten der Wohnungsunternehmen. Ohne die von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2019 fertiggestellten 5.475 neuen Wohnungen wäre der Leerstand bei ihnen auf nur noch schätzungsweise ein Prozent gesunken.

Auch zum Jahresende 2019 war die durchschnittliche Leerstandsquote in den Beständen der städtischen und privaten Wohnungsbaugesellschaften (1,9 %) höher als bei den Wohnungsbaugenossenschaften (0,8 %).

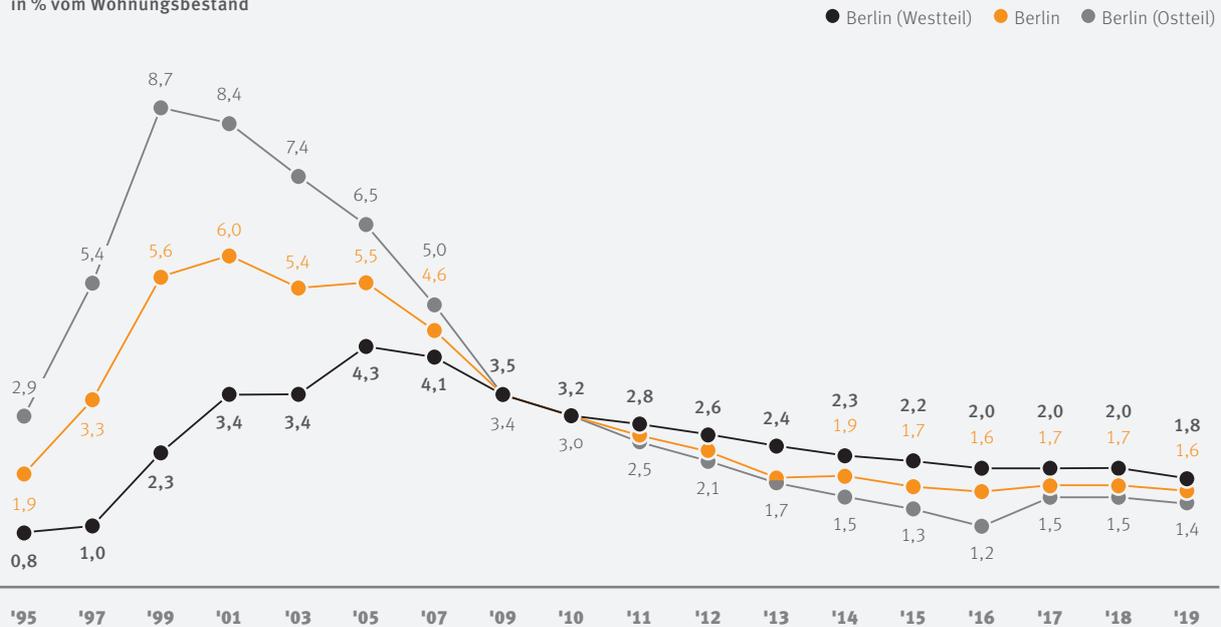
Nur noch kurzfristiger Leerstand

Bei den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit einem Bestand von rund 323.600 Wohnungen in Berlin lag die Leerstandsquote Ende 2019 leicht verringert bei 2,0 Prozent (2018: 2,1 %). Unter den rund 6.570 zu diesem Zeitpunkt nicht vermieteten Wohnungen stand der Großteil (88 %) 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 aber auch eine Folge ihrer starken Neubautätigkeit, weil so auf einen Schwung immer wieder größere Wohnungskontingente in die Vermietung kommen. Die Leerstandsquote bei den privaten Gesellschaften war zum Jahresende 2019 aufgrund der geringeren Bautätigkeit mit durchschnittlich 1,7 Prozent etwas niedriger.

Entwicklung des Wohnungsleerstandes bei den Mitgliedsunternehmen des BBU

in Berlin, 1995 bis 2019

in % vom Wohnungsbestand



© BBU

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 Mieterwechseln. Der niedrigere Leerstand bei den Genossenschaften liegt zum einen daran, dass viele von ihnen deutlich mehr Mitglieder als Wohnungen und entsprechende Wartelisten haben. Zum anderen können die Genossenschaften wegen der ungünstigen Rahmenbedingungen im Vergleich zur Nachfrage immer weniger bauen.

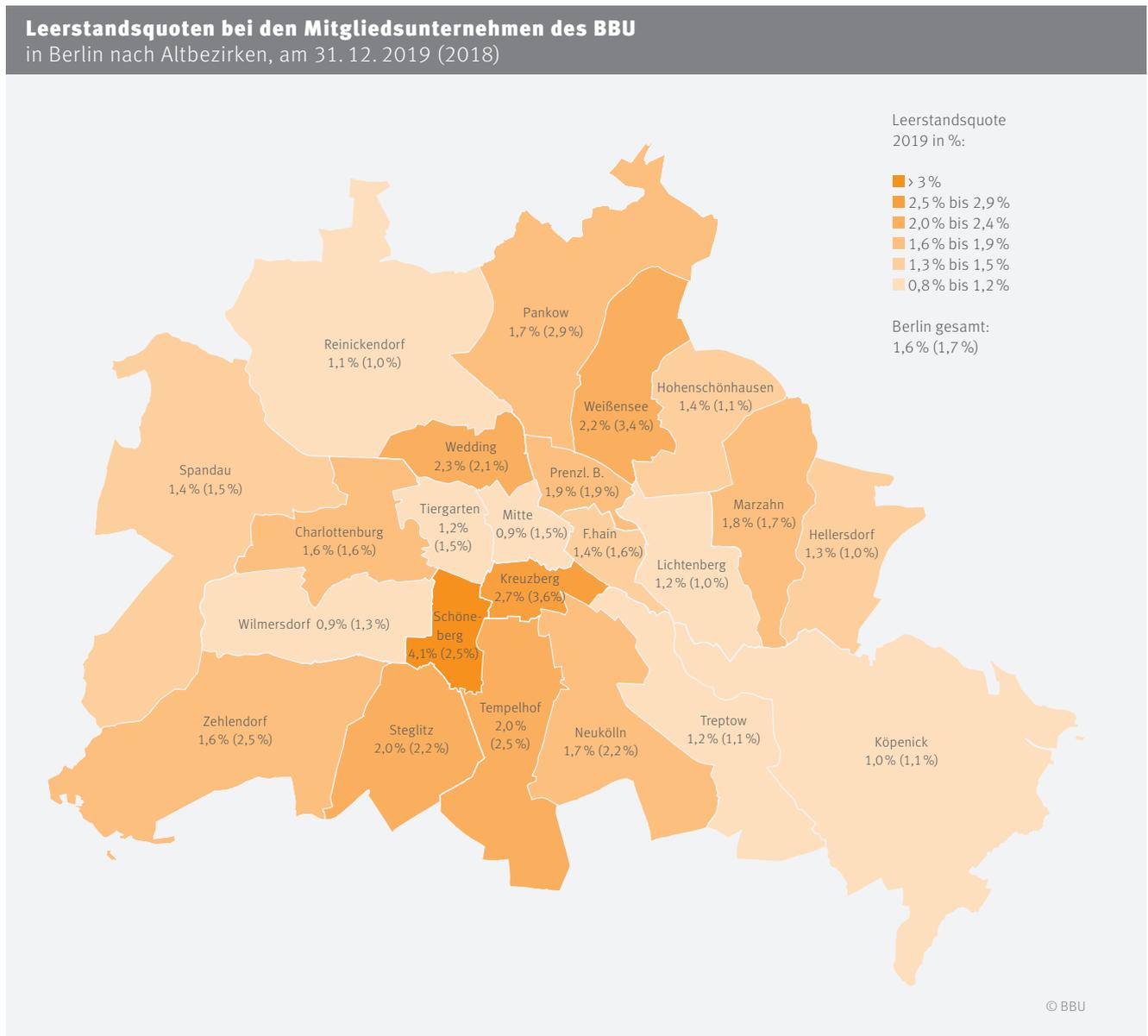
Leerstandsquoten in den vergangenen zehn Jahren halbiert

Die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU hatten noch bis zu Beginn des Jahrtausends steigende Leerstandsquoten zu verzeichnen. Um die Jahrtausendwende lag der Leerstand noch bei rund 45.000 Wohnungen (6,0 %). Parallel zu der seit 2005 gestiegenen Nachfrage aufgrund der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung in Berlin und der zunehmenden Angebotsverknappung aufgrund der über Jahre niedrigen Bauleistung in der Stadt ging der Leerstand seitdem deutlich zurück. Neben dem starken Bevölkerungswachstum sorgten die kontinuierlich hohen Investitionen in den Wohnungsbestand und in das Wohnumfeld bei gleichzeitig moderaten Mieten für einen überdurchschnittlich hohen Vermie-

tungsstand. Dies gilt nicht nur für die Innenstadtlagen, sondern insbesondere auch für die Randbezirke.

In den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU in den östlichen Bezirken Berlins konnten in den vergangenen Jahren die noch um die Jahrtausendwende hohen Leerstände (8,7 %) kontinuierlich abgebaut werden. Der damals noch deutlich höhere Leerstand in den östlichen Bezirken war insbesondere auf umfassende Sanierungsmaßnahmen in den Beständen und Leerstandsschwerpunkten in Marzahn-Hellersdorf zurückzuführen. Zum Jahresende 2019 lag die Leerstandsquote in den östlichen Bezirken bei nur noch 1,4 Prozent (Vorjahr: 1,5 %).

Auch bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in den westlichen Bezirken Berlins sank die Leerstandsquote das erste Mal seit 20 Jahren wieder unter die Zwei-Prozent-Marke. Nach den Höchstständen in den Jahren 2005 und 2006 mit 4,3 Prozent lag sie Ende 2019 bei nur noch 1,8 Prozent (Vorjahr: 2,0 %). Die etwas höhere Leerstandsquote in den westlichen Bezirken Berlins ist nicht zuletzt auf die verstärkte Verlagerung von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen auf die dort gelegenen Bestände zurückzuführen.



Leerstandsquoten in drei Berliner Altbezirken bei maximal 1,0 Prozent

Der BBU hat die Leerstandsentwicklung auch im Jahr 2019 auf der Ebene der 23 Berliner Altbezirke analysiert. In 13 der 23 Altbezirke lag die Leerstandsquote zum Jahresende 2019 unterhalb oder maximal auf der Höhe des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 1,6 Prozent. Die niedrigsten Leerstandsquoten fanden sich Mitte und Wilmersdorf mit jeweils 0,9 Prozent. Auch Köpenick zählte mit einer Leerstandsquote von nur noch 1,0 Prozent zu den Altbezirken mit den höchsten Vermietungsständen, ebenso wie Reinicken-

dorf mit 1,1 Prozent. Danach folgten Lichtenberg, Tiergarten und Treptow mit jeweils 1,2 Prozent sowie Hellersdorf mit 1,3 Prozent. Auch Spandau wies mit 1,4 Prozent zum wiederholten Mal eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote auf, gleichauf mit Friedrichshain und Hohenschönhausen.

Eine Leerstandsquote von mehr als 3,0 Prozent hatte lediglich der Altbezirk Schöneberg (4,1 %). Da es sich um einen stichtagsbezogenen Leerstand handelt, dürfte der etwas höhere Leerstand dort größtenteils auf Neubau, Modernisierungen und Mieterwechsel zurückzuführen sein.

**Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU
in Berlin nach Altbezirken am 31. 12. 2019 (2009)**

Leerstandsquote in %

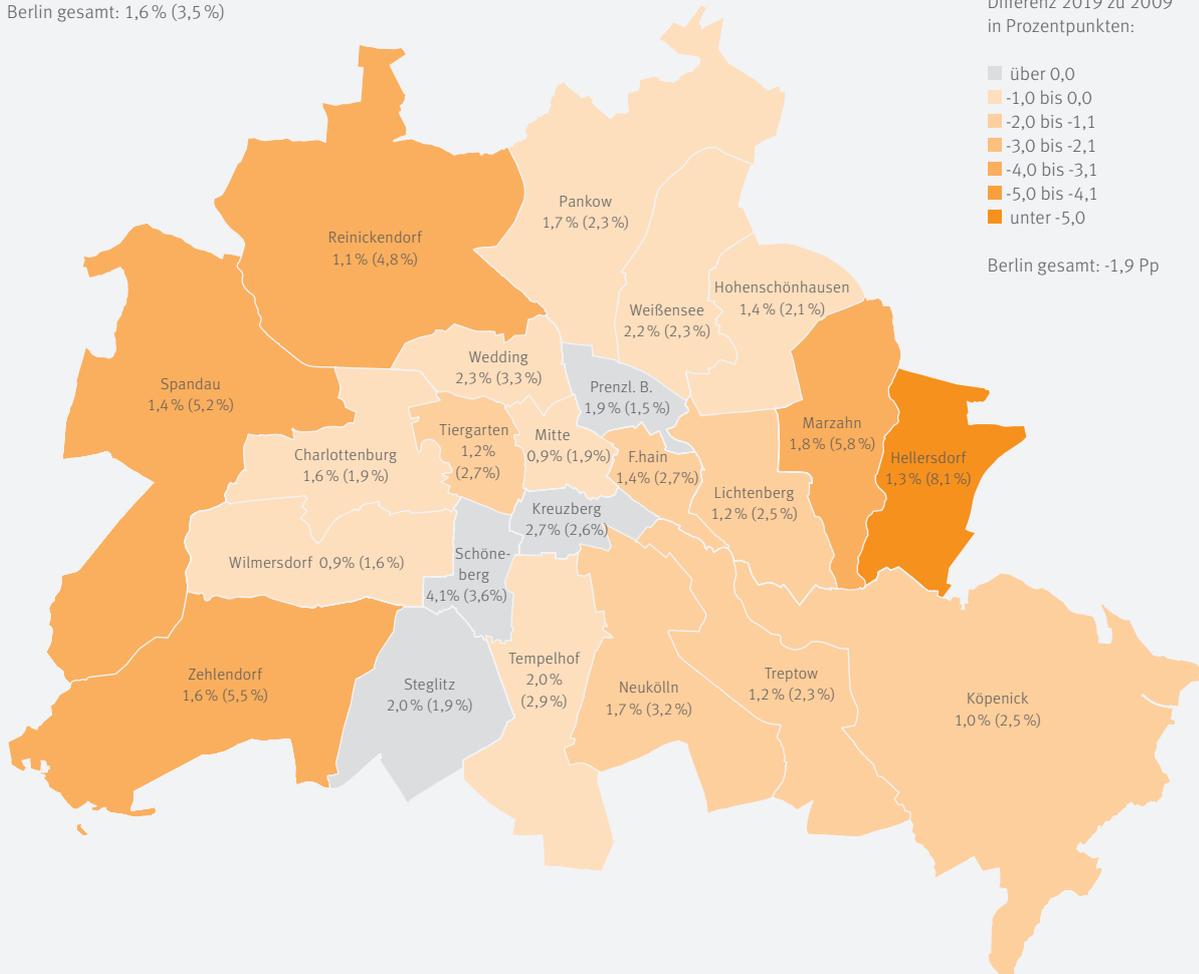
Berlin gesamt: 1,6 % (3,5%)

Leerstandsentwicklung

Differenz 2019 zu 2009
in Prozentpunkten:

- über 0,0
- -1,0 bis 0,0
- -2,0 bis -1,1
- -3,0 bis -2,1
- -4,0 bis -3,1
- -5,0 bis -4,1
- unter -5,0

Berlin gesamt: -1,9 Pp



© BBU

Leerstandsquoten in der Mehrzahl der Bezirke gesunken

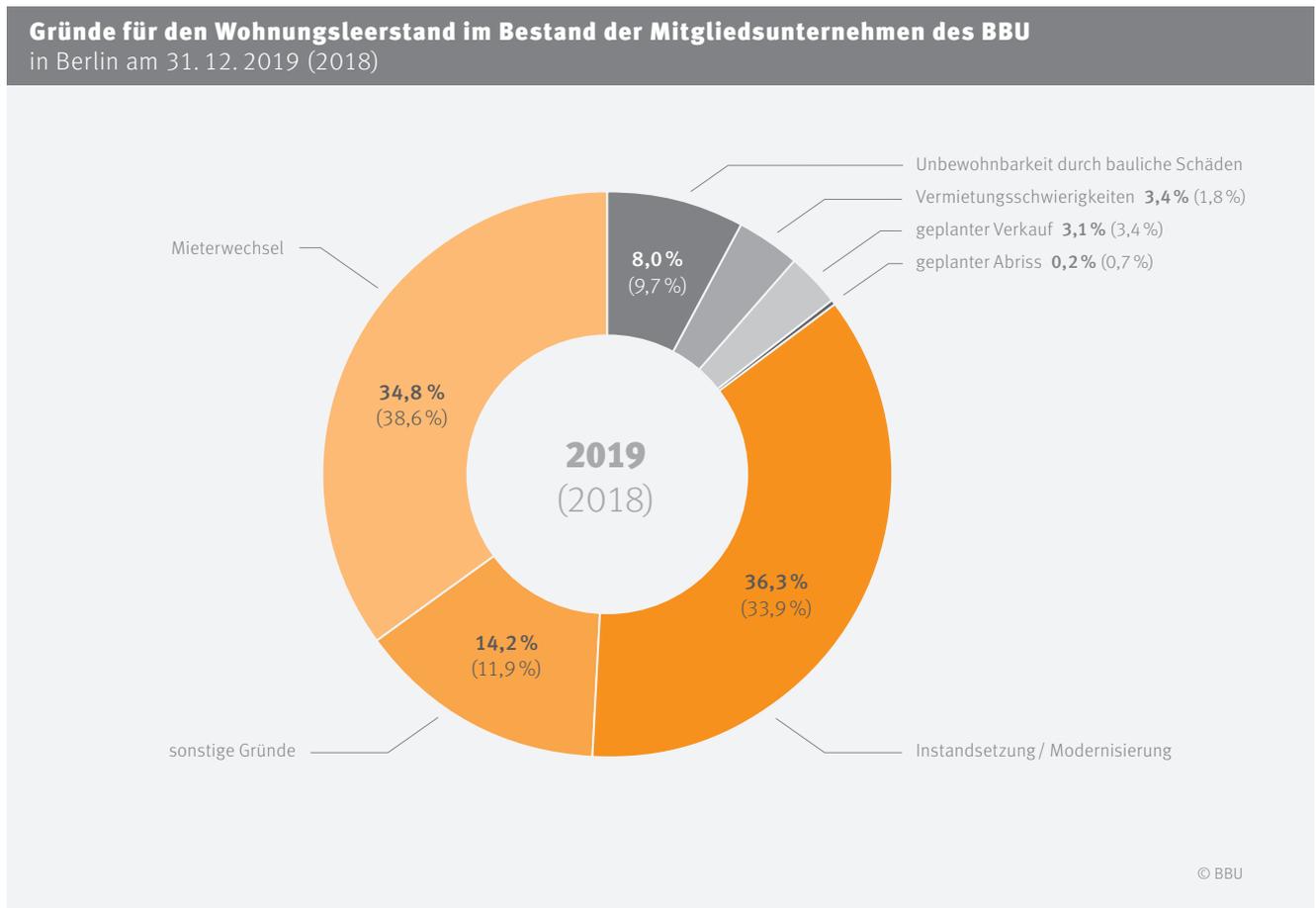
Die Leerstandsquoten sind im Jahr 2019 in der Mehrzahl der Altbezirke (15 von 23) gesunken oder gleichgeblieben. Am stärksten war der Rückgang in Weißensee und Pankow (jeweils -1,2 Prozentpunkte), gefolgt von Zehlendorf und Kreuzberg (jeweils -0,9 Prozentpunkte). In den übrigen zehn Altbezirken mit niedrigeren Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr lag der Rückgang mehrheitlich bei -0,1 bis -0,5 Prozentpunkten.

Einen leichten Anstieg der Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr hatten 2019 acht Altbezirke zu verzeichnen. Am stärksten war der Anstieg in Schöneberg (+1,6 Prozentpunkte), mit großem Abstand gefolgt von Hellersdorf und Hohenschönhausen (jeweils +0,3 Prozentpunkte).

Leerstandsabbau im Zehnjahresvergleich in den Randbezirken am stärksten

Im Zehnjahresvergleich sank die Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin um 1,9 Prozentpunkte. Dabei hat sich der Leerstand in den östlichen und westlichen Randbezirken am stärksten verringert. An erster Stelle steht hier Hellersdorf (-6,8 Prozentpunkte auf 1,3 %), gefolgt von Marzahn (-4,0 Prozentpunkte auf 1,8 %). Seit dem Jahr 2009 ist der Leerstand in den östlichen Bezirken bei den Mitgliedsunternehmen des BBU um insgesamt 2,0 Prozentpunkte auf zuletzt nur noch 1,4 Prozent gesunken.

In den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU in den westlichen Bezirken sank die Leerstandsquote von 3,5 Prozent im Jahr 2009 auf zuletzt 1,8 Prozent. Beim Leerstandsabbau im Zehnjah-



resvergleich an vorderster Stelle standen hier Zehlendorf (-3,9 Prozentpunkte auf 1,6 %), Spandau (-3,8 Prozentpunkte auf 1,4 %) und Reinickendorf (-3,7 Prozentpunkte auf 1,1 %).

Lediglich für Schöneberg, Prenzlauer Berg und in geringem Maße auch für Steglitz und Kreuzberg wurden 2019 etwas höhere Leerstandsquoten ermittelt als noch im Jahr 2009. Dies hat unterschiedliche Ursachen, insbesondere der Zuwachs an Wohnungen durch Neubau, laufende Modernisierungen und Mieterwechsel.

Kaum noch Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten

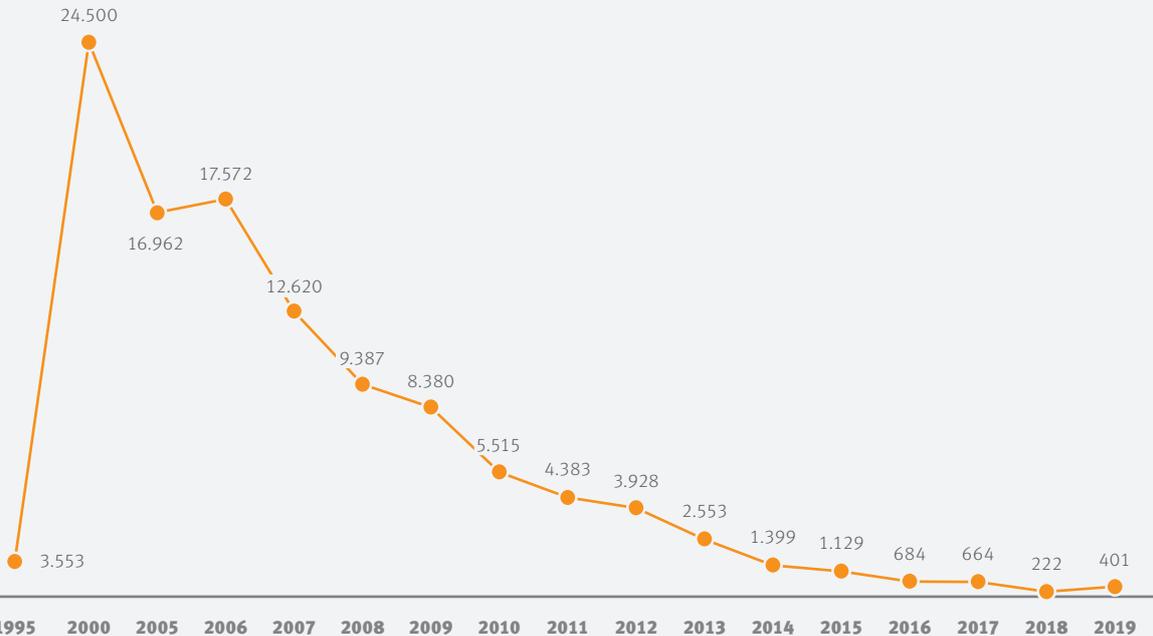
Die Aufschlüsselung nach Leerstandsgründen zeigt, dass das Gros der Wohnungen nur kurzfristig leer steht. Der Anteil der Wohnungen, die wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen, Mieterwechsel oder sonstiger Gründe leerstehen, macht gut 85 Prozent der leerstehenden Wohnungen aus. Allein gut 36 Prozent der leerstehenden Wohnungen war zum Jahresende 2019 aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nicht bewohnt.

Lediglich 401 der 11.824 leerstehenden Wohnungen standen Ende 2019 aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten längerfristig leer. Als schwer vermietbar gelten Wohnungen, die insbesondere wegen einer ungünstigen oder verkehrsreichen Lage oder eines unattraktiven Wohnumfeldes trotz mehrmaligen Anbietens auf dem Wohnungsmarkt in der Regel länger als drei Monate leerstehen.

Im Jahr 2000 betrug die Zahl der schwer vermietbaren Wohnungen noch 24.500. Der Anteil der wegen Vermietungsschwierigkeiten leerstehenden Wohnungen an der Zahl der leerstehenden Wohnungen insgesamt betrug damals noch 54 Prozent. Ende 2019 waren es nur noch 3,4 Prozent. Längerfristigen Leerstand gibt es damit praktisch nicht mehr. Der starke Rückgang der leerstehenden Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten in den vergangenen Jahren ist ein Spiegel der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Jede frei werdende Wohnung wird in aller Regel sofort wieder vermietet. Diese Zahlen machen aber auch deutlich, dass es bei den BBU-Mitgliedsunternehmen keinen so genannten spekulativen Leerstand gibt.

Zahl der leerstehenden Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1995 bis 2019

Anzahl leerstehende Wohnungen



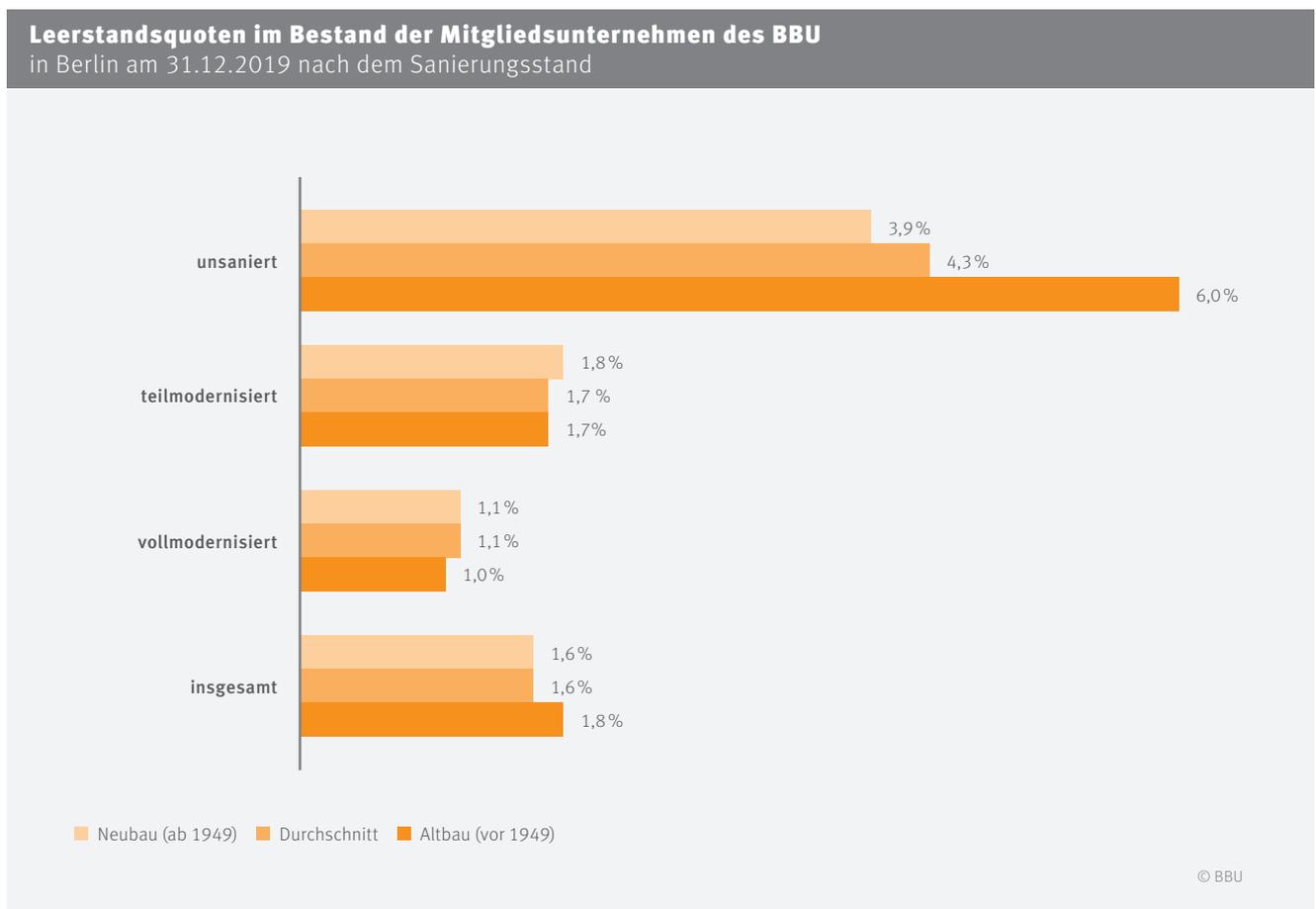
© BBU

Sinkende Leerstandsquoten bei den voll- und teilmodernisierten Beständen

Die Leerstandsquoten zeigten in Abhängigkeit vom Sanierungsstand der Wohnungen zwar weiterhin Unterschiede. Die Abstände zwischen den Leerstandsquoten haben sich aber in den vergangenen Jahren verringert. Bei den vollständig modernisierten Wohnungen bzw. Wohnungen mit einem modernen zeitgemäßen Standard lag die durchschnittliche Leerstandsquote zum Jahresende 2019 bei lediglich 1,1 Prozent (Vorjahr: 1,2 %). Die teilmodernisierten Wohnungen bildeten mit einer Leerstandsquote von 1,7 Prozent (Vorjahr: 1,9 %) weiterhin das Mittelfeld.

In den vergangenen drei Jahren bewegte sich die Leerstandsquote aber auch in den wenigen unsanierten Beständen auf einem

vergleichsweise niedrigen Niveau. Während vor wenigen Jahren die Leerstandsquote noch deutlich über dem Durchschnitt lag (2013: 9,3 %; 2014: 8,6 %), war 2015 in diesem Marktsegment ein deutlicher Rückgang um 5,0 Prozentpunkte auf 3,6 Prozent zu verzeichnen. Im Jahr 2018 stieg die Leerstandsquote im Vergleich zu den beiden Vorjahren wieder leicht um 0,9 Prozentpunkte auf 4,3 Prozent an. Dieser Wert wurde auch für 2019 ermittelt. Aufgrund der Verknappungen auf dem Wohnungsmarkt werden weiterhin auch unsanierte Wohnungen nachgefragt. Das gilt insbesondere für die unsanierten industriell errichteten Wohnungen, bei denen die durchschnittliche Leerstandsquote Ende 2019 lediglich 3,5 Prozent betrug. Die niedrigste Leerstandsquote bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU hatten zum Jahresende 2019 weiterhin die eher in den Randbezirken gelegenen modernisierten Plattenbauten, und zwar von 0,8 Prozent.



II.6. Fluktuationsentwicklung

Mieterfluktuation 2019 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. Das ist der niedrigste Stand seit Beginn der Erfassung im Jahr 2001. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei fast zehn Prozent. Insgesamt sind das heute rund 30.000 Umzüge weniger im Jahr als noch im Jahr 2001. 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.

Die rechnerische durchschnittliche Verweildauer von Mieter*innen in den Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU stieg allein während der letzten zehn Jahre von 12 Jahren im Jahr 2009 auf

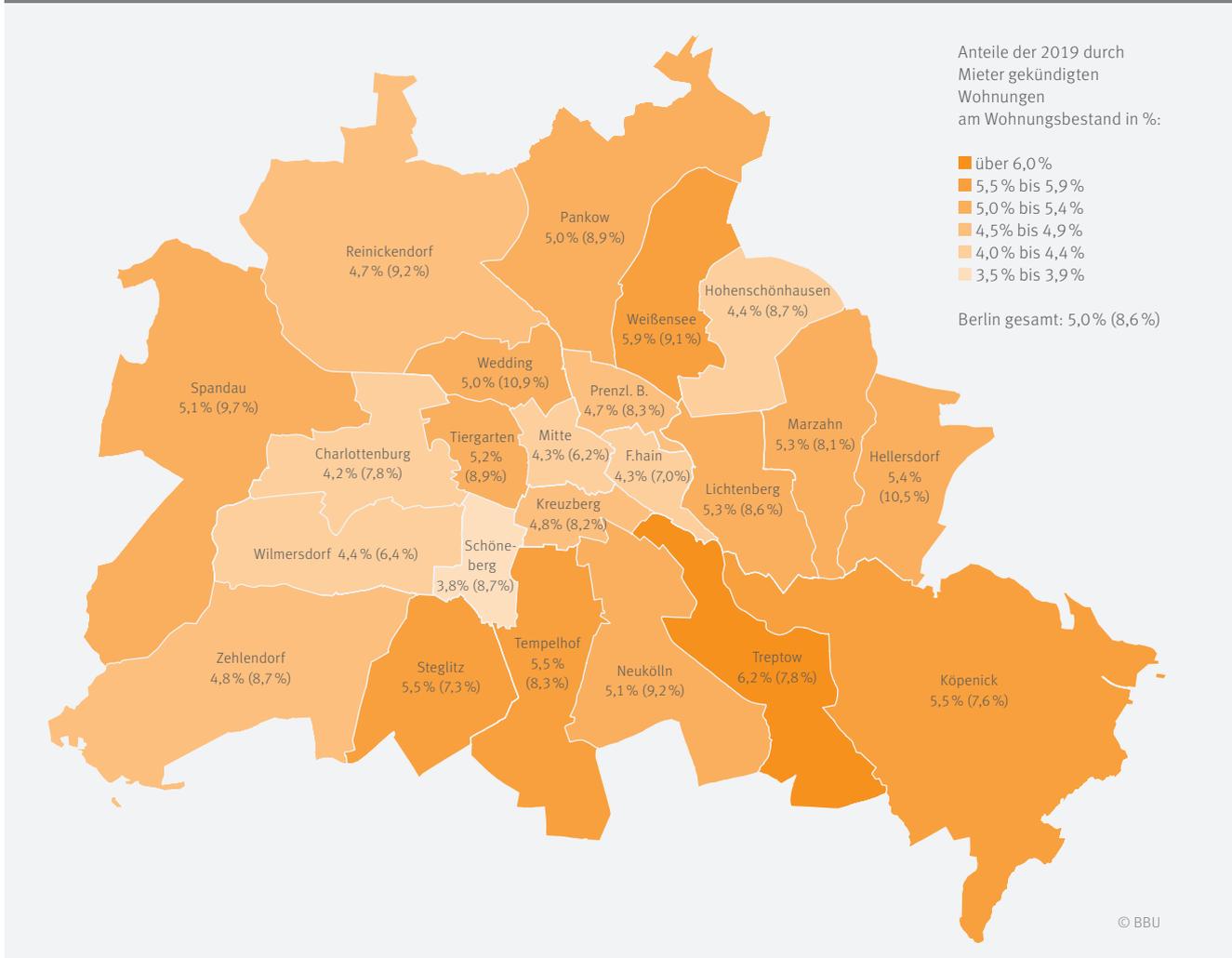
zuletzt 20 Jahre. Bei den Genossenschaften war die Fluktuationsquote mit 4,9 Prozent auch im Jahr 2019 etwas niedriger als bei den Gesellschaften (5,1 %). Damit wechselten bei den Genossenschaften in rund 9.000 Wohnungen die Bewohner*innen.

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.

Mieterfluktuation 2019: in Schöneberg am niedrigsten

In einigen Bezirken liegt die durchschnittliche Verweildauer von Mieter*innen in den Wohnungen höher als im Gesamtdurchschnitt. Spitzenreiter sind die Innenstadtgebiete, auf Altbezirksebene insbesondere Schöneberg (26 Jahre) mit einer Fluktuationsquote von 3,8 Prozent. Neun weitere Bezirke hatten 2019 Fluktuationsquoten unter fünf Prozent. Dazu zählen Charlottenburg (4,2 %), sowie Mitte und Friedrichshain (jeweils 4,3 %).

**Fluktuationsquoten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU
in Berlin nach Altbezirken im Jahr 2019 (2009)**



Die durchschnittliche Fluktuationsquote hat einen großen Einfluss auf die Verfügbarkeit von Wohnungen am Markt.

Am häufigsten umgezogen wurde 2019 in den Altbezirken Treptow (6,2 %) und Weißensee (5,9 %). Die durchschnittliche Verweildauer der Mieter*innen lag in diesen Bezirken mit 16 bzw. 17 Jahren entsprechend niedriger als im Gesamtberliner Durchschnitt.

Zehnjahresvergleich: in Wedding, Hellersdorf und Schöneberg stärkster Rückgang der Mieterfluktuation

Im Zehnjahresvergleich nahm die Mieterfluktuation im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU ausnahmslos in allen Berli-

ner Bezirken ab. Während dieses Zeitraums sank der Anteil der Wohnungskündigungen von 8,6 Prozent im Jahr 2009 auf zuletzt 5,0 Prozent im Jahr 2019. Deutlich abgenommen haben die Wohnungskündigungen seit 2009 insbesondere in Wedding (-5,9 Prozentpunkte auf 5,0 %), Hellersdorf (-5,1 Prozentpunkte auf 5,4 %) und Schöneberg (-4,9 Prozentpunkte auf 3,8 %). In insgesamt sieben der 23 Altbezirke ging die Fluktuationsquote um mindestens vier Prozentpunkte zurück, am wenigsten in Treptow (-1,6 Prozentpunkte auf 6,2 %).

Aufgrund wachsender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen und eines knappen Wohnungsangebots kann davon ausgegangen werden, dass die Umzugshäufigkeit in den kommenden Jahren in Berlin tendenziell auf einem niedrigen Niveau bleibt.

II.7. Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU

Zahl der Beschäftigten und Auszubildenden 2019 weiter angestiegen

Die Zahl der hauptamtlich Beschäftigten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nahm im Jahr 2019 weiter zu. Insgesamt 8.173 Personen waren zum Jahresende 2019 bei den Wohnungsunternehmen angestellt. Das sind 438 mehr als im Vorjahr. Insbesondere die Zahl der Arbeiter, Handwerker und Hausmeister stieg 2019 weiter an, und zwar um 369 auf 2.356 Personen.

Ausbildung von Nachwuchskräften wird großgeschrieben

Parallel zu dieser positiven Beschäftigungsentwicklung befanden sich bei den Wohnungsunternehmen im Jahr 2019 insgesamt 41 Personen (+12,6 %) mehr in Ausbildung als noch im Jahr zuvor. Die Zahl der Auszubildenden erhöhte sich damit auf 366 Personen. Das ist der höchste Stand seit der Jahrtausendwende. Dieser starke Anstieg bei der Zahl der Auszubildenden zeigt einmal mehr, dass die Wohnungsunternehmen eine nachhaltige Personalpolitik betreiben, bei der die Ausbildung von Nachwuchskräften großgeschrieben wird. So haben die Wohnungsunternehmen im Jahr 2019 insgesamt 87 Auszubildende (Vorjahr: 68) nach Abschluss der Ausbildung in ihr Unternehmen übernommen. Für das kommende Jahr ist die Übernahme von 119 Auszubildenden geplant.

Auf Gesamtberliner Ebene geht die Zahl der Auszubildenden dagegen seit Jahren zurück. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sank die Zahl der Auszubildenden in Berlin allein von 2009 bis 2019 um 26 Prozent auf 38.446, wobei auch 2019 ein leichter Rückgang um rund 200 Auszubildende zu verzeichnen war.⁴ Auch die Zahl der neu abgeschlossenen Ausbildungsverträge ging während dieses Zeitraums um 20 Prozent auf 15.634 im Jahr 2019 zurück, mit einer im Jahr 2019 ebenfalls leicht sinkenden Tendenz.

Zahl der neuen Ausbildungsverträge 2019 weiter angestiegen

Die Zahl der neu abgeschlossenen Ausbildungsverträge bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU lag im Jahr 2019 leicht über dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt 134 (2018: 123) neue Ausbildungsplätze wurden im Jahr 2019 eingerichtet. Für 2020 ist eine weitere Aufstockung auf 141 neue Ausbildungsverträge geplant.

Für den Beruf zum/zur Immobilienkaufmann/-frau wurden 2019 insgesamt 96 (2018: 94) Ausbildungsverträge abgeschlossen. Daneben lassen sich zwölf (2018: 11) Personen zum/zur Kaufmann/-frau für Büromanagement und drei (2018: 1) Mitarbeiter zum/zur Informatikkaufmann/-frau ausbilden. Für sonstige Berufe wurden 2019 23 weitere Ausbildungsverträge abgeschlossen. Dabei handelt es sich überwiegend um ein duales Studium der Immobilienwirtschaft.

Angesichts des sich abzeichnenden Fachkräftemangels infolge der demografischen Entwicklung hat die Aus- und Fortbildung qualifizierter Mitarbeiter für die Wohnungsunternehmen eine hohe Priorität. Der BBU unterstützt seine Mitgliedsunternehmen dabei, sich als attraktive Arbeitgeber zu präsentieren und insbesondere das Berufsbild des Immobilienkaufmanns/der Immobilienkauffrau bekannter zu machen.

Mit den Motiven der Ausbildungskampagne wirbt der BBU mit Unterstützung von Mitgliedsunternehmen aktiv auf Ausbildungsmessen in Berlin und Brandenburg und in vielen Schülermedien, aber auch durch Vortragsveranstaltungen für den Ausbildungsberuf oder ein Studium in der Immobilienwirtschaft. Die kontinuierliche Präsenz des BBU auf Ausbildungs- und Berufsfindungsmessen in Berlin und Brandenburg und der direkte Kontakt zu den jungen Menschen tragen dazu bei, die Bekanntheit der Branche und des Ausbildungsberufes zu erhöhen und die heutigen Schulabgänger als potenzielle Auszubildende für die Mitgliedsunternehmen des BBU zu gewinnen.

⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Lange Reihe, Berufsbildung, Stand: 2019

III. Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

Ein Land, zwei Regionen: Das ist das Bild, das die Ergebnisse der aktuellen BBU-Jahresstatistik für die Mietwohnungsmärkte in 100 Brandenburger Städten zeigt. Die 204 brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. leisten mit stabilen Wohnkosten, hohen Investitionen in ihre rund 312.000 Mietwohnungen und in den Neubau sowie ihrer maßgeblichen Beteiligung am Stadtumbau einen großen Beitrag für die brandenburgischen Städte. Mit ihren Arbeitsplätzen und Aufträgen bilden sie in vielen Regionen das wirtschaftliche Rückgrat. Auch die Jahresumsätze von insgesamt rund 1,7 Milliarden Euro unterstreichen das wirtschaftliche Gewicht der Brandenburger Wohnungsunternehmen. Eine investitionsstarke Wohnungswirtschaft ist deshalb wichtig für prosperierende Städte und Gemeinden.

Sorgen bereiten allerdings die anhaltend hohen Leerstände im weiteren Metropolenraum – die in vielen Städten weiter steigen. Die Brandenburger Wohnungspolitik muss Antworten auf diese sehr unterschiedlichen Entwicklungen und Herausforderungen geben, damit keine Region zurückbleibt.

Im Land Brandenburg wohnt es sich nach wie vor günstig. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag Ende 2019 bei den dort ansässigen BBU-Mitgliedsunternehmen bei 5,18 €/m² und Monat. Das waren 2,2 Prozent mehr als im Vorjahr. Die regionalen Unterschiede bei der Miete prägten sich jedoch weiter aus. Während die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands Ende 2019 bei 5,72 €/m² lag (+ 2,5 %), waren es im weiteren Metropolenraum nur 4,91 Euro (+ 2,1 %). Im Vergleich zu den Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (6,28 €/m²) wohnt es sich im Berliner Umland rund neun, im weiteren Metropolenraum sogar knapp 22 Prozent günstiger.

Gerade auch vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und ihrer wirtschaftlichen Folgen ist wieder deutlich geworden, dass die Mieter*innen bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen sicher wohnen. Die Stundung von Mietzahlungen ist für die Wohnungsunternehmen selbstverständlich. Neben solchen individuellen Lösungen engagiert sich die soziale Wohnungswirtschaft im BBU auch noch auf vielfältige andere Weise im Zuge der Pandemie und ihrer Folgen – etwa durch die Zusammenarbeit mit sozialen Hilfsdiensten zur Versorgung gesundheitlich gefährdeter Mieter*innen, die Digitalisierung der Kommunikationswege, Rücksichtnahme bei Modernisierungsprojekten oder die Organisation von Nachbarschaft.

Trotz unterschiedlicher Entwicklungen und Herausforderungen in den verschiedenen Regionen des Landes blieben die Investitionen der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU auf einem hohen Niveau stabil. Sie lagen mit rund 595 Millionen Euro 2019 bereits im sechsten Jahr in Folge über der Marke von einer halben Milliarde Euro. Auch bei den Investitionen prägen sich die regionalen Unterschiede immer deutlicher aus. Von der Wohnungsanzahl her haben die Wohnungsunternehmen im weiteren Metropolenraum einen Anteil von fast 69 Prozent am Gesamtbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg. Die Anteile bei den Investitionen lagen Anfang der 1990er Jahre noch bei 79 Prozent und sanken in der Folgezeit auf zuletzt nur noch 53 Prozent. Diese Verschiebung bei den Investitionsanteilen zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolenraum steht für das Ausmaß der Unterschiede bei der regionalen Wirtschaftskraft und den entsprechenden Investitionsmöglichkeiten. Für 2020 haben die BBU-Mitgliedsunternehmen Investitionen von insgesamt 805 Millionen Euro geplant. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Plus von gut 35 Prozent. Das wäre der höchste Stand seit dem Jahr 2000. Rechnerisch investieren die BBU-Mitgliedsunternehmen damit an jedem Tag mehr als 2,2 Millionen Euro in die regionale Wirtschaft Brandenburgs. Allerdings stammen die Planungen aus der Zeit vor Corona, so dass unklar ist, inwieweit sie angesichts der pandemiebedingten Einschränkungen in vollem Umfang umgesetzt werden können.

Mit ihren Investitionen von rund 17,1 Milliarden Euro seit Beginn der 1990er Jahre haben die Wohnungsunternehmen ihren Wohnungsbestand zu weiten Teilen umfassend energetisch modernisiert und vor allem im Berliner Umland rund 23.000 Wohnungen neu gebaut, wovon rund 5.200 von Berliner Mitglieds-

unternehmen des BBU errichtet wurden. Bis 2024 wollen die BBU-Mitgliedsunternehmen weitere knapp 6.200 neue Wohnungen auf den Weg gebracht haben.

Auch bei den Leerständen prägen sich die regionalen Unterschiede weiter aus. Durch den Abriss von mittlerweile fast 65.000 Wohnungen haben sie die Mietwohnungsmärkte insbesondere in den vielfach schrumpfenden berlinfernen Städten stabilisiert. Trotz dieser Erfolge ist die Entwicklung der Leerstände bei vielen Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum des Landes Brandenburg besorgniserregend. Der Leerstand bleibt in vielen Teilen der Region hartnäckig hoch und steigt sogar wieder – trotz kontinuierlicher Abrisse. Die Leerstandsquote betrug brandenburgweit Ende 2019 7,8 Prozent. Obwohl die Leerstandsentwicklung im Jahr 2019 insgesamt stabil war, zeigen sich enorme regionale Unterschiede: Während die Leerstandsquote 2019 im Berliner Umland nur bei 2,3 Prozent lag (-0,1 Prozentpunkte zu 2018), war sie in den Städten des weiteren Metropolitanraums mit 10,4 Prozent fast fünfmal so hoch (+0,1 Prozentpunkte zu 2018) und übersprang zum zweiten Mal in Folge wieder deutlich die Zehn-Prozent-Marke.

Der Leerstand ist Folge des fortgesetzten demografischen Wandels und der damit verbundenen Bevölkerungsverluste. Beides ist und bleibt in vielen Städten des weiteren Metropolitanraums ein ernstes Problem. Die Bewältigung des Strukturwandels und des damit verbundenen Leerstands ist in den letzten Jahren merklich schwieriger geworden – trotz des bislang grundsätzlich positiven Konjunkturfeldes. Die Herausforderungen für die Stadtentwicklung im weiteren Metropolitanraum nehmen nicht zuletzt durch den noch bevorstehenden tiefen strukturellen Umbruch in der Lausitz weiter zu.

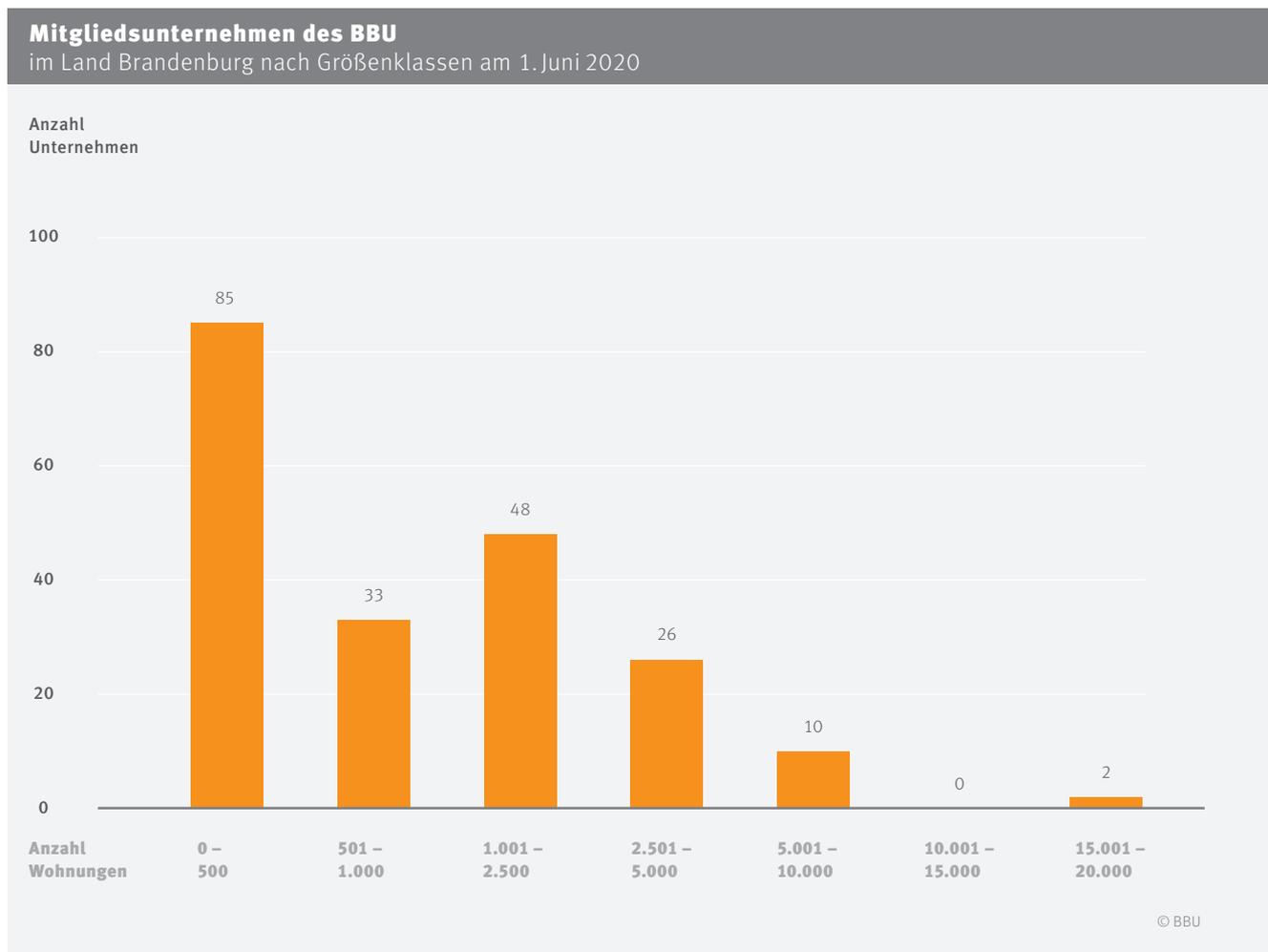
Die Brandenburger Wohnungswirtschaft ist mit den Standortqualitäten der Städte und Gemeinden zufrieden – sieht aber auf einigen Feldern auch noch Nachholbedarf. Das ergab eine Umfrage des BBU vom Juni 2020 unter den Brandenburger Mitgliedsunternehmen. Sie bewerten die Ausstattung ihrer jeweiligen Städte mit Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur überwiegend positiv. Auch die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie die Ausstattung mit Kultur- und Freizeitangeboten wurde eher positiv bewertet. Deutlichen Nachbesserungsbedarf sehen die Unternehmen aber bei der ÖPNV-Taktung und bei der digitalen Infrastruktur.

III.1. Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU

Im BBU sind insgesamt 204 Mitgliedsunternehmen mit Sitz im Land Brandenburg vertreten. Die Unternehmen haben rund 312.000 eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen. Zusammen mit den Wohnungen von Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU summiert sich ihr Bestand im Land Brandenburg auf insgesamt rund 326.000 Wohnungen. Davon entfallen rund 111.000 auf das Berliner Umland und rund 215.000 auf den weiteren Metropolen-

raum. Das sind etwa ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes bzw. etwa 42 Prozent aller Mietwohnungen im Land Brandenburg.

Allein die zwölf größten Wohnungsunternehmen mit jeweils mehr als 5.000 Wohnungen verwalten zusammen rund ein Drittel des Bestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg. Gut 40 Prozent aller Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg haben jeweils weniger als 500 Wohnungen.



III.2. Bautätigkeit im Land Brandenburg 2019 und Ausblick bis zum Jahr 2024

Der Wohnungsmarkt im Land Brandenburg ist von regional-spezifischen Entwicklungen gekennzeichnet. Während viele Städte in den berlinfernen Regionen nach wie vor durch Angebotsüberhänge und sinkende Einwohnerzahlen geprägt sind, nimmt der Wohnungsbedarf im Berliner Umland durch steigende Bevölkerungszahlen stetig zu. Wie bei Mieten und Leerständen ist auch bei der Bautätigkeit eine deutliche Zweiteilung des Landes Brandenburg erkennbar. Analog zur Nachfrageentwicklung liegt der Schwerpunkt des Neubaus entsprechend in Potsdam und dem Berliner Umland. Doch auch in vielen Städten des weiteren Metropolenraums steigt die Neubauaktivität. Hierbei handelt es sich überwiegend um Ersatzneubau, der zur Diversifizierung des Wohnungsangebots notwendig ist. Viel wird dabei auch für besondere Zielgruppen, beispielsweise Seniorinnen und Senioren, gebaut.

Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Land Brandenburg 2019 leicht rückläufig

Nach der positiven Entwicklung im Vorjahr weist die amtliche Statistik für das Land Brandenburg für das Jahr 2019 wieder eine sinkende Anzahl von fertiggestellten Wohnungen aus. Nach Informationen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wurden 2019 insgesamt 10.895 Wohnungen fertiggestellt. Das sind 5,8 Prozent weniger als im Vorjahr (2018: 11.571 WE).

Davon wurden 9.856 Wohnungen neu gebaut (Vorjahr: 10.375 WE), das ist ein Minus von 5,0 Prozent im Vergleich zu 2018. Die Bautätigkeit konzentrierte sich dabei schwerpunktmäßig weiterhin auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Auch in diesem Marktsegment sank die Zahl der Fertigstellungen 2019, und zwar um 3,4 Prozent auf 5.613 neue Wohnungen (2018: 5.811 WE).

Nach einem kräftigen Zuwachs beim Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern um fast ein Viertel im Vorjahr gab es 2019 auch in diesem Marktsegment eine negative Entwicklung. Die Zahl der neu gebauten Wohnungen sank um 6,4 Prozent auf 4.191 (2018: 4.477 WE).

Stark gesunken sind 2019 erneut die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Dadurch entstanden 1.093 neue Wohnungen (2018: 1.196 WE). Das sind 13,1 Prozent weniger als 2018.

Auch im Jahr 2019 wurden die meisten Wohnungen im Berliner Umland bezugsfertig. Analog zur Nachfrageentwicklung zählte die Landeshauptstadt Potsdam (1.635 WE) abermals zu den Spitzenreitern bei den Baufertigstellungen. Danach folgten die an Berlin angrenzenden Landkreise Dahme-Spreewald (1.624 WE), Barnim (1.232 WE) und Potsdam-Mittelmark (1.155 WE).

Wie bereits in den Vorjahren wurden am wenigsten Wohnungen in den berlinfernen Regionen fertiggestellt. Dazu zählen die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) (80 WE) und Brandenburg an der Havel (83 WE) sowie der Landkreis Elbe-Elster (124 WE).

In der Summe wurden seit 1991 rund 363.000 Wohnungen im Land Brandenburg fertiggestellt, davon allein etwa 160.000 in den 1990er Jahren mit einem Spitzenwert von fast 34.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 1997. Nicht zuletzt durch den Zuzug von Berliner*innen wurden etwa 60 Prozent der Wohnungen im Umland Berlins gebaut, und zwar überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Schwerpunkte der Bautätigkeit lagen insbesondere in Potsdam, Potsdam-Mittelmark, Barnim und Oberhavel.

2019 deutlich mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Noch mehr Wohnungen (rd. 433.000 WE) wurden seit 1991 zum Bau genehmigt. Im Gegensatz zu den Baufertigstellungen stiegen die Baugenehmigungen im Land Brandenburg im Jahr 2019 wieder an. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden nach Meldung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg 14.723 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind 15,6 Prozent mehr als im Vorjahr (2018: 12.736 WE).

Von den 2019 insgesamt genehmigten Wohnungen sollen 13.369 Wohnungen in neuen Gebäuden errichtet werden (2018: 11.739 WE), 13,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Ein deutlicher Anstieg war bei den genehmigten Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. In diesem Marktsegment wurden 6.738 Neubauwohnungen genehmigt. Das sind 37,3 Prozent mehr als im Vorjahr (2018: 4.908 WE).

Einen ähnlich starken Anstieg um 35,8 Prozent gab es bei den genehmigten Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z.B. dem Dachgeschossausbau. In diesem Marktsegment sollen dem Wohnungsmarkt weitere 1.354 Wohnungen zugeführt werden (2018: 997 WE).

Lediglich bei den genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern war ein leichter Rückgang zu beobachten. Im Jahr 2019 nahm die Zahl der geplanten Wohnungen in diesem Marktsegment (6.478 WE) gegenüber dem Vorjahr (2018: 6.722 WE) um 3,6 Prozent ab.

Parallel zu den Fertigstellungen standen 2019 auch bei den Baugenehmigungen die an Berlin angrenzenden Gebiete im Vordergrund. Der Landkreis Dahme-Spreewald stand mit 2.109 genehmigten Wohnungen an der Spitze, mit einigem Abstand gefolgt von Potsdam-Mittelmark (1.577 WE) und Havelland (1.464 WE). Auch in der Landeshauptstadt Potsdam hat sich

die Zahl der genehmigten Wohnungen von 858 im Jahr 2018 auf 1.262 im Jahr 2019 erhöht. Das Schlusslicht bei den Baugenehmigungen bildeten die Landkreise Prignitz (122 WE) und Elbe-Elster (208 WE). In den kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) (335 WE) und Brandenburg an der Havel (493 WE), die im Vorjahr noch am wenigsten genehmigte Wohnungen meldeten, stieg die Zahl der Baugenehmigungen dagegen wieder deutlich an.

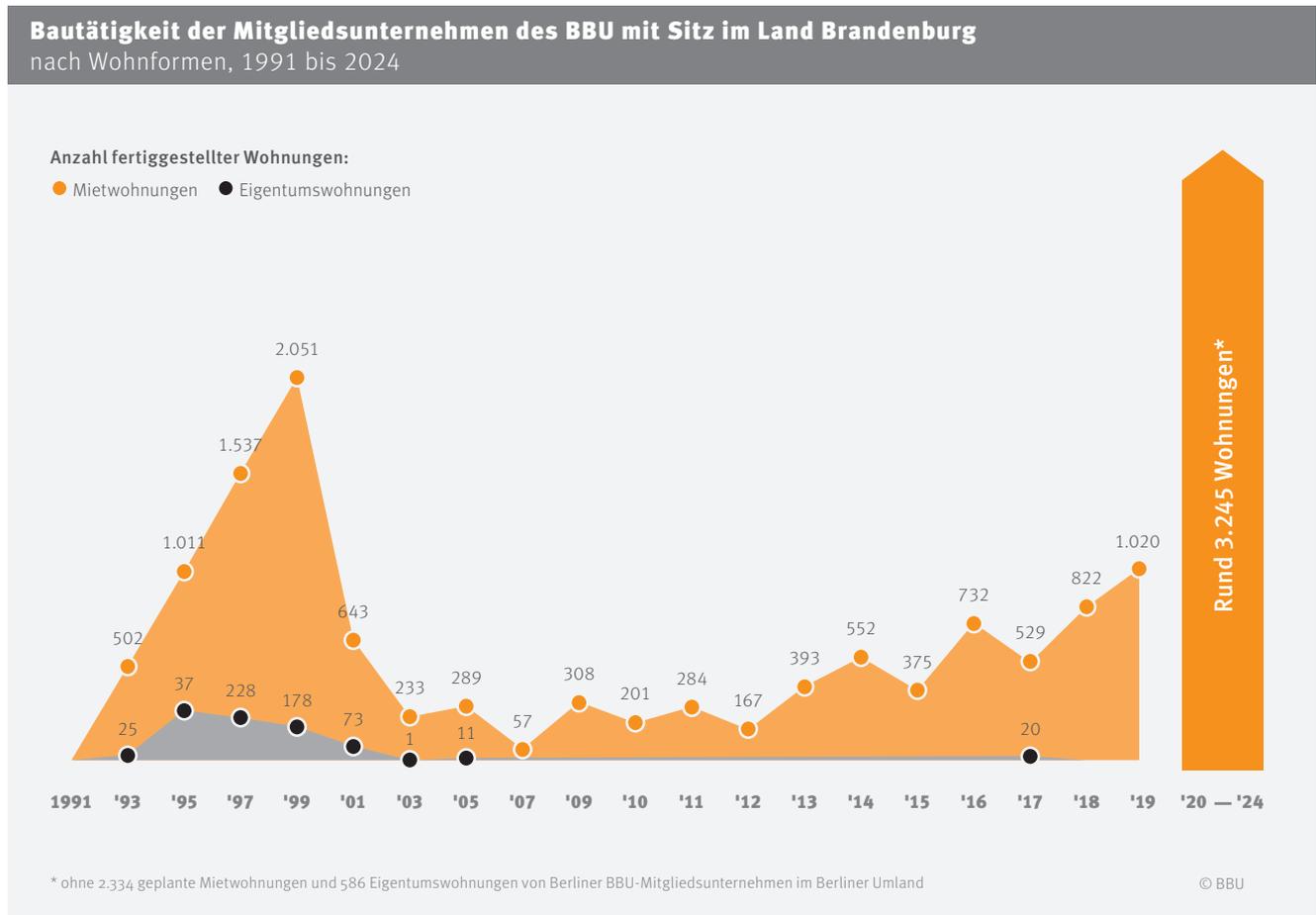
Neubau der Mitgliedsunternehmen des BBU: Kräftiges Plus bei Baufertigstellungen und Bauplanungen

Die BBU-Mitgliedsunternehmen konnten die Zahl ihrer Wohnungsfertigstellungen weiter steigern. Mit 1.106 fertiggestellten Mietwohnungen, davon 1.020 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen aus Brandenburg und 86 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen aus Berlin, konnte sogar der höchste Stand seit 1999 erzielt werden. Etwa jede fünfte Wohnung (187 WE) wurde 2019 durch Baumaßnahmen im Bestand und weitere 79 Wohnungen als bestandsersetzender Neubau fertiggestellt. Das sind Wohnungen, die als Ersatz für bestehende Wohnungen nach deren Abriss /

Rückbau neu errichtet werden. Davon wurden rund 40 Prozent (419 WE) mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert.

Für 2020 ist eine weitere Steigerung um 49 Prozent auf dann 1.648 Wohnungen vorgesehen, wovon 1.008 auf Brandenburger Wohnungsunternehmen und 640 auf Berliner Wohnungsunternehmen entfallen. In Zukunft sollen im Berliner Umland deutlich mehr Wohnungen von Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen auf den Weg gebracht werden als in den vergangenen Jahren.

Seit 1991 haben die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg rund 23.000 Wohnungen gebaut. Davon wurden knapp 18.000 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen aus dem Land Brandenburg und weitere rund 5.200 Wohnungen von Berliner Unternehmen errichtet. Die neuen Wohnungen entstanden überwiegend in Potsdam (rd. 2.940 WE), dem angrenzenden Landkreis Potsdam-Mittelmark (rd. 3.700 WE) und weiteren Städten des Berliner Umlands. Ein Großteil dieser Wohnungen - im Schnitt etwa 1.900 Wohnungen pro Jahr - wurde in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre fertiggestellt.



Bauboom in Potsdam und Berliner Umlandgemeinden setzt sich fort

Die Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg konzentriert sich schwerpunktmäßig weiterhin auf die Landeshauptstadt Potsdam und die Berliner Umlandgemeinden. Mit 929 Neubauwohnungen entstanden acht von zehn Wohnungen in Potsdam oder Städten des Berliner Umlands. Das ist der höchste Wert seit dem Jahr 2000. Weder im laufenden Jahr noch in der Projektion bis 2024 wird sich an dieser Aufteilung etwas ändern: Allein 2020 sollen 1.401 der 1.648 geplanten

Fertigstellungen in Potsdam oder einer Stadt im Berliner Umland erfolgen. Dabei engagieren sich die Berliner Wohnungsunternehmen immer stärker beim Neubau im Umland.

In Potsdam sind 492 Wohnungen 2019 fertiggestellt worden, das sind mehr als doppelt so viel wie im Vorjahr. Zwischen 2020 und 2024 planen die BBU-Mitgliedsunternehmen in der boomenden Landeshauptstadt die Fertigstellung von weiteren 818 Wohnungen. Potsdam steht aufgrund ihrem ungebrochen starken Wachstum und der anhaltend steigenden Nachfrage weiterhin im Fokus der Bauaktivitäten.

Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland* 2019 bis 2024

Bernau = Ort

86/176 =

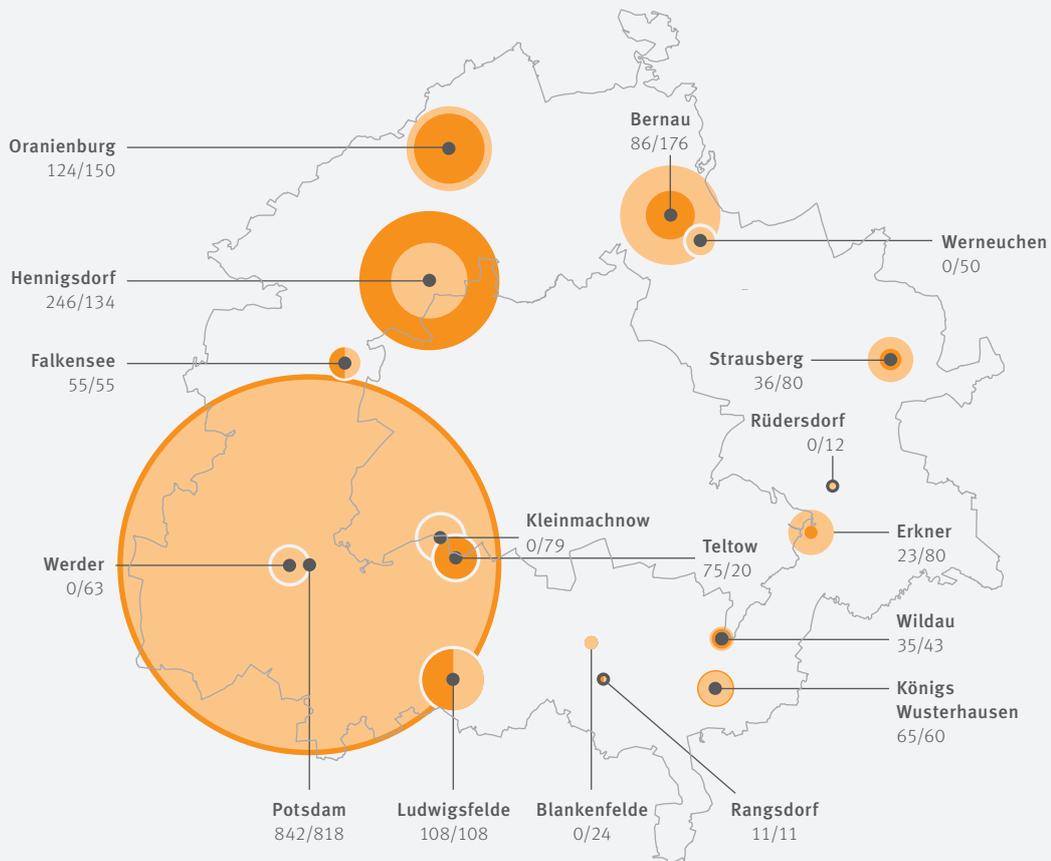
- Fertigstellung und Baubeginn 2019 /
- Planung 2020 bis 2024

Berliner Umland gesamt:

- 1.706 /
- 1.963

Land Brandenburg gesamt:

- 2.187 /
- 3.245



* ohne Bautätigkeit der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen

Bis 2024 knapp 6.200 neue Wohnungen geplant

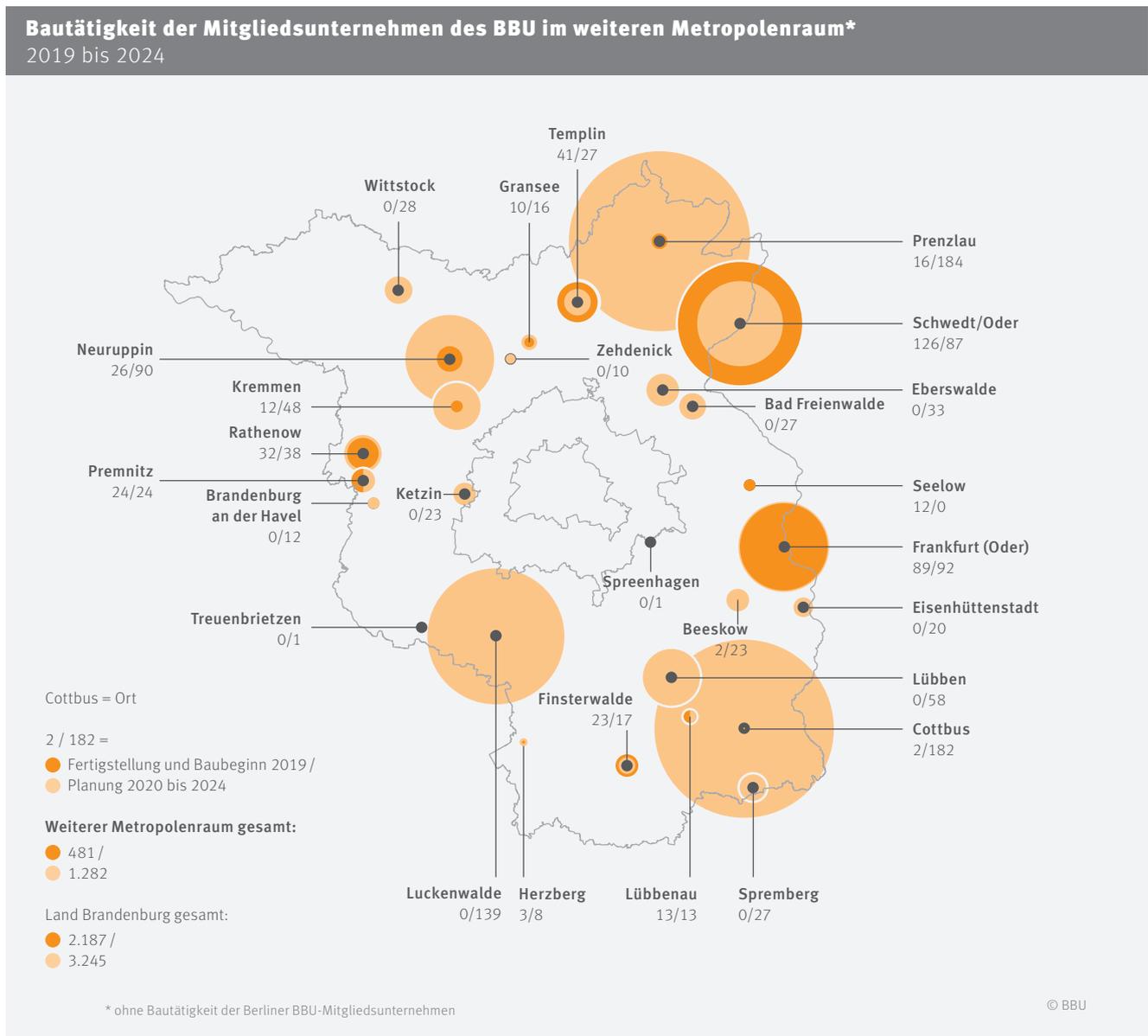
Bis 2024 wollen die Mitgliedsunternehmen des BBU aus Brandenburg und Berlin 5.535 neue Mietwohnungen und 630 Eigentumswohnungen – davon 4.883 in den Berliner Umlandgemeinden – auf den Weg gebracht haben. Von Brandenburger Wohnungsunternehmen sind 3.245 neue Wohnungen geplant, mit 1.963 Wohnungen jede zweite im Berliner Umland.

Neubauschwerpunkte der von Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen geplanten Wohnungen im Berliner Umland sind neben

Potsdam vor allem Bernau (176 WE), Oranienburg (150 WE), Hennigsdorf (134 WE) und Ludwigsfelde (108 WE).

Berliner Wohnungsunternehmen zieht es ins Umland

In zunehmendem Maße bauen auch BBU-Mitgliedsunternehmen aus Berlin im Umland. Zwischen 2020 und 2024 planen sie hier die Fertigstellungen von 2.334 Mietwohnungen und 586 Eigentumswohnungen. Das Berliner Umland mit seinem vergleichsweise erschwinglichen Bauland ist für viele Berliner Mitgliedsunternehmen attraktiv.



Auf dem Wohnungsmarkt verschwimmen die Grenzen zwischen Berlin und Brandenburg immer mehr. Daraus folgt, dass sich auch die Landesregierungen noch enger in Sachen Wohnungspolitik aufeinander abstimmen sollten.

Auch im weiteren Metropolenraum wird gebaut

Trotz anhaltenden Leerstands: Auch in den Städten des weiteren Metropolenraums muss gebaut werden. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Ersatzneubau, der zur Diversifizierung des Wohnungsangebots notwendig ist. Die BBU-Mitgliedsunternehmen investieren hier in Stadterneuerung, die Zukunftsfähigkeit ihres Wohnungsangebots und in die Befriedigung der Bedürfnisse von besonderen Zielgruppen wie beispielsweise Senior*innen.

2019 stellten die BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum 177 neue Wohnungen fertig. 2020 ist die Fertigstellung von 492 Wohnungen geplant, 2021 sollen es 227 sein. Insgesamt wollen BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum 1.282 Wohnungen zwischen 2020 und 2024 neu errichten. Schwerpunkte des Neubaus sind die Uckermark (298 Wohnungen 2020-2024) und Cottbus (182 Wohnungen). In Frankfurt (Oder) ist zwischen 2020 und 2024 der Neubau von 92 Wohnungen geplant, in Brandenburg an der Havel von zwölf.

III.3. Entwicklung des Investitionsvolumens und Modernisierung des Bestandes

Stabile Investitionen trotz großer Herausforderungen

Trotz unterschiedlicher Entwicklungen und Herausforderungen in den verschiedenen Regionen des Landes blieben die Investitionen der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU auf einem hohen Niveau stabil. Sie lagen mit rund 595 Millionen Euro 2019 bereits im sechsten Jahr in Folge über der Marke von einer halben Milliarde Euro. Damit sorgen die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg für gutes und bezahlbares Wohnen für ihre rund 700.000 Mieter*innen.

Insgesamt haben die Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU seit Beginn der 1990er Jahre rund 17,1 Milliarden Euro in Neubau und Bestand investiert. Knapp 10,5 Milliarden Euro wurden von den Wohnungsbaugesellschaften und rund 6,6 Milliarden Euro von den Wohnungsbaugenossenschaften getragen. Dabei flossen 2,3 Milliarden Euro in den Neubau und rund 14,8 Milliarden in die Instandhaltung und Modernisierung.

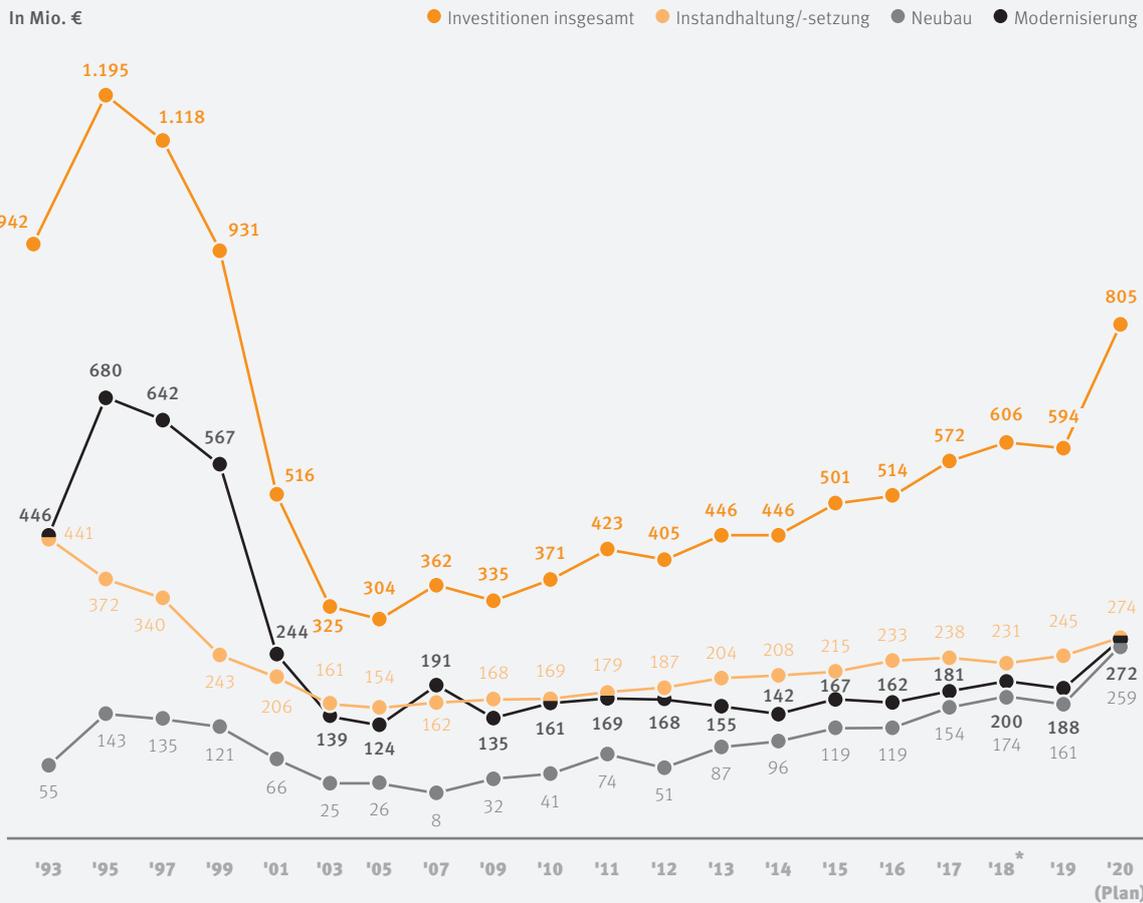
Bestandsinvestitionen stehen weiterhin im Vordergrund

Trotz steigender Bauaktivitäten standen die Investitionen in den Bestand bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen auch 2019 weiterhin im Vordergrund. Die größte Position war mit knapp 245 Millionen Euro erneut die Instandhaltung/-setzung, gefolgt von der Modernisierung mit rund 188 Millionen Euro. Der Neubau folgte mit rund 161 Millionen Euro auf dem dritten Platz.

Wohnungswirtschaft sichert gutes Wohnen und Arbeitsplätze

Durch ihre Investitionen leisteten die Wohnungsunternehmen 2019 erneut einen wichtigen Beitrag zur Stützung der Brandenburger Wirtschaft und für die Zukunft der brandenburgischen Städte. Im Schnitt investierten die Mitgliedsunternehmen des BBU knapp 1,7 Millionen Euro pro Tag im Land Brandenburg. Von diesen Investitionen profitieren nicht nur die Mieter*innen, sondern auch die Handwerksbetriebe und das Baugewerbe in der Region. Im Jahr 2019 entsprach das Investitionsvolumen der Wohnungsunternehmen von rund 433 Millionen Euro in den Bestand rund 38 Prozent des baugewerblichen Umsatzes im Brandenburger Ausbaugewerbe. Neben 3.042 eigenen Arbeits-

Entwicklung des Investitionsvolumens der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg, 1993 bis 2020



* bereinigter Wert aufgrund Änderungen in der Mitgliederstruktur im Jahr 2019

© BBU

plätzen wurden von den Mitgliedsunternehmen des BBU durch ihre Aufträge maßgeblich umgerechnet knapp 3.600 weitere Arbeitsplätze in Brandenburgs Bauwirtschaft, Handwerk und bei den Lieferanten gesichert. In vielen Orten gehören sie zu den größten Arbeitgebern.

Die Wohnungswirtschaft sichert aber auch gutes und bezahlbares Wohnen. Im rechnerischen Durchschnitt reinvestierten die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen 2019 gut die Hälfte ihrer Nettokaltmieteneinnahmen in Bestand und Neubau. Durchschnittli-

chen jährlichen Einnahmen aus der Nettokaltmiete für eine 60-Quadratmeter-Wohnung in Höhe von rund 3.730 Euro stehen BBU-Berechnungen zufolge demnach rund 1.905 Euro an durchschnittlichen jährlichen Investitionen pro Wohnung gegenüber. Die Ausrichtung an den Bedürfnissen von Menschen und Städten in Form von energetischen Modernisierungen, lebenswerten Wohnumfeldern oder von Neubau steht für ihre Bereitschaft, auch Schrumpfungsregionen durch attraktive Wohnangebote und stadtentwicklungspolitisches Engagement zu stärken.

Investitionskraft der Wohnungsunternehmen regional unterschiedlich

Auch bei den Investitionen prägen sich die regionalen Unterschiede immer deutlicher aus. Von der Wohnungsanzahl her haben die Wohnungsunternehmen im weiteren Metropolenraum einen Anteil von fast 69 Prozent am Gesamtbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg. Die Anteile bei den Investitionen lagen Anfang der 1990er Jahre noch bei 79 Prozent und sanken in der Folgezeit auf zuletzt nur noch 53 Prozent. Diese Verschiebung bei den Investitionsanteilen zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolenraum steht für das Ausmaß der Unterschiede bei der regionalen Wirtschaftskraft und den entsprechenden Investitionsmöglichkeiten. Insbesondere die im weiteren Metropolenraum vielerorts sehr schwache Mietentwicklung in Verbindung mit hohen Leerständen hat Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Investitionskraft der dort ansässigen Wohnungsunternehmen.

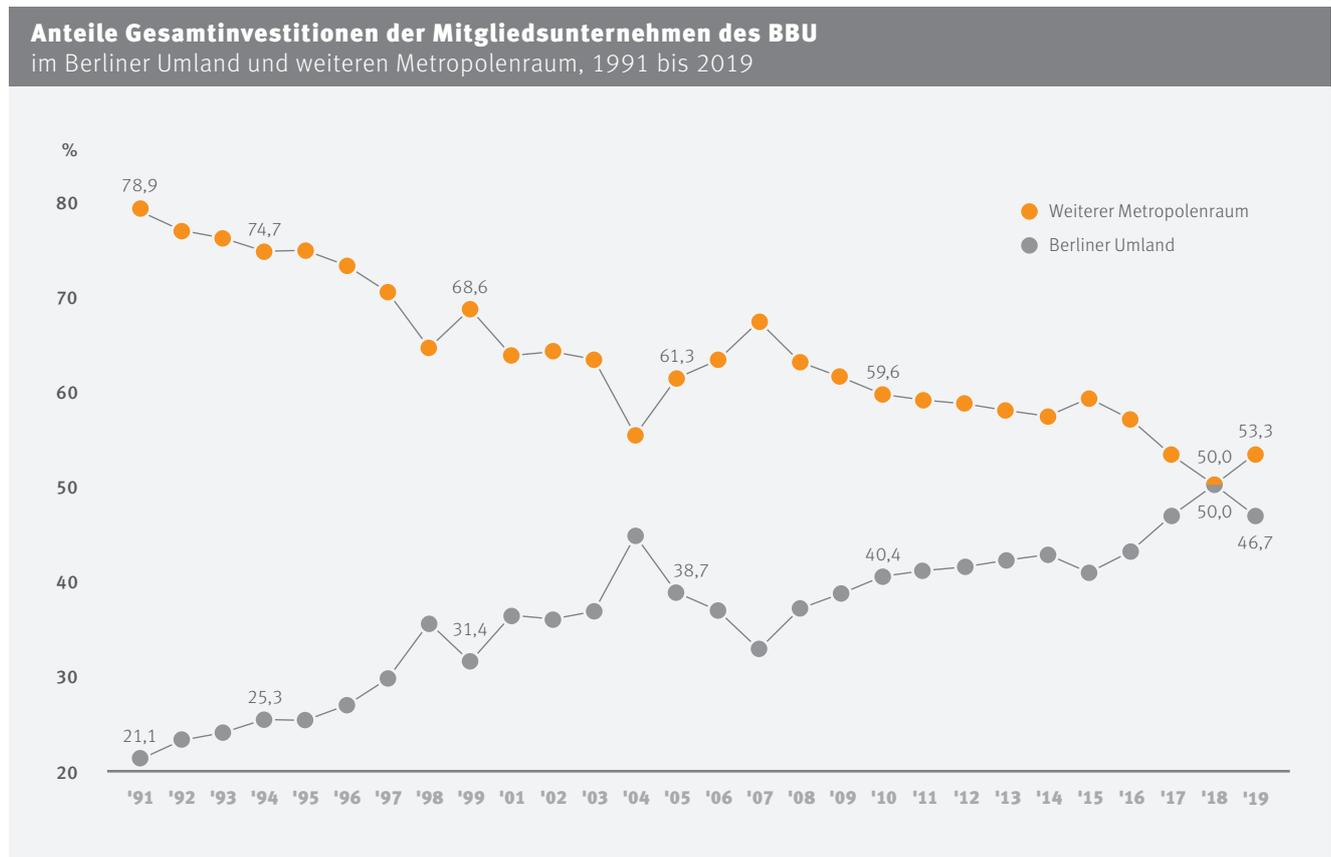
Investitionen im Berliner Umland bleiben auf hohem Niveau

Die BBU-Mitgliedsunternehmen in Potsdam und im Berliner Umland investierten 2019 rund 278 Millionen Euro in Neubau und Bestand. Damit liegen sie bereits im fünften Jahr deutlich über der Marke von

200 Millionen Euro. Der größte Posten sind dabei die Neubauminvestitionen. Mit rund 118 Millionen Euro flossen gut 73 Prozent der gesamten Neubauminvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg in das Berliner Umland. Diese Schwerpunktsetzung korrespondiert mit der dort wachsenden Nachfrage nach Wohnraum.

Die Bestandsinvestitionen bewegten sich im Berliner Umland mit rund 159 Millionen Euro dagegen leicht unter dem Niveau des Vorjahres (-5,8 %).

Für das laufende Jahr haben die Unternehmen sogar Investitionen in Höhe von gut 370 Millionen Euro geplant, ein Zuwachs um über 30 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Mit fast 179 Millionen Euro (+ 50,9 %) sollen gut 48 Prozent dieser Investitionen in den Neubau fließen. Aber auch die Bestandsinvestitionen sollen deutlich angehoben werden, und zwar um rund 20 Prozent auf 192 Millionen Euro. Diese Planungen stammen allerdings aus der Zeit vor Corona. Ob sich angesichts der Einschränkungen sowohl bei der Umsetzung von Projekten als auch bei der Erteilung von Genehmigungen diese ehrgeizigen Planungen halten lassen, bleibt abzuwarten. In Potsdam planen die BBU-Mitgliedsunternehmen für 2020 Investitionen von gut 156 Millionen Euro. Das wäre ein Plus von über 55 Prozent im Vergleich zu 2019.

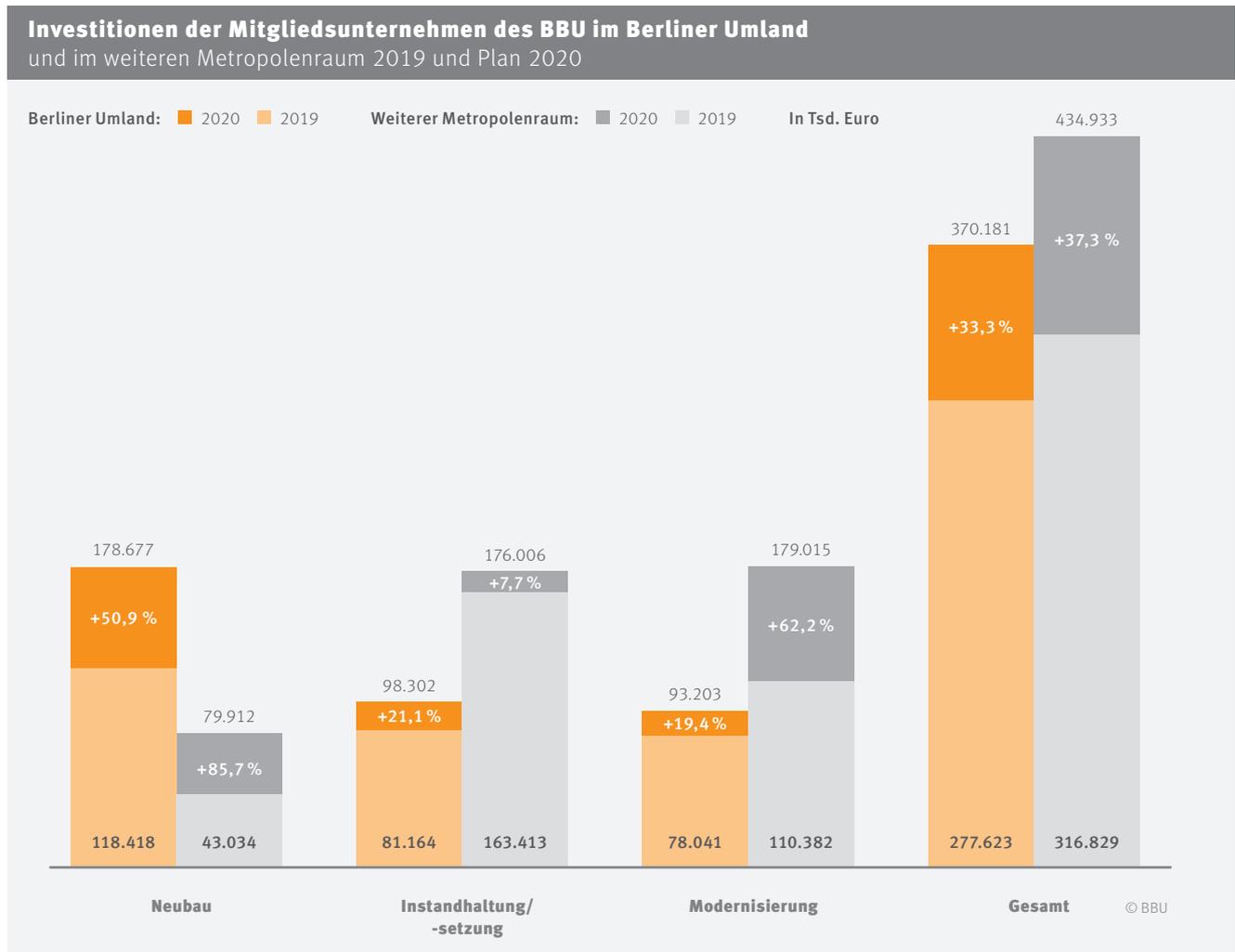


Investitionen im weiteren Metropolenraum leicht angestiegen

2019 investierten die BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg rund 317 Millionen Euro. Damit kletterten sie um 4,6 Prozent auf den höchsten Stand seit 2015. Zulegen konnten dabei die Neubauinvestitionen (+6,5 % auf 43 Mio. €) und die Ausgaben für die Instandhaltung der Wohnungen (+10,7 % auf 163 Mio. €). Lediglich die Modernisierungsinvestitionen gingen, wenn auch nur leicht (-4,0 %) auf 110 Millionen Euro zurück.

Die Wohnungsunternehmen im weiteren Metropolenraum investieren weiterhin umfangreich in ihren Wohnungsbestand. Mit rund 274 Millionen Euro, das sind 86 Prozent ihrer Gesamtinvestitionen, blieben die Bestandsinvestitionen im Vergleich zum Vorjahr stabil. Die durchschnittlichen Investitionen pro Wohnung lagen 2019 dort bei rund 1.275 Euro.

Für 2020 planen die Unternehmen eine Ausweitung ihrer Investitionen um gut 37 Prozent auf rund 435 Millionen Euro. Wesentliche Wachstumsträger sind der Neubau (+85,7 %) und Modernisierungen (+62,2 %). Aber auch hier gilt: Ob diese Investitionspläne sich tatsächlich in diesem Umfang realisieren lassen werden, ist angesichts der Corona-Pandemie fraglich.



Hoher Modernisierungsgrad der Wohnungen

Die beträchtlichen Aufwendungen für den Wohnungsbestand spiegeln sich in einem hohen Modernisierungsgrad wider. Seit 1991 flossen allein rund 14,8 Milliarden Euro, das sind 87 Prozent der Gesamtinvestitionen, in die Modernisierung und Instandhaltung/-setzung des Wohnungsbestandes. Zum Jahresende 2019 waren insgesamt 76,5 Prozent der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg vollständig modernisiert oder hatten einen modernen zeitgemäßen Standard. Weitere rund 18 Prozent des Bestandes waren beispielsweise durch den Einbau einer modernen Heizung und neuer Fenster teilmodernisiert. Insgesamt 5,5 Prozent des Bestandes galten als unsaniert bzw. modernisierungsbedürftig und hatten keinen zeitgemäßen Standard. Nicht zuletzt aufgrund der höheren Zahl an neu gebauten Wohnungen im Berliner Umland ist dort der Anteil der vollständig modernisierten Wohnungen höher als im weiteren Metropolitanraum. Zum Jahresende 2019 hatten 85,1 Prozent der Wohnungen in den an Berlin angrenzenden Gebieten einen modernen zeitgemäßen Standard. Im weiteren Metropolitanraum betrug der Anteil 72,7 Prozent. Entsprechend höher ist im weiteren Metropolitanraum der Anteil unsanierter Wohnungen. Er betrug dort – auch leerstandsbedingt – 6,2 Prozent, im Berliner Umland dagegen nur 3,8 Prozent.

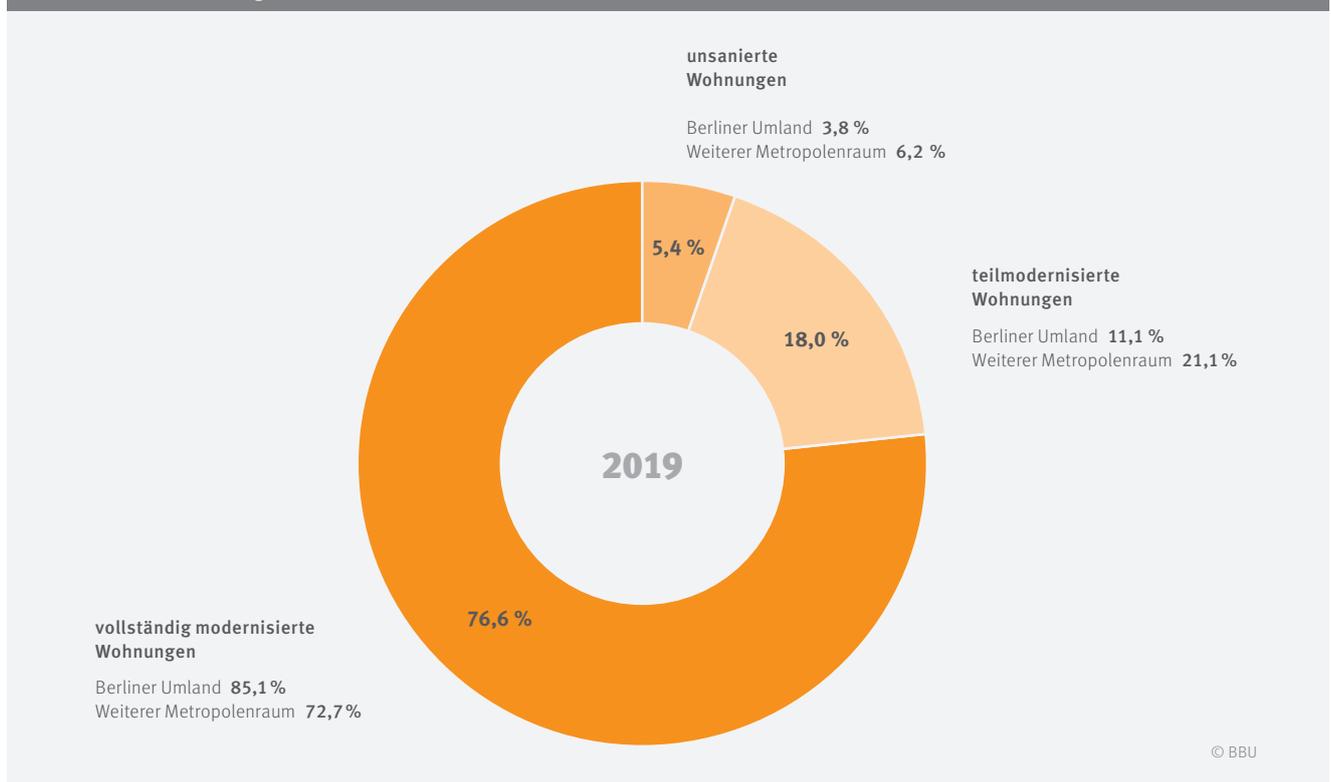
2020: Investitionssteigerung um 35 Prozent geplant

Für das laufende Jahr haben die BBU-Mitgliedsunternehmen Investitionen von insgesamt 805 Millionen Euro geplant. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Plus von gut 35 Prozent. Das wäre der höchste Stand seit dem Jahr 2000. Sowohl bei den Neubau (+60,2 %) als auch bei den Modernisierungsinvestitionen (+44,5 %) ist eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr geplant, gefolgt von den Instandhaltungsinvestitionen (+12,2 %). Rechnerisch investieren die BBU-Mitgliedsunternehmen damit an jedem Tag mehr als 2,2 Millionen Euro in die regionale Wirtschaft Brandenburgs. Allerdings stammen die Planungen aus der Zeit vor Corona, so dass unklar ist, inwieweit sie angesichts der pandemiebedingten Einschränkungen in vollem Umfang umgesetzt werden können.

Investitionen schützen das Klima

Die kontinuierlichen Investitionen in die Bestände der BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg zeigen Wirkung: Dank eines zwischenzeitlich erreichten Modernisierungsstandes von über 93 Prozent konnten durchschnittlicher Energiebedarf und CO₂-Emissionen ihrer Wohnungen deutlich gesenkt und gleichzeitig die Betriebskosten stabilisiert werden. Im Vergleich zu 1990 sind ihre CO₂-Emissionen deshalb heute um fast 80 Prozent niedriger. Je BBU-Wohnung reduzierten sich die CO₂-Emissionen in diesem Zeitraum von durchschnittlich 5,5 Tonnen auf zuletzt 1,32 Tonnen pro Jahr. Von allen BBU-Wohnungen zusammen ergibt das eine Entlastung von rund 1,5 Millionen Tonnen CO₂ pro Jahr.

Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31. 12. 2019



III.4. Entwicklung der Mieten und Betriebskosten

Günstiges Mieterland Brandenburg

Im Land Brandenburg wohnt es sich nach wie vor günstig. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag Ende 2019 bei den dort ansässigen BBU-Mitgliedsunternehmen bei 5,18 €/m² und Monat. Das waren 2,2 Prozent mehr als im Vorjahr. Im selben Zeitraum stiegen die Bruttoeinkommen nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg mit 4,5 Prozent doppelt so schnell, und auch die Preise für Wohnungsinstandhaltungen (+5,8 %) sowie für Schönheitsreparaturen (+6,6 %) stiegen deutlich schneller. Damit bleibt die Mietenentwicklung erneut hinter wichtigen Indizes zurück.

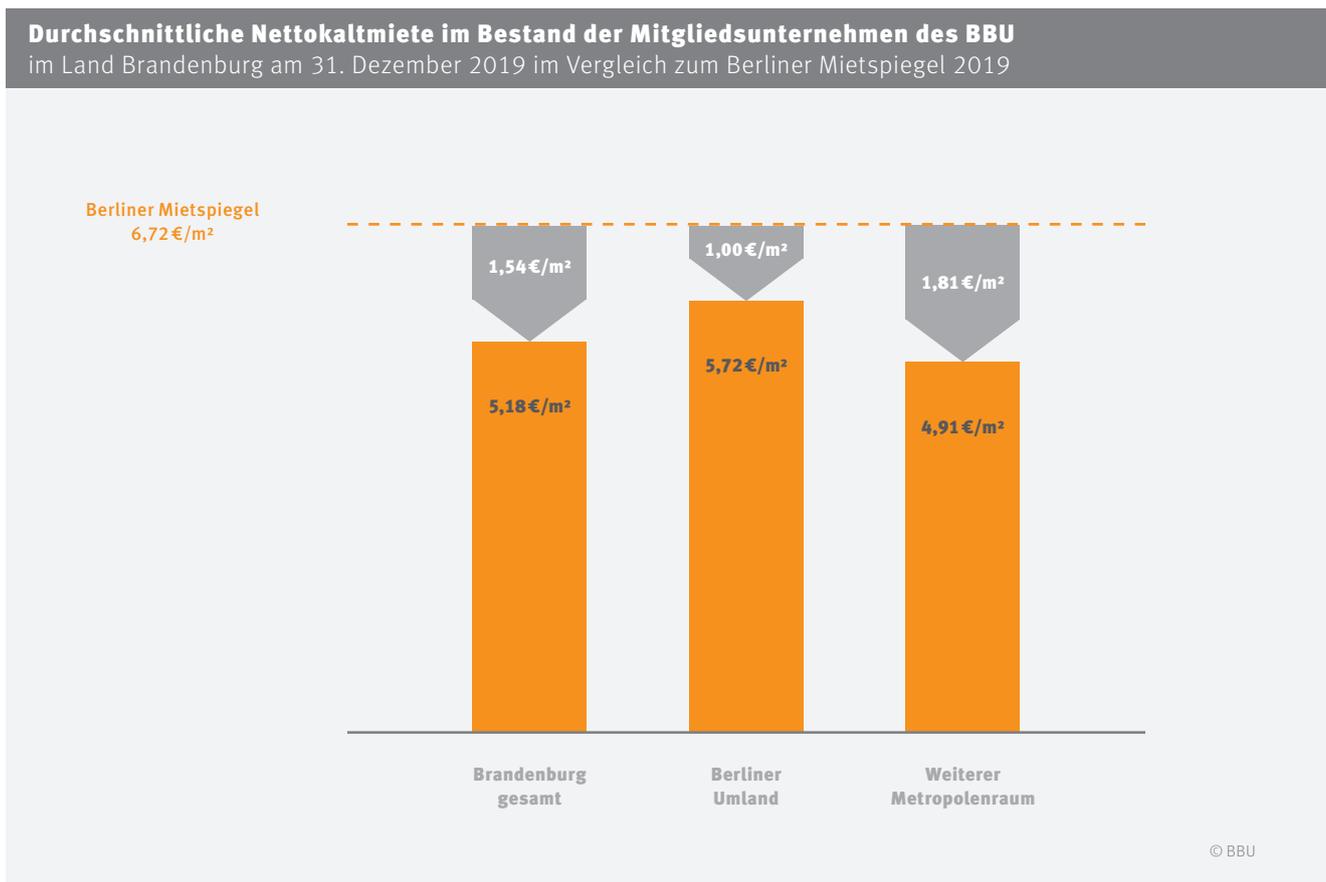
Zum Vergleich: Der Mittelwert bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU lag 2019 bei 6,28 €/m² und des Berliner Mietspiegels 2019 sogar bei 6,72 €/m² nettokalt pro Monat.

Bei den Brandenburger Wohnungsbaugenossenschaften zahlten die Mieter*innen im Schnitt 5,07 €/m² und bei den zumeist kommunalen Wohnungsbaugesellschaften 5,25 €/m².

Weiterer Metropolitanraum: Wohnen knapp 22 % günstiger als in Berlin

Die regionalen Unterschiede bei der Miete prägten sich weiter aus. Während die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands Ende 2019 bei 5,72 €/m² lag (+2,5 %), waren es im weiteren Metropolitanraum nur 4,91 Euro (+2,1 %). Im Vergleich zu den Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (6,28 €/m²) wohnt es sich im Berliner Umland rund neun, im weiteren Metropolitanraum sogar knapp 22 Prozent günstiger. Auf das Jahr gerechnet summiert sich die Differenz hier für eine 60-Quadratmeter-Wohnung auf fast 1.000 Euro.

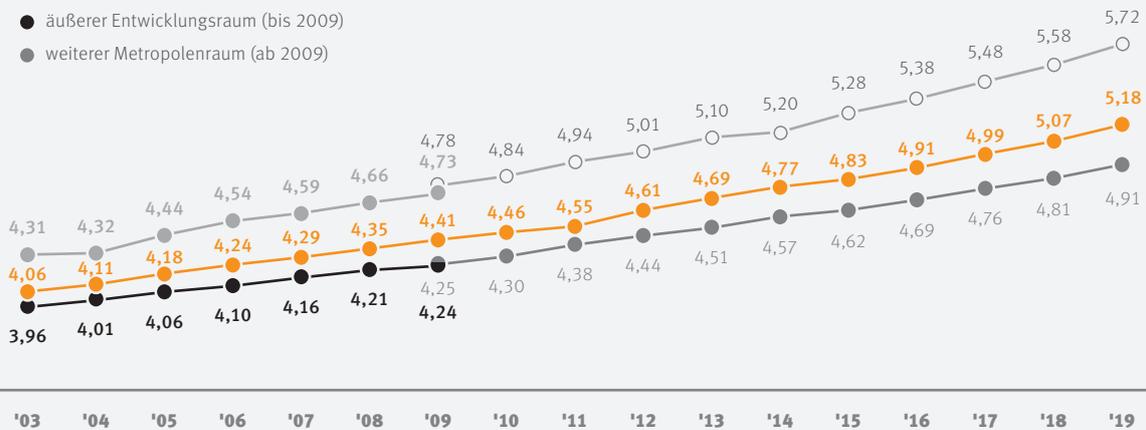
Beispiele für besonders günstige durchschnittliche Nettokaltmieten bei den Wohnungsunternehmen sind Fürstenberg/Havel (4,18 €/m²) oder Luckau (4,30 €/m²).



Entwicklung der Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 2003 bis 2019

Nettokaltmiete (€ pro m² Wfl. / Monat)

- engerer Verflechtungsraum (bis 2009)
- Berliner Umland (ab 2009)
- Land Brandenburg
- äußerer Entwicklungsraum (bis 2009)
- weiterer Metropolitanraum (ab 2009)



© BBU

Nettokaltmieten in der Hälfte der Landkreise/kreisfreien Städte unter 5,00 €/m²

Die Nettokaltmieten im Bestand der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU liegen insbesondere in berlinferneren Teilen des Landes noch unter der Marke von 5,00 €/m². Dazu zählten zum Jahresende 2019 die Hälfte der 18 Landkreise und kreisfreien Städte. Besonders günstig wohnt es sich in der Prignitz mit durchschnittlich 4,53 €/m², in Oberspreewald-Lausitz (4,72 €/m²) und Elbe-Elster (4,76 €/m²), aber auch in den Landkreisen Spree-Neiße (4,82 €/m²) und Ostprignitz-Ruppin (4,87 €/m²). Selbst in den großen kreisfreien Städten Frankfurt (Oder) (4,91 €/m²), Cottbus (4,97 €/m²) und Brandenburg an der Havel (4,99 €/m²) wurde die Fünf-Euro-Marke noch nicht überschritten.

In den übrigen Landkreisen bewegte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 5,00 €/m² in der Uckermark und 5,77 €/m² in Potsdam-Mittelmark. Selbst in der boomenden Landeshauptstadt Potsdam, wo die Mitgliedsunternehmen des

BBU für gut die Hälfte des Mietwohnungsmarkts stehen, lagen die Durchschnittsmieten mit 5,99 €/m² unter dem Berliner Niveau. Das unterstreicht, wie günstig Mietwohnen in Brandenburg nach wie vor ist, trotz der im Vergleich zu Berlin höheren Durchschnittseinkommen.

Auch 2019 entwickelten sich die Mieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg regional unterschiedlich. Am stärksten stiegen die Nettokaltmieten im Vergleich zum Vorjahr im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (+3,8 %) und in Frankfurt (Oder) (+3,2 %). Auch in den übrigen drei kreisfreien Städten stiegen die Mieten mit einem Plus von 2,5 Prozent in Cottbus, 2,6 Prozent in Potsdam und 2,9 Prozent in Brandenburg an der Havel überdurchschnittlich stark an.

In einigen Landkreisen stagnierten die Mieten dagegen weitgehend. Dazu zählen insbesondere die Uckermark (+0,8 %) und die Landkreise Oberspreewald-Lausitz (+0,9 %) und Elbe-Elster (+1,1 %). Das stellt mittelfristig ein Risiko für die Investitionskraft der dort ansässigen Wohnungswirtschaft dar.

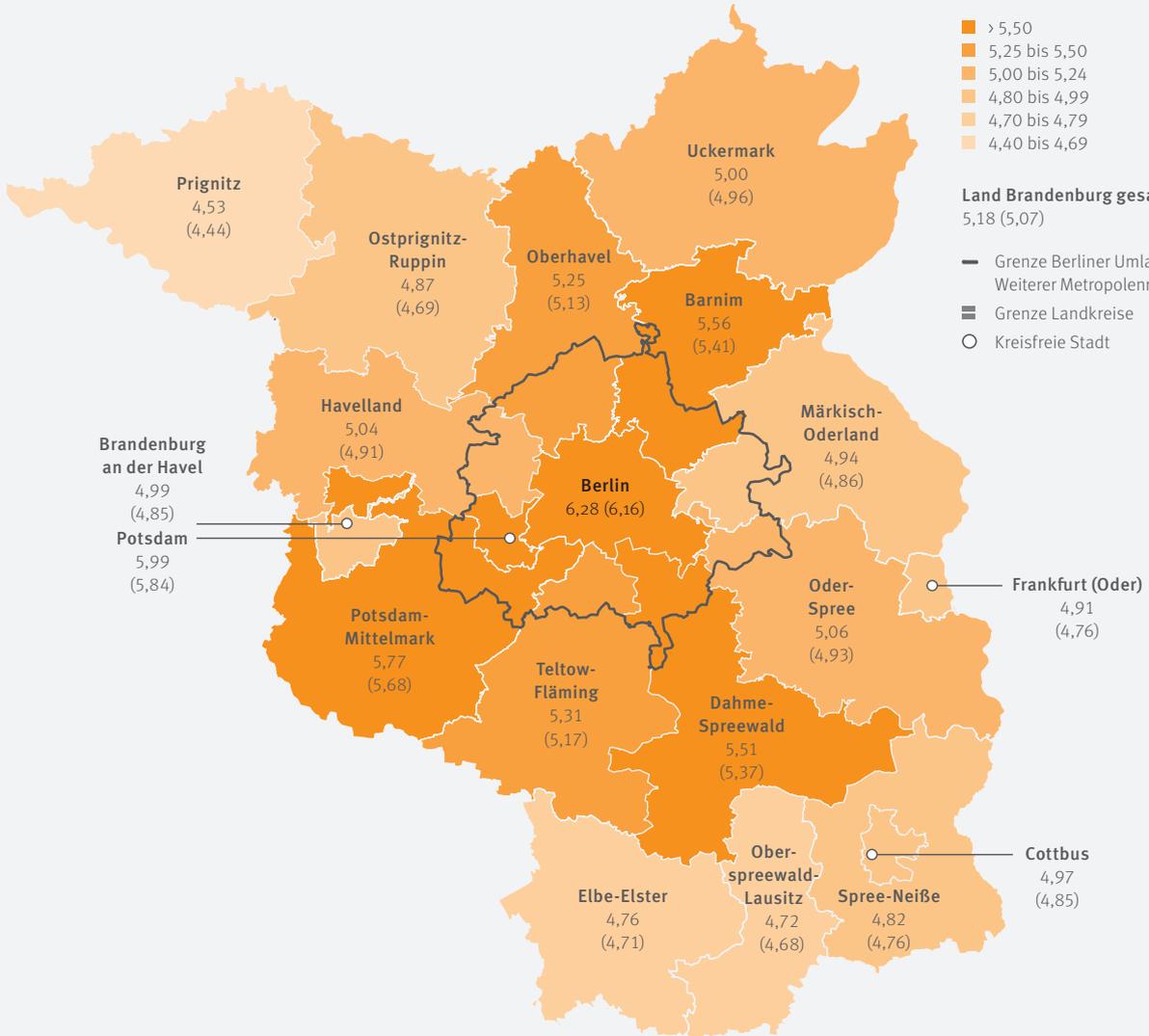
Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg nach Landkreisen, Dezember 2019 (2018)

Nettokaltmieten 2019 (2018)
in €/m²

- > 5,50
- 5,25 bis 5,50
- 5,00 bis 5,24
- 4,80 bis 4,99
- 4,70 bis 4,79
- 4,40 bis 4,69

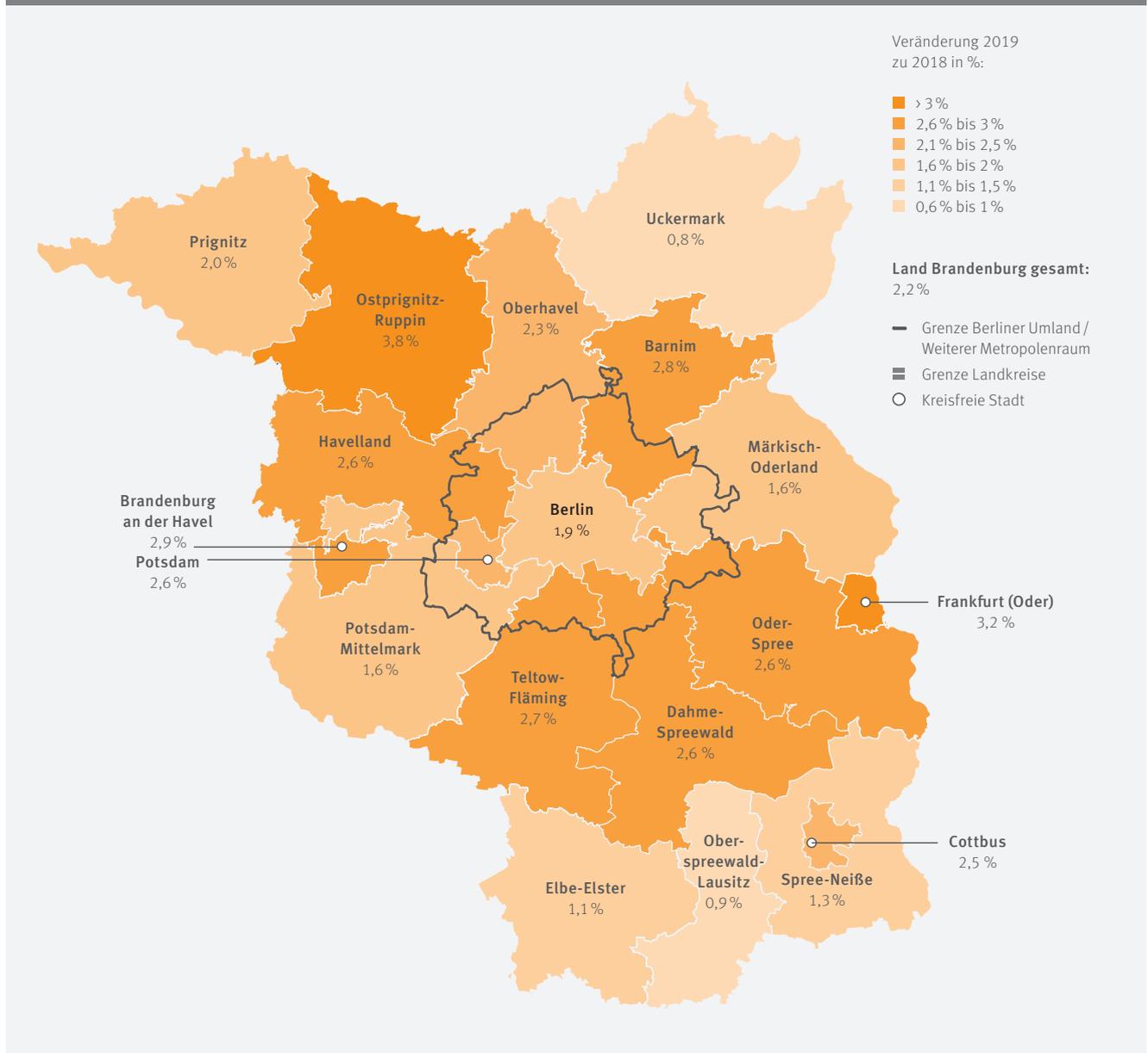
Land Brandenburg gesamt:
5,18 (5,07)

- Grenze Berliner Umland / Weiterer Metropolitanraum
- ▬ Grenze Landkreise
- Kreisfreie Stadt



© BBU

Entwicklung der Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg nach Landkreisen, Dezember 2019 zu 2018

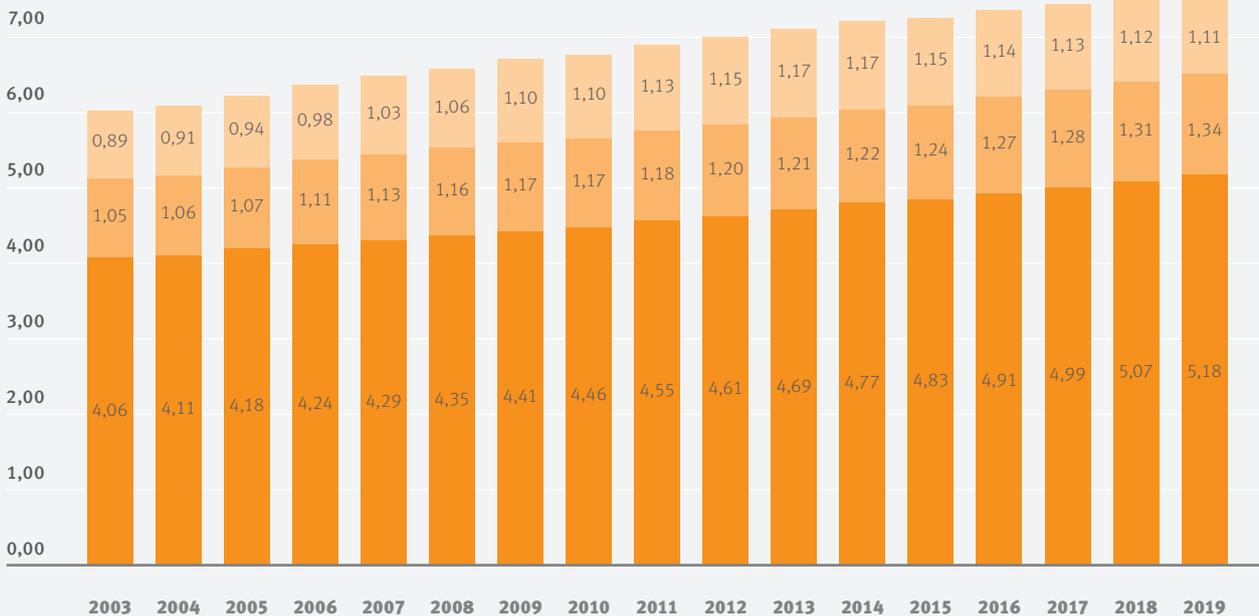


Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg, Dezember 2003 bis 2019

€/m²
pro Monat

Durchschnittliche Veränderung pro Jahr, 2003 bis 2019:

- Warme Betriebskostenvorauszahlung: +1,5%
- Kalte Betriebskostenvorauszahlung: +1,7%
- Nettokaltmiete (€/m² Wfl.): +1,7%



© BBU

Betriebskostenvorauszahlungen auch 2019 weitgehend stabil

Weitgehend stabil geblieben sind 2019 die Vorauszahlungen für die warmen und kalten Betriebskosten. Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen sind sie im Schnitt nur um 0,8 Prozent auf 2,45 €/m² gestiegen, womit sich der Trend des Vorjahres fortsetzte. Die günstigen und stabilen Betriebskosten sind ein Ergebnis der umfangreichen Investitionen der Wohnungswirtschaft in Brandenburg in energiesparende Modernisierungsmaßnahmen sowie der erfolgreichen Bemühungen des BBU für mehr Markttransparenz bei den Ver- und Entsorgungsdienstleistungen.

Während die in der Jahresstatistik erfassten Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten innerhalb eines Jahres um drei Cent auf

1,34 €/m² im Dezember 2019 anstiegen, sind die Wärmekosten um einen Cent auf 1,11 €/m² gesunken.

Die mit den Mietern abgerechneten tatsächlichen kalten Betriebskosten (ohne Aufzug) werden nach Schätzung des BBU auf Basis seines Preisspiegels für das Jahr 2019 voraussichtlich bei ca. 1,24 €/m² und Monat liegen. Eine endgültige Auswertung auf Grundlage der Betriebskostendatenbank des BBU, die die Betriebskosten von gut 868.000 Wohnungen seiner Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg erfasst, wird erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist im Sommer 2021 vorliegen. Auch die durchschnittlichen Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser (1,11 €/m²) waren nach Schätzung des BBU auf Basis seiner Betriebskosten- und Preisdatenbank höher als die im Jahr 2019 mit den Mietern abgerechneten voraussichtlichen tatsächlichen Wärmekosten (0,91 €/m²).

Kosten für eine Durchschnittswohnung: 458 Euro im Monat

Die durchschnittliche Warmmiete – also die Gesamtwohnkosten aus Nettokaltmiete sowie kalten und warmen Betriebskostenvorauszahlungen – lag Ende 2019 im Brandenburger Durchschnitt der BBU-Mitgliedsunternehmen bei 7,63 €/m². Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Anstieg von 1,7 Prozent. Für eine 60-Quadratmeter-Wohnung bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg fielen so Wohnkosten von insgesamt 458 Euro im Monat an. Zum Vergleich: Für Berlin lag dieser Wert bei den Mitgliedsunternehmen des BBU bei 543 Euro im Monat.

Im Berliner Umland lagen die Warmmieten bei 8,25 €/m², eine Wohnung mit 60 Quadratmetern kostete dort durchschnittlich rund 495 Euro im Monat. Im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg sind die Warmmieten mit 7,32 €/m² im Schnitt fast einen Euro günstiger als rund um Berlin-Potsdam; eine Durchschnittswohnung kostete dort rund 439 Euro im Monat.

Dass die Mieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in etlichen Landesteilen des Landes Brandenburg mit der allgemeinen Preisentwicklung nicht Schritt halten, ist für die Wohnungswirtschaft sowie für ihre Partner in Handwerk und Dienstleistungen problematisch, letztlich aber auch für Brandenburgs Mieter*innen. Wenn die Mieteinnahmen der Unternehmen real an Wert verlieren, können sie auch weniger in energetische Modernisierung, demografiege-rechte Wohnungsanpassungen oder Wohnkomfort investieren.

Mietschulden stabil

Die bei Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg bis zum Jahresende 2019 aufgelaufenen Mietschulden blieben mit rund 27,5 Millionen Euro stabil.

Diese positive Entwicklung beruht vor allem auf sozial verantwortungsvollen Mieten sowie einem aktiven Mietschuldenmanage-

ment durch die Wohnungsunternehmen. Viele Wohnungsunternehmen haben ihre entsprechenden Beratungsangebote in den vergangenen Jahren konsequent verstärkt. Außerdem arbeiten sie oftmals mit öffentlichen Schuldnerberatungsstellen und sozialen Einrichtungen zusammen. Ziel der Mietschuldnerberatungen und des Einsatzes von Sozialarbeitern ist der Abbau der Mietschulden, z. B. durch die Vereinbarung von Ratenzahlungen mit den Mietschuldnern.

Die Mietausfälle sind bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, im Jahr 2019 aber wieder leicht angestiegen. Die insbesondere durch Leerstand von Wohnungen, aber auch durch Mietminderungen verursachten Erlösschmälerungen lagen im Jahr 2019 bei knapp 73 Millionen Euro. Davon betrug allein die leerstandsbedingten Mietausfälle rund 65,6 Millionen Euro. Das sind vier Millionen Euro mehr als im Vorjahr.

Stabilitätsanker soziale Wohnungswirtschaft in der Corona-Krise

Gerade auch vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und ihrer wirtschaftlichen Folgen ist wieder deutlich geworden, dass die Mieter*innen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen sicher wohnen. Die Stundung von Mietzahlungen ist für die Wohnungsunternehmen selbstverständlich. Auch ohne die Verlängerung des gesetzlichen Kündigungsschutzes bei coronabedingten Mietschulden werden individuelle Lösungen mit den Mieter*innen gesucht.

Neben solchen individuellen Lösungen engagiert sich die soziale Wohnungswirtschaft im BBU auch noch auf vielfältige andere Weise im Zuge der Pandemie und ihrer Folgen – etwa durch die Zusammenarbeit mit sozialen Hilfsdiensten zur Versorgung gesundheitlich gefährdeter Mieter*innen, die Digitalisierung der Kommunikationswege, Rücksichtnahme bei Modernisierungsprojekten oder die Organisation von Nachbarschaft.

III.5. Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Mit den Leerstandsanalysen des BBU auf Basis von jährlichen Vollerhebungen bei seinen Mitgliedsunternehmen werden rund 42 Prozent aller Mietwohnungen im Land Brandenburg erfasst. Aufgrund des hohen Marktanteils ihres Wohnungsbestandes liefern die Ergebnisse der Befragung eine aussagekräftige Grundlage für die Einschätzung der Leerstandssituation auf dem Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg.

Leerstandsabbau kommt nur noch schleppend voran

Die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg haben in den vergangenen Jahren außerordentlich viel geleistet: Durch den Abriss von mittlerweile fast 65.000 Wohnungen haben sie die Mietwohnungsmärkte insbesondere in den vielfach schrumpfenden berlinfernen Städten stabilisiert.

Nach der Wende schrumpften die Bevölkerungszahlen im Land Brandenburg um bis zu einem Drittel – vor allem in den berlinfernen Städten des weiteren Metropolitanraums – mit der Folge, dass dort immer weniger Wohnungen benötigt werden. Dabei hatten insbesondere die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder), Cottbus und Brandenburg an der Havel sowie die Landkreise Oberspreewald-Lausitz, Uckermark, Prignitz und Elbe-Elster massive Bevölkerungsverluste zu verzeichnen.

Dementsprechend schnellte der Wohnungsleerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in die Höhe: von brandenburgweit 4,2 Prozent im Jahr 1995 auf einen Höchststand von 14,8 Prozent nur sieben Jahre später (2002). Im Berliner Umland lag er in dieser

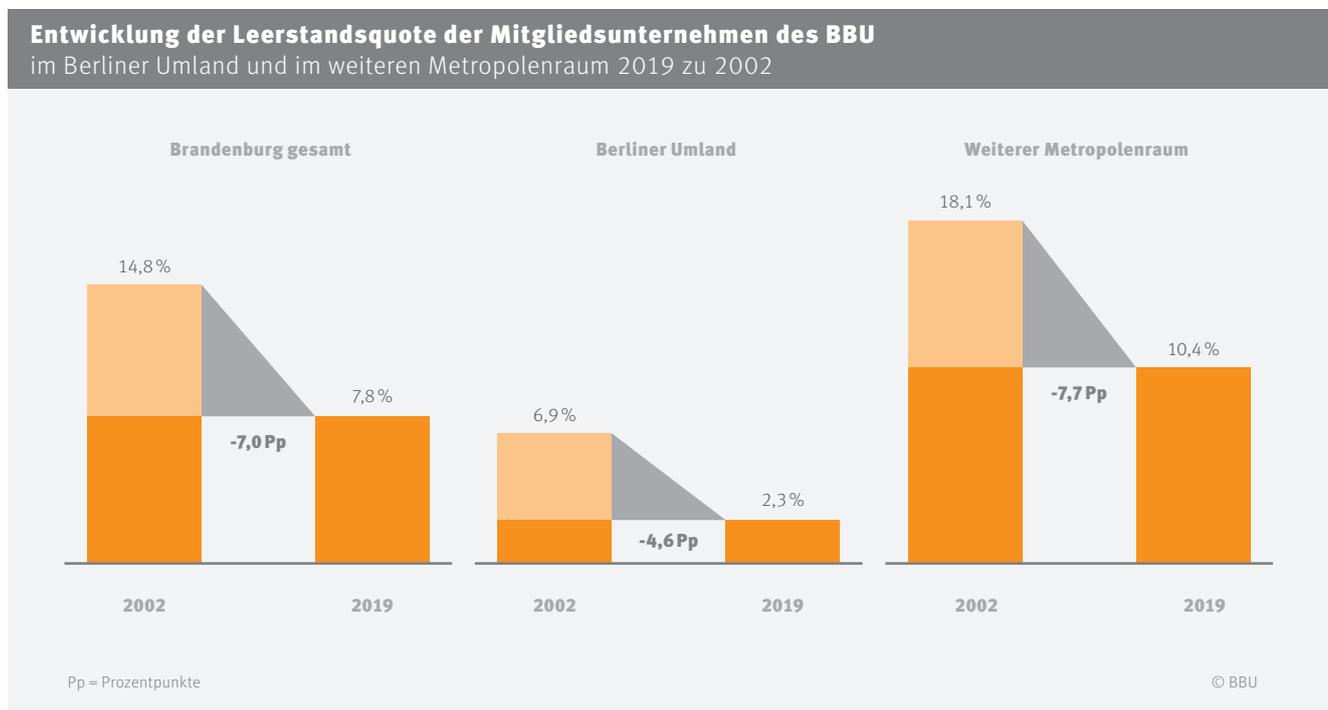
Zeit bei 6,9 Prozent, in den Städten des weiteren Metropolitanraums sogar bei 18,1 Prozent – fast jede fünfte Wohnung stand hier leer.

In den Folgejahren konnte der Leerstand durch die enorme Abrissleistung der Wohnungsunternehmen im Rahmen des Stadumbaues deutlich reduziert werden. Ohne diese Abrisse stünden heute allein bei den Mitgliedsunternehmen des BBU rund 89.200 Wohnungen leer – mehr als ein Viertel ihres Bestandes.

Trotz dieser Erfolge ist die Entwicklung der Leerstände bei vielen Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum des Landes Brandenburg besorgniserregend. Die Leerstandsquote betrug brandenburgweit Ende 2019 7,8 Prozent. Ende des Jahres standen bei den Wohnungsunternehmen 24.498 Wohnungen leer – im Vorjahresvergleich nur ein leichter Rückgang um nur 89 Wohnungen. Bildlich gesprochen steht damit eine ganze Stadt mit rund 49.000 Einwohnerinnen und Einwohnern in der Größe von Freising oder Oranienburg leer. Dabei war die durchschnittliche Leerstandsquote bei den Wohnungsbaugenossenschaften (7,0 %) weiterhin etwas niedriger als bei den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften (8,3 %).

Leerstand: Enorme regionale Unterschiede

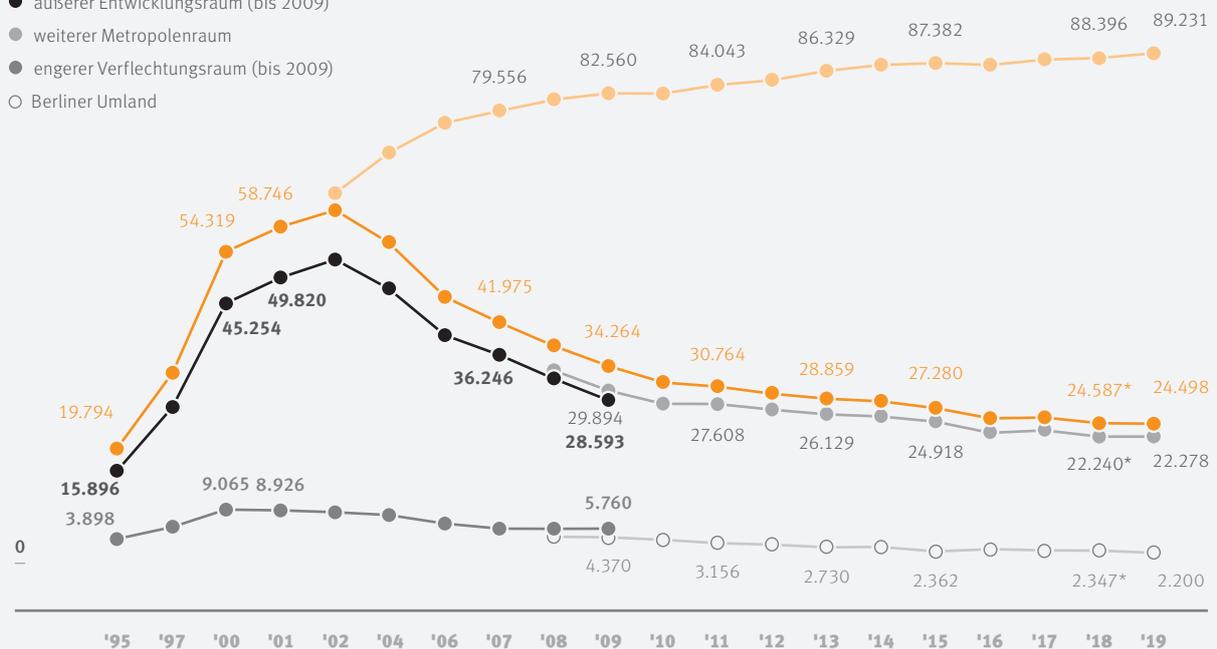
Trotz der insgesamt stabilen Leerstandsentwicklung im Jahr 2019 zeigen sich enorme regionale Unterschiede: Während die Leerstandsquote 2019 im Berliner Umland nur bei 2,3 Prozent lag (-0,1 Prozentpunkte zu 2018), war sie in den Städten des weiteren Metropolitanraums mit 10,4 Prozent fast fünfmal so hoch (+0,1 Prozentpunkte zu 2018) und übersprang zum zweiten Mal in Folge wieder deutlich die Zehn-Prozent-Marke.



Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1995 bis 2018

Anzahl der Wohneinheiten

- Land Brandenburg
- Land Brandenburg (Leerstandsentwicklung ohne Abrisse)
- äußerer Entwicklungsraum (bis 2009)
- weiterer Metropolitanraum
- engerer Verflechtungsraum (bis 2009)
- Berliner Umland



* bereinigter Wert aufgrund von Änderungen in der Mitgliederstruktur

© BBU

Weiterer Metropolitanraum: Wachsender Leerstand, wachsende Sorgen

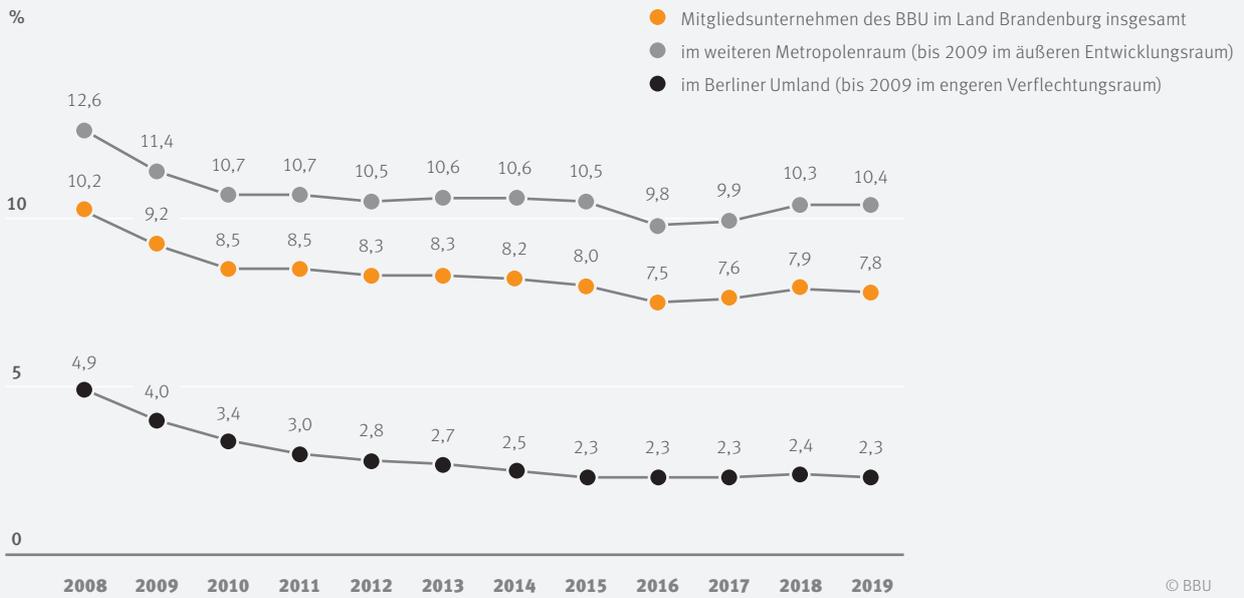
Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolitanraum bleibt der Leerstand in vielen Teilen der Region hartnäckig hoch – trotz kontinuierlicher Abrisse. So standen Ende 2019 rund 22.280 Wohnungen leer – fast 40 mehr als im Vorjahr obwohl gleichzeitig 916 Wohnungen abgerissen wurden. Der Leerstand bleibt auch im Gesamtvergleich der Bundesländer hoch. Gemäß Jahresstatistik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. lag die Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen der regionalen Verbände in den neuen Bundesländern (ohne Berlin) zum Jahresende 2019 bei 8,4 Prozent, wobei auch auf GdW-Ebene zum wiederholten Mal seit 19 Jahren ein Anstieg um 0,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr ermittelt wurde. In den alten Bundesländern hingegen lag die Leerstandsquote bei lediglich 2,0 Prozent.

Dass der Leerstand im weiteren Metropolitanraum nicht noch stärker gestiegen ist, ist nur das Ergebnis von weiteren Abrissleistungen der Wohnungsunternehmen, wenngleich das Abrissvolumen nach dem Auslaufen der Altschuldenhilfe deutlich gesunken ist. So haben die Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2019 nur noch 924 Wohnungen abgerissen. Das sind zwar 150 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Allerdings wurden den ersten Jahren des Stadtbau Ost-Programms sowie seiner Flankierung durch die Altschuldenhilfe noch etwa zwischen 5.000 und knapp 8.000 Wohnungen pro Jahr abgerissen.

Die Abrisszahlen bleiben aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen derzeit deutlich hinter dem Abrissbedarf zurück. Eine zu geringe Förderung, steigende Abrisskosten und ein hoher Schuldenstand auf den Abrissobjekten sind die größten Risiken für die Zukunft des Stadtbauprozesses.

Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU

im Land Brandenburg, 2008 bis 2019

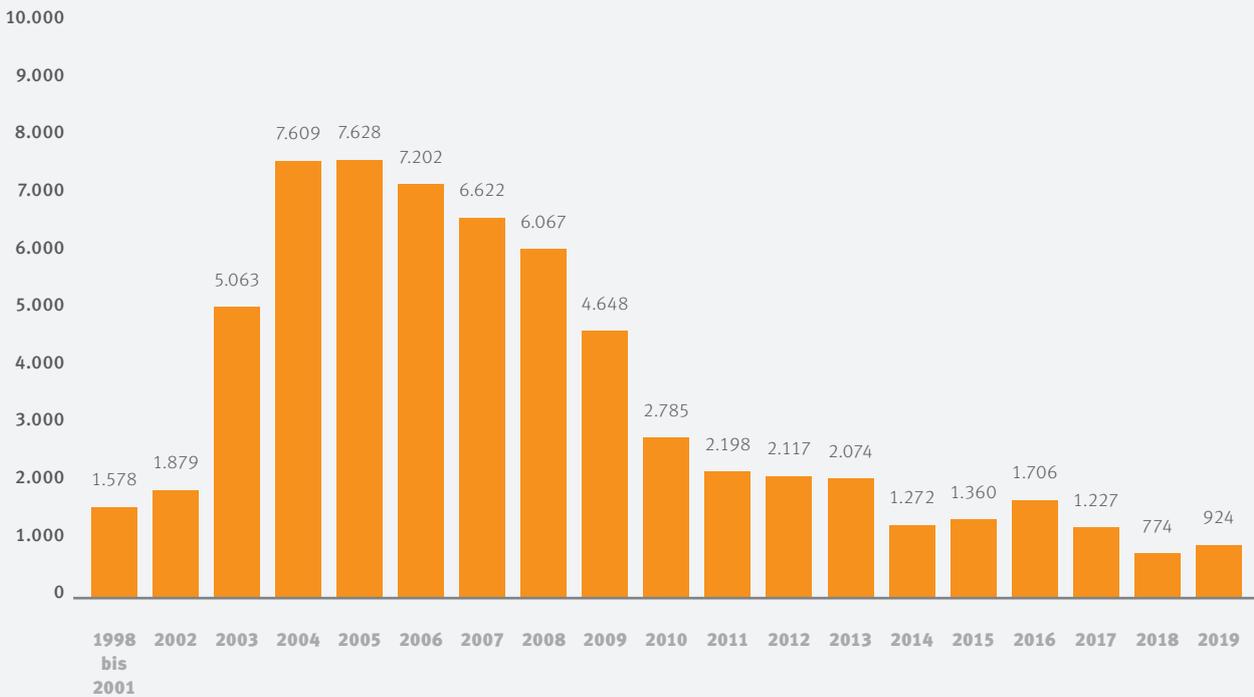


© BBU

Abriss / Rückbau im Rahmen des Stadtumbaus bei den Mitgliedsunternehmen des BBU

im Land Brandenburg, 1998 bis 2019

Anzahl abgerissener Wohnungen

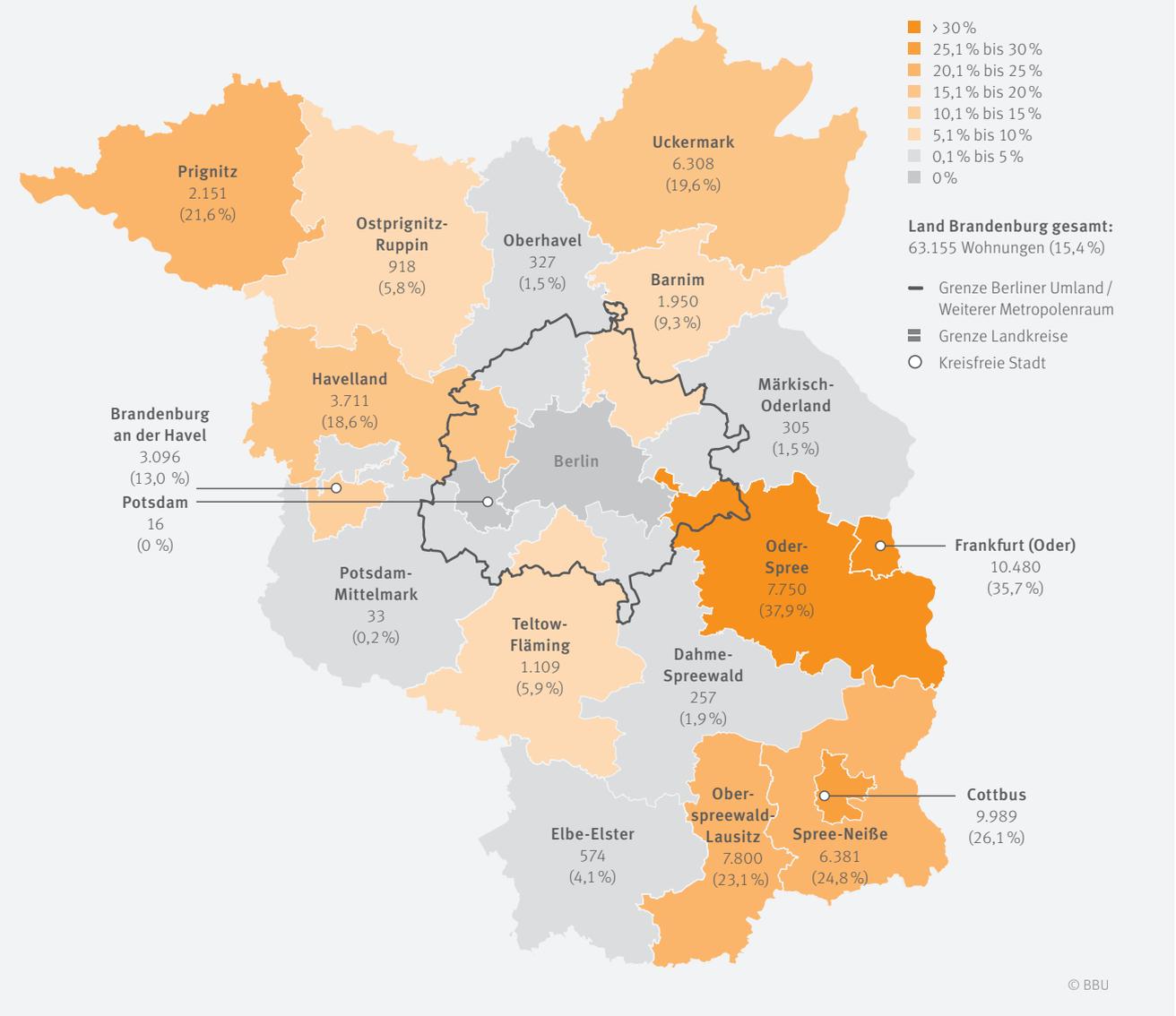


© BBU

Abriss / Rückbau im Rahmen des Stadtumbaus bei den Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg nach Landkreisen, 2002 bis 2019

Zahl der abgerissenen Wohnungen 2002 bis 2019
(Abrissleistung in Relation zum Wohnungsbestand 2002 in %)

Abrisse vom Wohnungsbestand
2002 in %



BBU-Mitgliedsunternehmen haben 65.000 Wohnungen abgerissen

Die brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU haben in den vergangenen 20 Jahren knapp 65.000 Wohnungen abgerissen, davon rund 63.000 im Zuge des Stadtumbaus im weiteren Metropolitanraum. Das sind etwa 15 Prozent ihrer ursprünglichen Wohnungen. In einigen Landkreisen erreicht die Abrissquote sogar ein Drittel des Wohnungsbestandes.

Stark reduziert wurde der Wohnungsbestand von Mitgliedsunternehmen des BBU insbesondere in den Landkreisen Oder-Spree (Abriss von 7.750 Wohnungen, bzw. 37,9 % des Bestandes von 2002), Spree-Neiße (Abriss von 6.381 Wohnungen, bzw. 24,8 % des Bestandes von 2002) und Oberspreewald-Lausitz (Abriss von 7.800 Wohnungen, bzw. 23,1 % des Bestandes von 2002).

Der bisherige Erfolg des Stadtumbaus zeigt sich insbesondere am Beispiel einzelner Städte, in denen durch hohe Abrisszahlen ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte geleistet

Wohnungsabriss der Mitgliedsunternehmen des BBU

im Land Brandenburg nach ausgewählten Orten, 2002 bis 2019 und Planung ab 2020

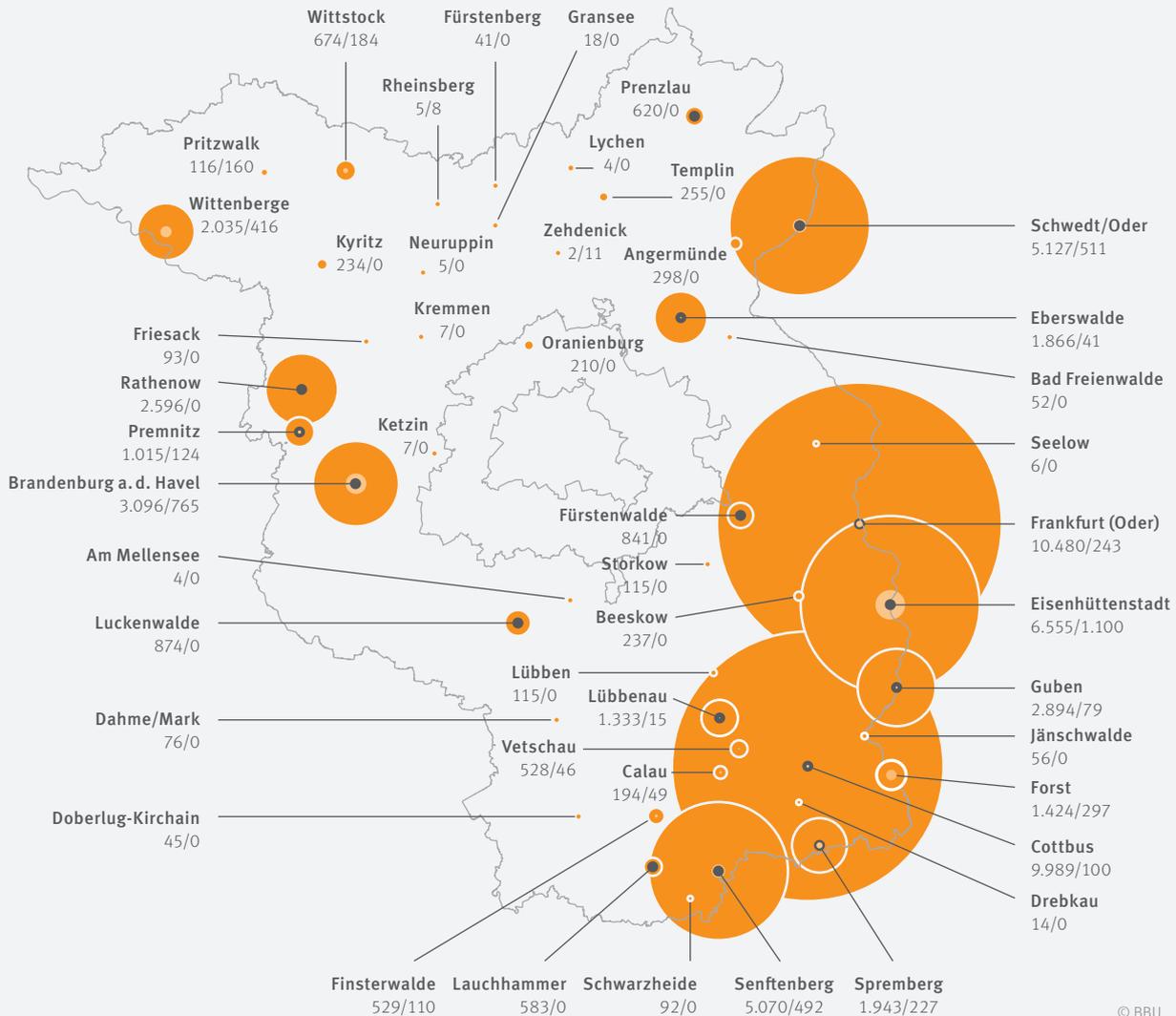
Frankfurt (Oder) = Ort
10.480/243 =

- Summe der Abrisse 2002 bis 2019 /
- Abrissplanung ab 2020

Land Brandenburg gesamt:
63.155/4.995

Berliner Umland gesamt:
940/17

Weiterer Metropolitanraum gesamt:
62.215/4.978



© BBU

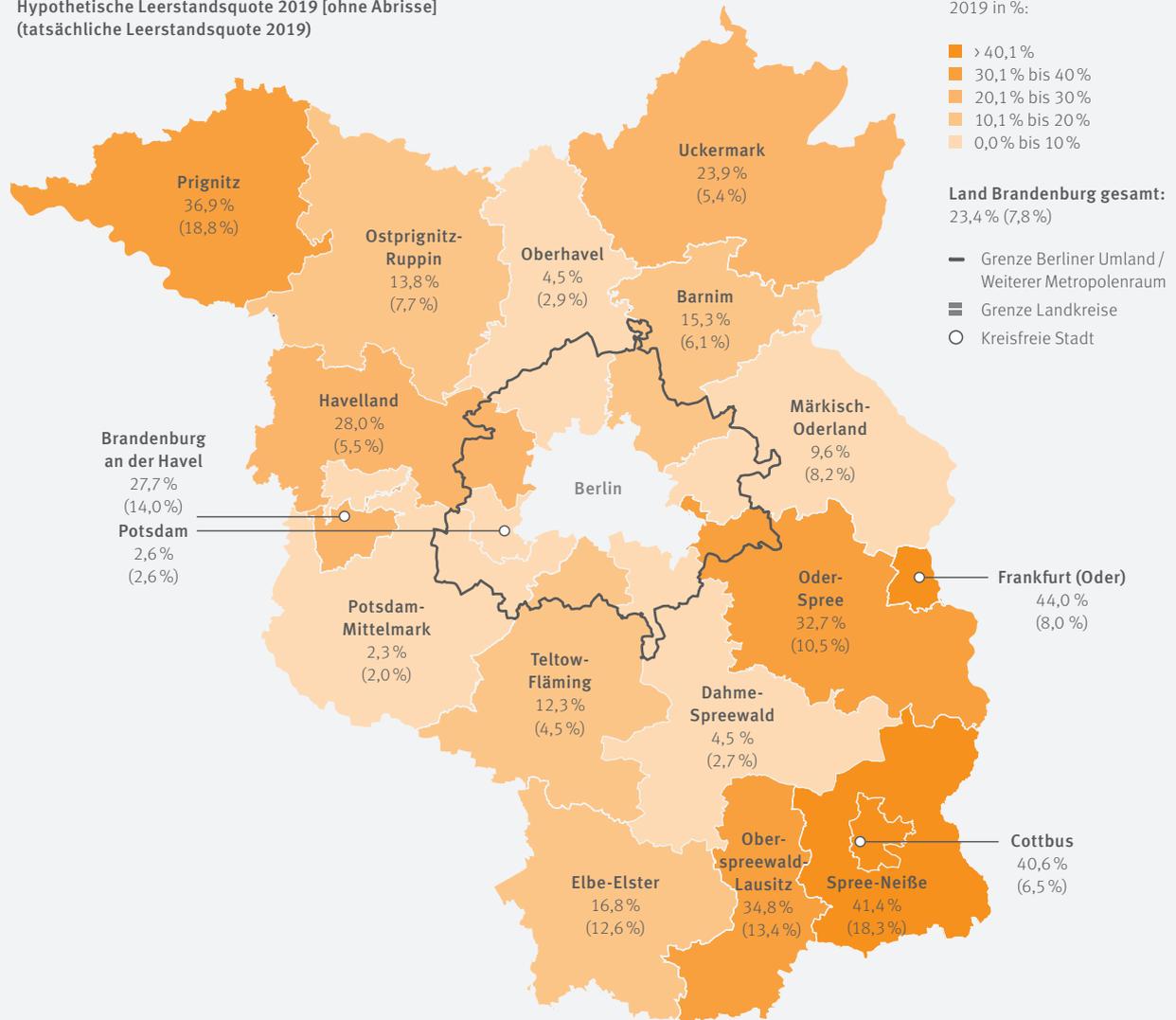
werden konnte. Spitzenreiter bei den Abrissen seit 2002 sind Frankfurt (Oder) (Abriss von 10.480 Wohnungen, bzw. 35,7 % des Bestandes von 2002) und Cottbus (Abriss von 9.989 Wohnungen bzw. 26,1 % des Bestandes von 2002). Danach folgen Eisenhüttenstadt (Abriss von 6.555 Wohnungen), Schwedt/Oder (Abriss von 5.127 Wohnungen) und Senftenberg (Abriss von 5.070 Wohnungen). Nicht nur in diesen Städten konnten die Wohnungsunternehmen ihren Leerstand teilweise um mehr als die Hälfte reduzieren.

Für die folgenden Jahre planen die BBU-Mitgliedsunternehmen zwar weitere 4.995 Wohnungsabrisse. Gegenüber der Vorjahresplanung (5.554 WE) sind das jedoch rund 560 Wohnungen weniger. An der Spitze stehen Eisenhüttenstadt (1.100 WE), Brandenburg an der Havel (765 WE), Schwedt (Oder) (511 WE), Senftenberg (492 WE) und Wittenberge (416 WE).

Hypothetische Leerstandsquoten* im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen, 2019

* ohne die bislang erfolgten Abrisse von BBU-Mitgliedsunternehmen im Rahmen des Stadtumbaus

Hypothetische Leerstandsquote 2019 [ohne Abrisse]
(tatsächliche Leerstandsquote 2019)



Ohne Stadtumbau stünde im weiteren Metropolitanraum heute fast jede vierte Wohnung leer

Ohne die bislang erfolgten Abrisse stünde heute bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum fast jede vierte Wohnung leer.

Die oben abgebildete Karte der hypothetischen Leerstandsquoten vermittelt einen Eindruck davon, wie hoch der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in den verschiedenen Regionen des Landes Brandenburg ohne den Stadtumbau heute

wäre. In einigen Landkreisen und Städten des weiteren Metropolitanraums läge die Leerstandsquote bei ihnen heute sogar bei über 40 Prozent. Besonders hoch wäre sie in den Landkreisen Spree-Neiße (41,4 %), Prignitz (36,9 %), Oberspreewald-Lausitz (34,8 %) und Oder-Spree (32,7 %). Unter den kreisfreien Städten stünde Frankfurt (Oder) mit 44,0 Prozent Leerstand an der Spitze, gefolgt von Cottbus mit 40,6 Prozent. Dieses Szenario zeigt, dass der Stadtumbau durch den Abbau des Wohnungsleerstands in den neuen Ländern maßgeblich zur Stabilisierung und Entwicklung der Städte beigetragen hat. Die Wohnungsunternehmen haben in ganz erheblichem Maße Eigenkapital für die Zukunftschancen der Städte eingesetzt.

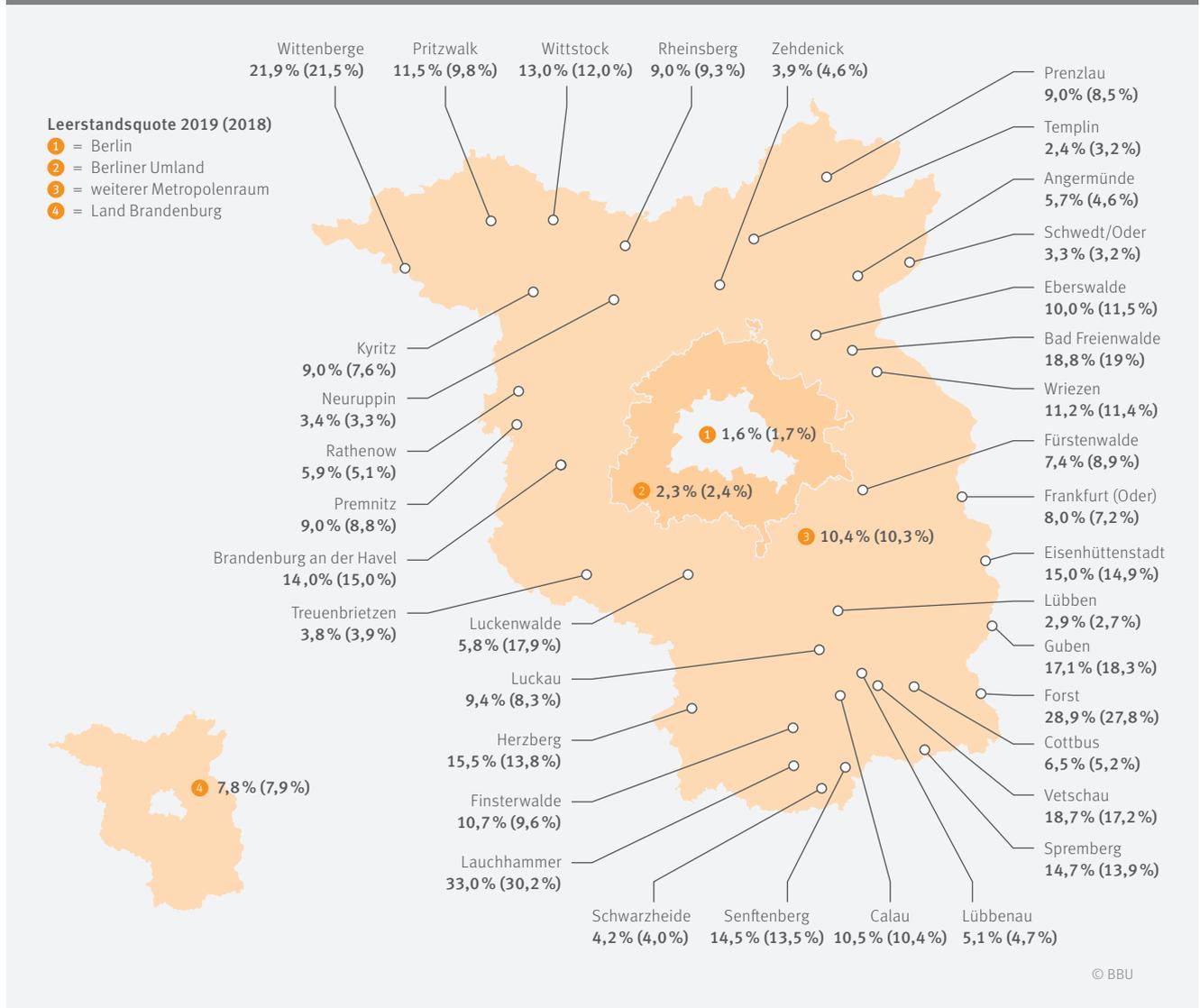


Leerstand in fast der Hälfte der Landkreise wieder ansteigend

Die obige Karte der Leerstandsquoten nach Landkreisen vermittelt einen Eindruck davon, dass insbesondere die berlinfernen Regionen des Landes Brandenburg von hohen und teilweise wieder deutlich steigenden Leerstandsquoten betroffen sind. Das betrifft neun von 18 Landkreisen und kreisfreien Städten, wobei insgesamt sechs Landkreise oder kreisfreie Städte Ende 2019 weiterhin Leerstandsquoten von mindestens zehn Prozent hatten.

Besonders in Landkreisen mit ohnehin schon hohen Leerstandsquoten hält sich das Problem hartnäckig – oder spitzt sich sogar weiter zu. Dazu zählen die Landkreise Prignitz mit einer Leerstandsquote von 18,8 Prozent (2018: 18,0 %), Spree-Neiße mit 18,3 Prozent (2018: 18,3 %), Oberspreewald-Lausitz mit 13,4 Prozent (2018: 12,5 %), Elbe-Elster mit 12,6 Prozent (2018: 11,9 %) und Oder-Spree mit 10,5 Prozent (2018: 10,8 %). Von den kreisfreien Städten wies Brandenburg an der Havel mit 14,0 Prozent (2018: 14,9 %) zum Jahresende 2019 die höchste

Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum
nach ausgewählten Gemeinden 2019 (2018)



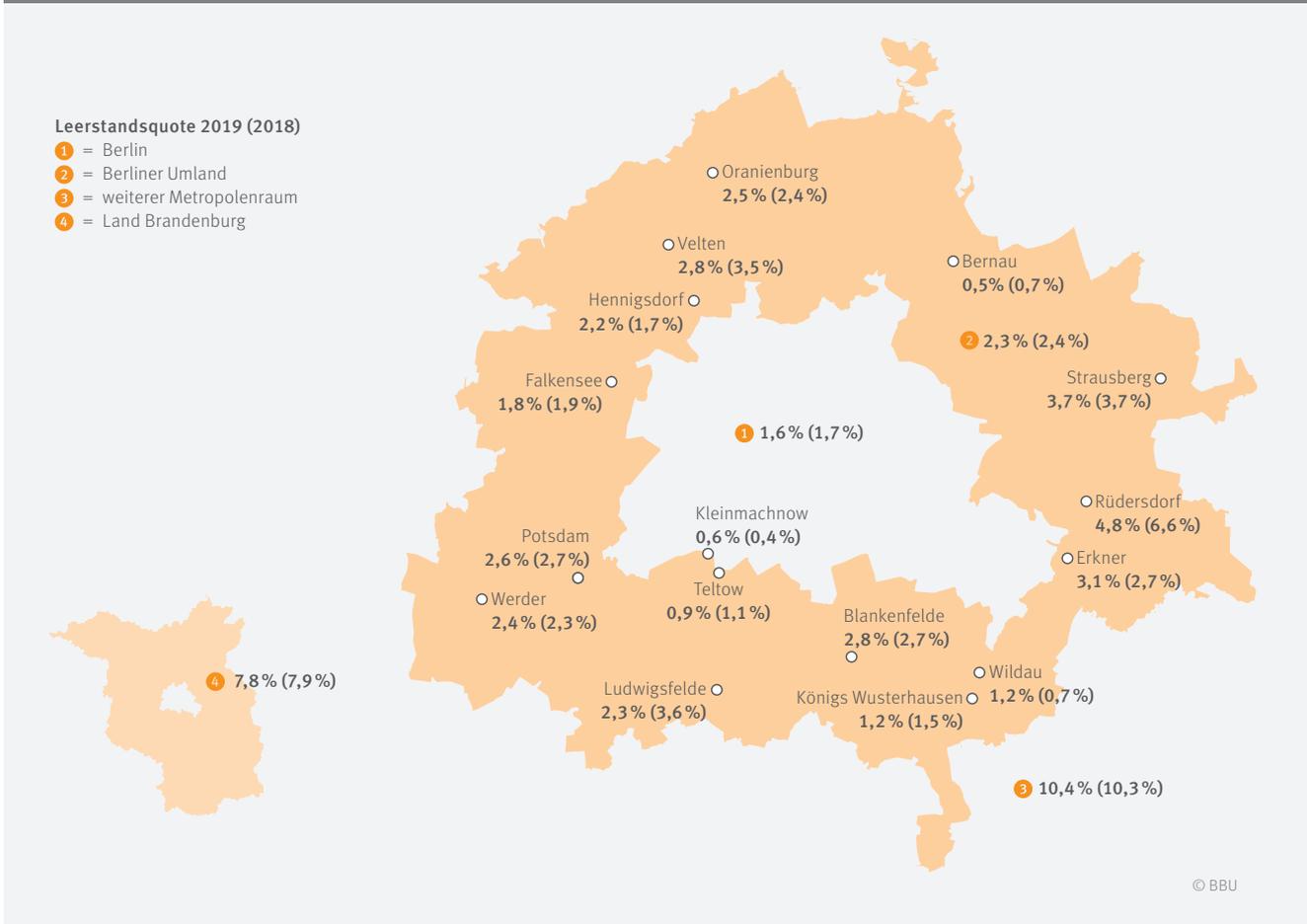
Leerstandsquote auf. Aber auch in den übrigen kreisfreien Städten des weiteren Metropolitanraums ist die Leerstandsquote im Jahr 2019 weiter angestiegen, und zwar um 0,8 Prozentpunkte auf 8,0 Prozent in Frankfurt (Oder) bzw. um 1,3 Prozentpunkte auf 6,5 Prozent in Cottbus.

Die niedrigsten durchschnittlichen Leerstandsquoten von weniger als 5,0 Prozent wurden nur für an Berlin angrenzende Landkreise ermittelt. Dazu zählen die Landkreise Potsdam-Mittelmark (2,0 %), Dahme-Spreewald (2,6 %), Oberhavel mit 2,9 Prozent sowie Teltow-Fläming mit 4,5 Prozent. In Potsdam lag die Leerstandsquote durch den verstärkten Neubau weiterhin stabil bei zuletzt 2,6 Prozent.

Große Unterschiede auf Gemeindeebene auch im weiteren Metropolitanraum

Entsprechend der regionalen Differenzierung der Wohnungsmarktlage im Land zeigt die Verteilung des Leerstands auf Gemeindeebene eine enorme regionale Spreizung: sie reicht von Nauen, Bernau bei Berlin, Rangsdorf und Kleinmachnow (Leerstandsquoten von 0,4 bis 0,6 %) oder Erkner (3,1 %) über Eisenhüttenstadt (15,0 %) bis zu Forst oder Lauchhammer mit Leerstandsquoten von rund 30 Prozent. Bei näherer Betrachtung fallen auch die zum Teil erheblichen Unterschiede in naheliegenden Gemeinden auf. Die Leerstandslage hat sehr viel mit den örtlichen Gegebenheiten zu tun. Wichtige Faktoren sind Wirtschaftsstruktur, Bevölkerungsströme oder vor allem auch die Anbindung an Berlin oder andere Ballungszentren.

Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland
nach ausgewählten Gemeinden 2019 (2018)



Mehr als jede Dritte der 75 ausgewerteten Städte und Kommunen im weiteren Metropolitanraum wies 2019 Leerstände von zehn und mehr Prozent auf, in der Hälfte der Städte ist der Leerstand zudem gestiegen. In 14 Orten lag die Quote bei mindestens 15 Prozent, davon in fünf Orten sogar bei über 20 Prozent. Von den größeren Städten zählt dazu neben Lauchhammer und Forst auch Wittenberge. Die Mitgliedsunternehmen in diesen Gemeinden sind von den Folgen des Leerstandes immer noch besonders stark betroffen.

Weit überdurchschnittlich waren die Leerstandsquoten z. B. auch in größeren Städten wie Guben (17,1 %), Eisenhüttenstadt (15,0 %), Senftenberg (14,5 %) oder Brandenburg an der Havel (14,0 %). Deutlich unterhalb des regionalen Durchschnitts lagen Städte wie Bad Belzig (2,0 %), Templin (2,4 %), Lübben (2,9 %) aber auch Schwedt/Oder (3,3 %) und Neuruppin (3,4 %), um nur einige Beispiele zu nennen.

Die in vielen Städten immer noch hohen Leerstände haben Auswirkungen auf die jeweiligen Städte, auf Nachbarschaften und auch auf das Lebensgefühl. Die Wohnungswirtschaft fürchtet zudem,

dass sich die coronabedingten wirtschaftlichen Einschnitte in den ohnehin schon durch den Strukturwandel belasteten Städten besonders auswirken könnten.

Aus eigener Kraft werden Städte mit hohem strukturellen Leerstand und negativer Bevölkerungsprognose wenig an ihrer Lage ändern können. Altschulden aus der Wendezeit und hohe Leerstände sind eine schwere Hypothek, die die jeweiligen Städte nicht alleine abtragen können. Deshalb wollen der BBU und die Wohnungsunternehmen gemeinsam mit der Landesregierung im Sinne der Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen an Lösungen für solche besonders benachteiligten Städte arbeiten.

Stabile Leerstandsquote im Berliner Umland

Der Leerstand ist bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands mit 2,3 Prozent im fünften Jahr stabil geblieben – trotz Zuzugsgewinnen von rund 67.000 Personen in diesem Zeitraum, insbesondere auch aus Berlin. Im Vergleich zum

Vorjahr (2,4 %) sank er nur minimal um 0,1 Prozentpunkte. Hier standen Ende letzten Jahres 2.220 Wohnungen leer, knapp 130 weniger als im Vorjahr. Dies kann nicht zuletzt auf die verstärkten Neubauaktivitäten der Mitgliedsunternehmen des BBU zurückgeführt werden.

Ausgeprägte regionale Unterschiede auch im Berliner Umland

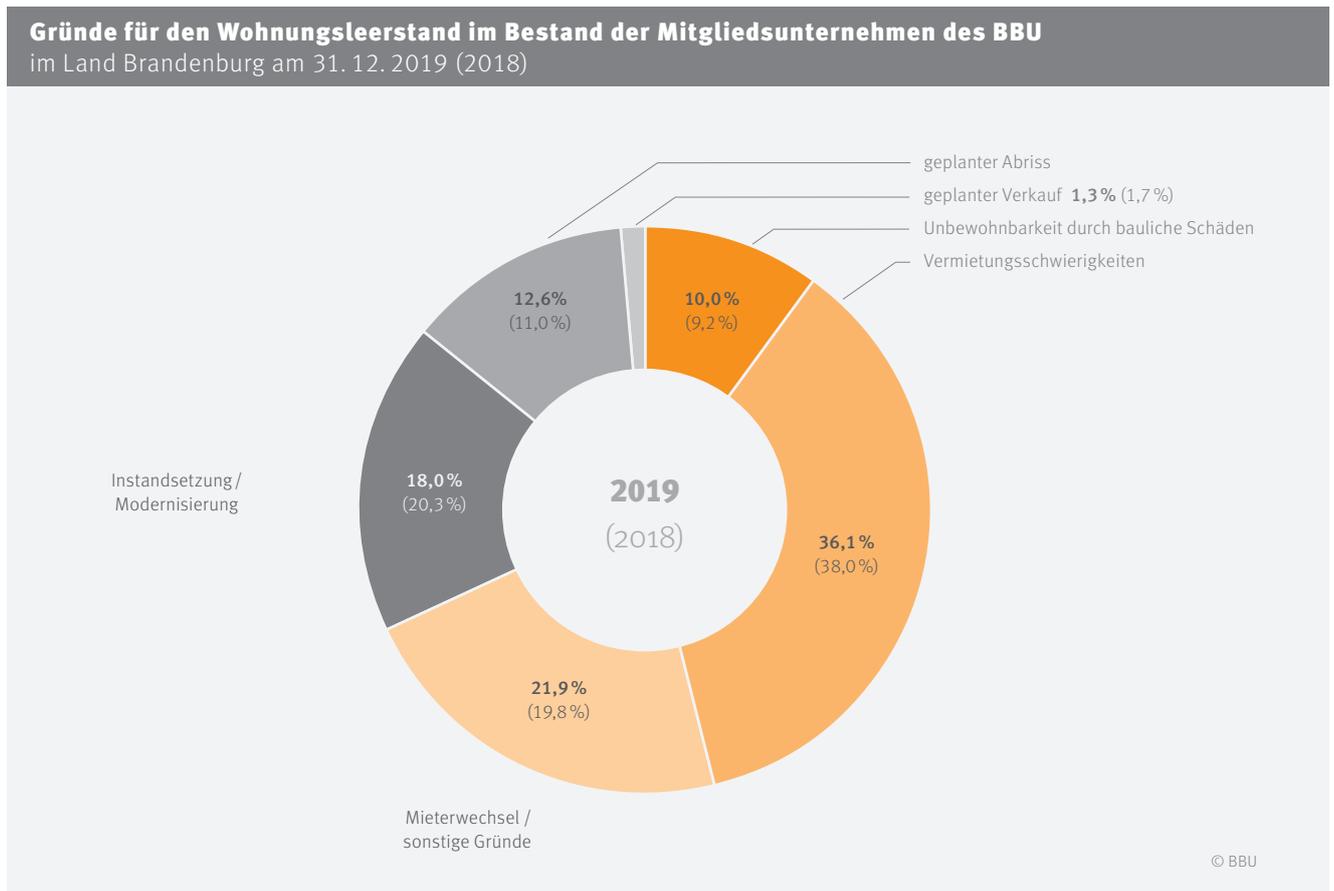
Allerdings gab es auch hier ausgeprägte regionale Unterschiede. In Potsdam lag der Leerstand mit 2,6 Prozent über dem Durchschnitt des Berliner Umlands und war ebenfalls im Vorjahresvergleich (2,7 %) stabil. Ab einem Leerstand von mehr als drei Prozent gilt ein Wohnungsmarkt als ausgeglichen. Seit 2015 ist Potsdam um rund 16.300 Personen und die Wohnungsnachfrage um schätzungsweise 9.500 Wohnungen gewachsen. Dass der Leerstand trotzdem stabil bleibt, zeigt, dass die soziale Wohnungswirtschaft erfolgreich gegen den angespannten Wohnungsmarkt anbaut.

Am höchsten war die Leerstandsquote zum Jahresende 2019 weiterhin in Rüdersdorf (4,8 %), gefolgt von Strausberg mit 3,7 Pro-

zent. Einige Städte, wie Bernau, Kleinmachnow oder Teltow hatten sogar Leerstandsquoten von weniger als einem Prozent. Auch für das Berliner Umland gilt, dass es sich hierbei um Städte mit ganz unterschiedlichen Strukturen und Bedingungen handelt.

Rund 36 Prozent der leerstehenden Wohnungen sind schwer vermietbar

Die Aufschlüsselung nach Leerstandsgründen zeigt die nach wie vor anhaltend geringe Wohnungsnachfrage in einigen Teilregionen des Landes Brandenburg. Ein Spiegel dafür ist, dass sich der Anteil leerstehender Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten an den leerstehenden Wohnungen insgesamt seit dem Jahr 2010 auf einem ähnlich hohen Niveau bewegt. Das sind Wohnungen, die trotz mehrmaligen Anbietens auf dem Wohnungsmarkt längerfristig leerstehen. Zum 31. Dezember 2019 galten rund 8.850 leerstehende Wohnungen als schwer vermietbar, wovon der größte Teil auf den weiteren Metropolitanraum entfiel. Das sind rund 36 Prozent der leerstehenden Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg bzw. 2,8 Prozent des Gesamtbestandes.



Darüber hinaus galten 2.456 leerstehende Wohnungen aufgrund ihrer baulichen Schäden als unbewohnbar. Von den übrigen rund 13.200 Wohnungen stand ein Großteil wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen (18,0 %) oder Mieterwechsels und sonstiger Gründe (21,9 %) leer.

Trotz der im weiteren Metropolenraum anhaltend hohen Leerstandsquoten ist die Zahl der zum Abriss vorgesehenen leerstehenden Wohnungen aus den zuvor genannten Gründen insbesondere seit 2010 deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2019 lag die Zahl mit knapp 3.100 Wohnungen wieder leicht über dem Vorjahr. Das sind 12,6 Prozent des unbewohnten Bestandes.

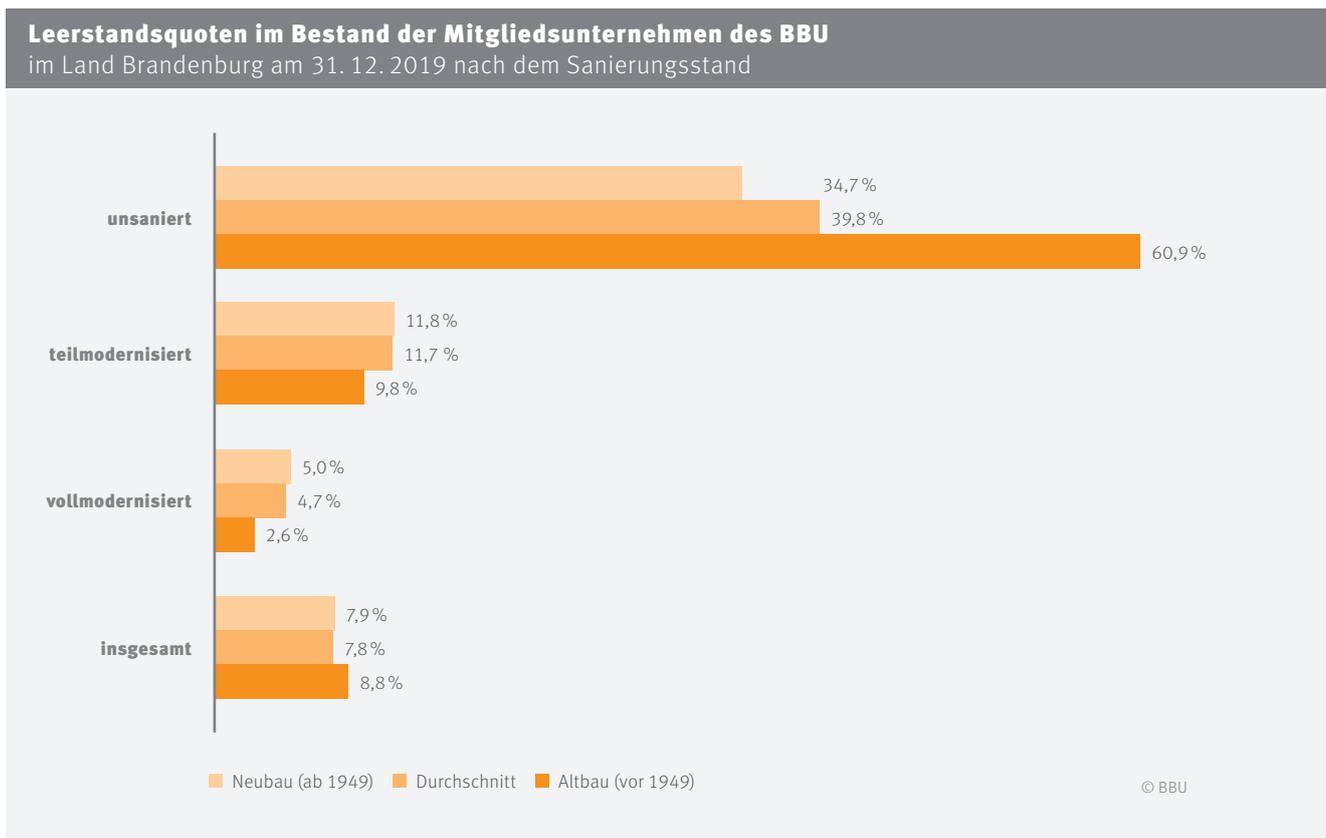
Jede dritte unsanierte Wohnung steht leer

In Gebieten, in denen keine Aussichten mehr auf Vermietung von Wohnungen bestehen, investieren die Wohnungsunternehmen auch nicht mehr in deren Sanierung. Entsprechend war der Anteil unsanierter Wohnungen unter den leerstehenden Wohnungen auch besonders hoch. In diesen Beständen stand zum Jahresende 2019

weiterhin mehr als jede dritte Wohnung (39,8 %) leer. Das betrifft vor allem die wenigen Altbauten, bei denen weit mehr als die Hälfte (60,9 %) der unsanierten Wohnungen nicht vermietet waren. Aufgrund des relativ hohen Anteils der unsanierten Bestände im Altbaubestand war die Leerstandsquote bei den Altbauten insgesamt mit durchschnittlich 8,8 Prozent höher als bei den Neubauten (7,9 %).

Demgegenüber hatten vorwiegend in den Innenstadtgebieten gelegene modernisierte Altbauten der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU auch zum Jahresende 2019 die niedrigste Leerstandsquote, und zwar von 2,6 Prozent. Auch bei den vollmodernisierten Neubauten lag die Leerstandsquote von 5,0 Prozent noch deutlich unter der durchschnittlichen Leerstandsquote von 7,8 Prozent im Gesamtbestand der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU.

Bei den vollständig modernisierten Wohnungen lag die durchschnittliche Leerstandsquote zum Jahresende 2019 dann auch bei lediglich 4,7 Prozent. Die teilmodernisierten Wohnungen bildeten mit einer Leerstandsquote von 11,7 Prozent das Mittelfeld.



Bevölkerungsverlust im weiteren Metropolenraum setzt sich fort

Die gegensätzliche Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage im Umland Berlins und in den berlinfernen Regionen wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsprognose 2018 des Landesamtes für Bauen und Verkehr und des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg¹ zufolge werden die Bevölkerungszahlen bis 2030 im Vergleich zum Ausgangsjahr 2016 bei der mittleren Variante im Umland Berlins voraussichtlich um 8,7 Prozent wachsen, während der weitere Metropolenraum rund 127.000 seiner Einwohner (-8,3 %) verliert. Der Vorausberechnung zufolge wird die Bevölkerungszahl im Land Brandenburg insgesamt bis zum Jahr 2030 um knapp 44.000 Personen (-1,7 %) zurückgehen und einen Stand von 2,45 Millionen erreichen.

Die Bewältigung des Strukturwandels wird immer schwieriger

Die Bewältigung des Strukturwandels und des damit verbundenen Leerstands ist in den letzten Jahren merklich schwieriger geworden – trotz des bislang grundsätzlich positiven Konjunkturfeldes. Die Herausforderungen für die Stadtentwicklung im weiteren Metropolenraum nehmen nicht zuletzt durch den noch bevorstehenden tiefen strukturellen Umbruch in der Lausitz weiter zu.

Brandenburg: Gut aufgestellt – aber mit Verbesserungspotenzialen

Die Brandenburger Wohnungswirtschaft ist mit den Standortqualitäten der Städte und Gemeinden zufrieden – sieht aber auf einigen Feldern auch noch Nachholbedarf. Das ergab eine Umfrage des BBU vom Juni 2020 unter den Brandenburger Mitgliedsunternehmen zu ihrer Einschätzung der Aufstellung ihrer jeweiligen Heimatgemeinde hinsichtlich der Anbindung und Taktung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), der digitalen Infrastruktur, der Gesundheitsversorgung, der Ausstattung mit Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen und dem Angebot an Kultur- und Freizeitaktivitäten.

Gute Noten für Sozialinfrastruktur – Verbesserungsbedarf bei Digitalem

Die Umfrage hat ergeben: Die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen bewerten die Ausstattung ihrer jeweiligen Städte und Gemeinden mit Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur überwiegend (sehr) positiv. Auch die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie die Ausstattung mit Kultur- und Freizeitangeboten wurde eher positiv bewertet. Deutlichen Nachbesserungsbedarf sehen die Unternehmen aber bei der ÖPNV-Taktung und bei der digitalen Infrastruktur.

Sehr gut aufgestellt bei Gesundheit, Schulen und Kinderbetreuung

Wie die BBU-Umfrage ergab, sind Brandenburgs Kommunen aus Sicht der Wohnungsunternehmen besonders gut bei der Sozialinfrastruktur im weiteren Sinne aufgestellt. Über 87 Prozent der Antwortenden attestierten ihren jeweiligen Städten und Gemeinden eine gute oder sehr gute Aufstellung bei der Kinderbetreuung. Gut 83 Prozent bescheinigten eine gute oder sehr gute Ausstattung mit Schulen, über 77 Prozent mit Gesundheitseinrichtungen. Das macht die Städte und Gemeinden attraktiv sowohl für junge Familien mit Kindern als auch für ältere Menschen, die an ihrem Lebensabend aus dem jeweiligen Umland in die Mittel- und Oberzentren des Landes ziehen wollen. Und gerade auch mit Blick auf die bevorstehenden großen Eröffnungen des BER und des Tesla-Werkes sind das Standortvorteile, die in der Öffentlichkeit noch breiter bekannt gemacht werden sollten.

¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Brandenburg 2017 bis 2030, Potsdam, November 2018

Gutes Abschneiden auch bei ÖPNV-Anbindung sowie Kultur- und Freizeitangeboten

Vielleicht etwas überraschender: die vergleichsweise guten Bewertungen für die Anbindung an das ÖPNV-Netz. Rund 66 Prozent der Antwortenden sahen sie in ihren jeweiligen Kommunen als gut oder sehr gut an – allerdings auch 34 Prozent als „schlecht“ oder sogar „sehr schlecht“. Ähnlich verhält es sich mit den Kultur- und Freizeitangeboten. Hier geben rund 70 Prozent der Antwortenden eine gute bis sehr gute Bewertung, gut 30 Prozent allerdings eine schlechte bis sehr schlechte.

Verbesserungsfähig: ÖPNV-Taktung und Digitales

Deutlich Luft nach oben sehen die Teilnehmer der Befragung bei der ÖPNV-Taktung und bei der digitalen Infrastruktur – letzteres wahrscheinlich aktuell noch unterstrichen durch die Erfahrungen während der Corona-Pandemie.

Nur 54,5 Prozent der Antwortenden sehen eine gute oder sehr gute ÖPNV-Taktung für ihre jeweiligen Städte oder Gemeinden gegeben. Gut 33 Prozent bewerteten sie als schlecht, über zwölf Prozent sogar als sehr schlecht. Bei der Digitalinfrastruktur sehen fast 59 Prozent der Teilnehmer eine gute bis sehr gute Ausstattung – wobei bei diesem Kriterium der Anteil der mit „sehr gut“ Antwortenden mit nur 3,1 Prozent deutlich am geringsten unter allen Kategorien ist. 37 Prozent der Unternehmen bezeichneten die digitale Infrastruktur in ihren Gemeinden als schlecht oder sehr schlecht („sehr schlecht“: 10,8 %).

Ansatzpunkte für die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse

Weitere Erfolge bei der Reduzierung des Leerstandes und dem Stadtumbau sind die ganz wesentlichen Grundlagen für Erhalt und Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Das Land Brandenburg bietet ein enormes Potenzial von kurz- und mittelfristig verfügbaren Wohnungen. Mit dem starken Wachstum der Metropolen einerseits und dem Schrumpfen ländlicher Regionen andererseits sind zunehmende stadtentwicklungspolitische und soziale Probleme verbunden. Landesregierung, Städte und Wohnungswirtschaft könnten hier gemeinsam gegensteuern. Sehr viele Brandenburger Städte bieten Wohninteressenten nicht nur sehr günstige Wohnkosten, sondern dazu auch ein differenziertes Wohnangebot in unmittelbarer Nähe zur wachsenden Metropole mit oft urbaner Infrastruktur. Es ist Aufgabe der Landesregierung, die Wohnpotenziale gemeinsam mit den Kommunen so anzubinden und zugänglich zu machen, dass sie vom Wachstum in Berlin-Potsdam profitieren.

Neben dem Voranbringen des Stadtumbaus wären der Ausbau und die Verbesserung von Verkehrs- und Digitalinfrastruktur, die Sicherung der sozialen Infrastruktur und die Wohnungsbauförderung weitere Ansatzpunkte für die Herstellung von gleichwertigen Lebensverhältnissen.

III.6. Fluktuationsentwicklung

Stabile Fluktuationsentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg

Die Mieterfluktuation ist bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2019 stabil geblieben. Insgesamt 8,0 Prozent der Mieter*innen haben 2019 ihre Wohnung gekündigt, woraus sich eine durchschnittliche Wohndauer von rund zwölf Jahren errechnet (Berlin: 20 Jahre). Damit bewegt sich die Fluktuationsquote das vierte Jahr in Folge auf einem weitgehend stabilen Niveau. Noch zu Beginn des Jahrtausends lag die Fluktuationsquote bei über zehn Prozent. Bei den Wohnungsbaugenossenschaften war die Fluktuationsquote im Jahr 2019 mit 7,0 Prozent wie bereits in den Vorjahren niedriger als bei den Wohnungsbaugesellschaften (8,6 %).

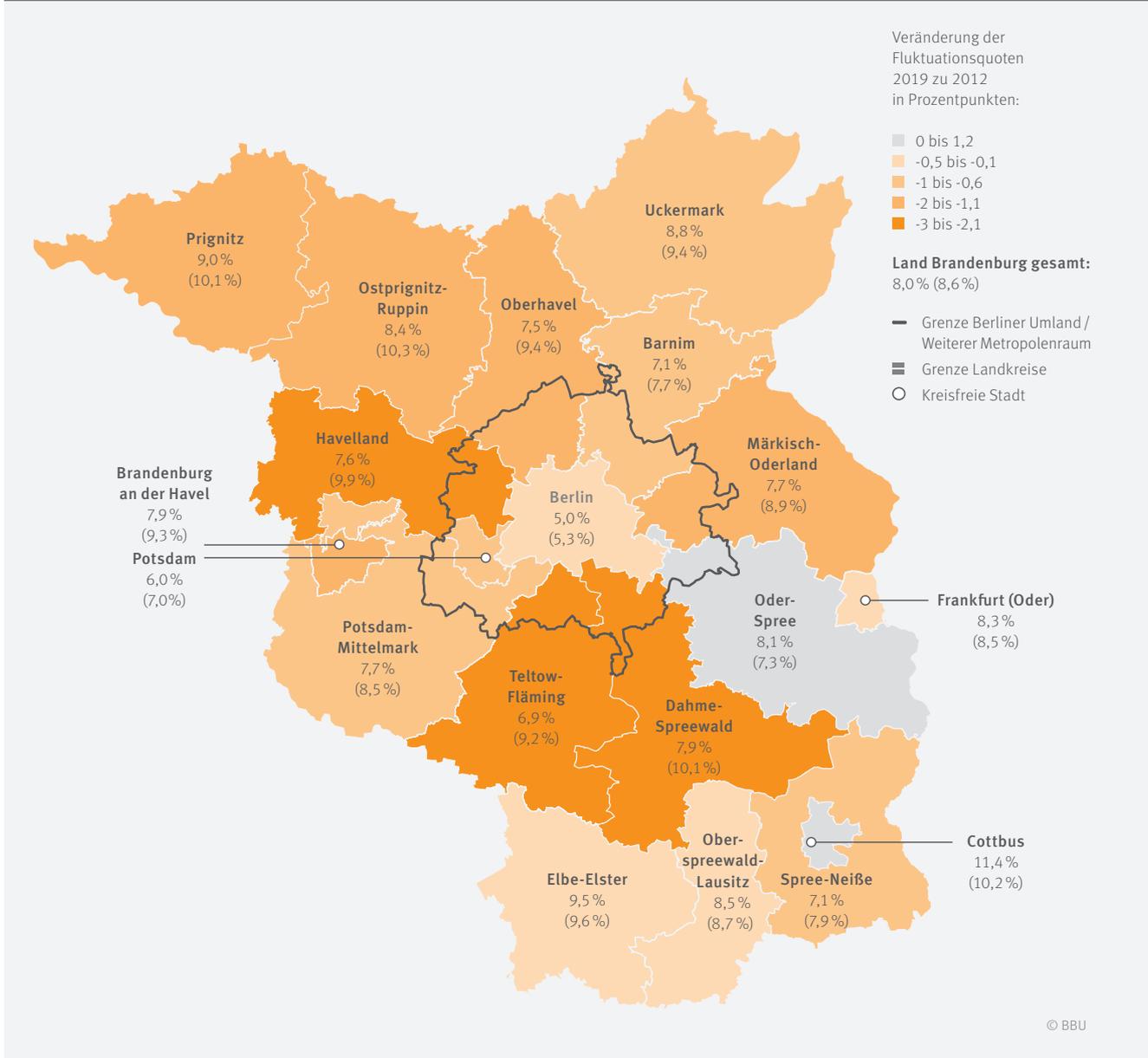
Sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolenraum blieb die Fluktuationsquote 2019 auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Bei den Wohnungsunternehmen im Berliner Umland lag sie bei 6,7 Prozent und damit weiterhin deutlich niedriger als im weiteren Metropolenraum (8,6 %).

Am sesshaftesten waren im Jahr 2019 erneut die Mieter*innen in der Landeshauptstadt Potsdam (6,0 %) und in den Landkreisen Teltow-Fläming (6,9 %) sowie in Barnim und Spree-Neiße (jeweils 7,1 %). Die höchsten Fluktuationsquoten wurden abermals für die Bestände in Cottbus (11,4 %) sowie in den Landkreisen Elbe-Elster (9,5 %) und der Prignitz (9,0 %) ermittelt.

Mieterfluktuation seit 2012 in der Mehrzahl der Landkreise rückläufig

In einem längerfristigen Betrachtungszeitraum ging die Umzugsneigung von Mieter*innen bei BBU-Mitgliedsunternehmen fast ausnahmslos in allen brandenburgischen Landkreise und kreisfreien Städten zurück. Zwischen 2012 und 2019 sank die Mieterfluktuation um insgesamt 0,6 Prozentpunkte auf 8,0 Prozent. In 16 der 18 Landkreise und kreisfreien Städte waren rückläufige Fluktuationsquoten zu beobachten, und zwar am deutlichsten in Teltow-Fläming (-2,3 Prozentpunkte auf 6,9 %), Havelland (-2,3 Prozentpunkte auf 7,6 %) und Dahme-Spreewald (-2,2 Prozentpunkte auf 7,9 %). Darin zeigen sich sowohl eine weiter steigende Zufriedenheit mit den Wohnungen als offenbar auch mehr persönliche Perspektiven in den jeweiligen Städten.

Fluktuationsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg nach Landkreisen, 2019 (2012)



III.7. Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU

Zahl der Beschäftigten erneut leicht angestiegen

Die Zahl der hauptamtlich Beschäftigten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nahm im Jahr 2019 erneut leicht zu, und zwar um 29 auf 3.042. Darunter befanden sich vergleichbar mit dem Vorjahr rund 580 Arbeiter, Handwerker und Hausmeister.

Die Zahl der Auszubildenden war 2019 leicht rückläufig. Insgesamt 170 Personen befanden sich 2019 bei den Wohnungsunternehmen in Ausbildung. Im Vorjahr waren es noch 181 Auszubildende. Nach Abschluss der Ausbildung haben die Wohnungsunternehmen 2019 insgesamt 32 Auszubildende (2018: 30) übernommen.

Auf Landesebene ging die Zahl der Auszubildenden in den vergangenen zehn Jahren dagegen stark zurück. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg² sank die Zahl der Auszubildenden im Land Brandenburg allein von 2009 bis 2019 um 39 Prozent auf 26.362, wobei das Niveau seit 2014 relativ stabil blieb. Auch die Zahl der neu abgeschlossenen Ausbildungsverträge ging während dieses Zeitraums um 32 Prozent auf 10.302 zurück.

Vor dem Hintergrund der Personalentwicklung bei den brandenburgischen Wohnungsunternehmen wird die wichtige Bedeutung der Wohnungswirtschaft als regionaler Arbeitgeber in zum Teil von hoher Arbeitslosigkeit gekennzeichneten Regionen deutlich. In vielen Gemeinden gehören die Wohnungsunternehmen zu den größten Arbeitgebern.

² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Lange Reihe, Berufsbildung, Stand: 2019

2019 weniger neue Ausbildungsverträge abgeschlossen

Im Jahr 2019 wurden bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU weniger neue Ausbildungsverträge abgeschlossen also noch im Vorjahr. Insgesamt 53 (2018: 64) neue Ausbildungsverhältnisse wurden neu begründet. Die meisten Auszubildenden erlernen den Beruf des/der Immobilienkaufmanns/-frau. Für diesen Beruf wurden 2019 insgesamt 43 Ausbildungsverträge (2018: 57) abgeschlossen. Daneben lassen sich drei Personen zum/zur Kaufmann/-frau für Büromanagement zwei zum/zur Informatikkaufmann/-frau und eine Person zum/zur Veranstaltungskaufmann/-frau ausbilden. Vier weitere Ausbildungsverträge wurden 2019 für sonstige Berufe abgeschlossen. Für 2020 ist eine Aufstockung auf dann 63 neue Ausbildungsverträge geplant.

Angesichts des sich abzeichnenden Fachkräftemangels infolge der demografischen Entwicklung wird die Aus- und Fortbildung qualifizierter Mitarbeiter für die Wohnungsunternehmen immer wichtiger. Der BBU unterstützt seine Mitgliedsunternehmen dabei, sich als attraktive Arbeitgeber zu präsentieren und insbesondere das Berufsbild des Immobilienkaufmanns/der Immobilienkauffrau bekannter zu machen.

Mit den Motiven der Ausbildungskampagne wirbt der BBU mit Unterstützung von Mitgliedsunternehmen aktiv auf Ausbildungsmessen in Berlin und Brandenburg und in vielen Schülermedien, aber auch durch Vortragsveranstaltungen für den Ausbildungsberuf oder ein Studium in der Immobilienwirtschaft. Die kontinuierliche Präsenz des BBU auf Ausbildungs- und Berufsfindungsmessen in Berlin und Brandenburg und der direkte Kontakt zu den jungen Menschen tragen dazu bei, die Bekanntheit der Branche und des Ausbildungsberufes zu erhöhen und die heutigen Schulabgänger als potenzielle Auszubildende für die Mitgliedsunternehmen des BBU zu gewinnen.

Tabellenverzeichnis

I. Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt

1. Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU	71
Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU	71
2. Bautätigkeit	72
Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU 1991 bis 2020	72
3. Entwicklung des Investitionsvolumens	73
Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU 1991 bis 2020	73
4. Zahl der Beschäftigten	74
Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU 1996 bis 2019	74

II. Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin

1. Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin	75
Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin	75
2. Bautätigkeit in Berlin	76
Bautätigkeit der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU 1991 bis 2019	76
Bautätigkeit der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU nach Wohnformen 2019	77
Geplante Baufertigstellungen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU 2020	77
Geplante Baufertigstellungen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU 2021	77
Geplante Baufertigstellungen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU 2022 bis 2024	78
Geplante Baufertigstellungen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU 2020 bis 2024	78
Baufertigstellungen (Genossenschaften/Gesellschaften) 1991 bis 2019 und Planung bis 2024 ..	79
3. Entwicklung des Investitionsvolumens und Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes	80
Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin 1991 bis 2019	80
Investitionen (nur Genossenschaften) 1991 bis 2019	81
Investitionen (nur Gesellschaften) 1991 bis 2019	82
Investitionen nach der Region von 1991 bis 2019	83
Geplante Investitionen im Jahr 2020	83
Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes am 31.12.2019	84
4. Entwicklung der Mieten und Betriebskosten	85
Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2005 bis 2019	85
5. Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin	86
Leerstehende Wohnungen (Genossenschaften/Gesellschaften) in Berlin 1995 bis 2019	86
Leerstehende Wohnungen in Berlin (Westteil) 1995 bis 2019	87
Leerstehende Wohnungen in Berlin (Ostteil) 1995 bis 2019	88
Leerstandsquoten und Fluktuationsraten in den Berliner Bezirken am 31.12.2019 (2018)	89
Leerstandsquoten und Fluktuationsraten (nur Genossenschaften) am 31.12.2019 (2018)	90
Leerstandsquoten und Fluktuationsraten (nur Gesellschaften) am 31.12.2019 (2018)	91
Leerstehende Wohnungen nach Leerstandsgründen 1995 bis 2019	92
Leerstehende Wohnungen nach dem Sanierungsstand am 31.12.2019	93
Leerstehende Wohnungen im Alt- und Neubau am 31.12.2019	93
Leerstehende Wohnungen im Alt- und Neubau am 31.12.2019 (nur Genossenschaften)	94
Leerstehende Wohnungen im Alt- und Neubau am 31.12.2019 (nur Gesellschaften)	94
6. Fluktuationsentwicklung	95
Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2001 bis 2019	95
7. Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin	96
Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 1996 bis 2019	96

III. Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

1. Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg	97
Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg.....	97
2. Bautätigkeit im Land Brandenburg	98
Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 1991 bis 2019	98
Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU nach Wohnformen 2019	99
Geplante Baufertigstellungen nach Wohnformen 2020	99
Geplante Baufertigstellungen nach Wohnformen 2021.....	99
Geplante Baufertigstellungen nach Wohnformen 2022 bis 2024	100
Geplante Baufertigstellungen nach Wohnformen 2020 bis 2024	100
Bautätigkeit nach Landkreisen / kreisfreien Städten 2019 bis 2024	101
Bautätigkeit nach Orten im Berliner Umland 2019 bis 2024	102
Bautätigkeit nach Orten im weiteren Metropolenraum 2019 bis 2024.....	103
3. Entwicklung des Investitionsvolumens und Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes	104
Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg 1991 bis 2019 ..	104
Investitionen (nur Genossenschaften) 1991 bis 2019.....	105
Investitionen (nur Gesellschaften) 1991 bis 2019	106
Geplante Investitionen im Jahr 2020	107
Investitionen nach der Region 1991 bis 2019.....	107
Investitionen im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum 2016 bis 2020	108
Investitionen nach Landkreisen / kreisfreien Städten 2017 bis 2020	109
Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes am 31.12.2019	110
Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes am 31.12.2019 (nur Genossenschaften)...	110
Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes am 31.12.2019 (nur Gesellschaften)	110
4. Entwicklung der Mieten und Betriebskosten	111
Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2005 bis 2019 .	111
Mieten und Betriebskosten im engeren Verflechtungsraum / Berliner Umland 2005 bis 2019...	112
Mieten und Betriebskosten im äußeren Entwicklungsraum / weiteren Metropolenraum 2005 bis 2019.	113

5. Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg	114
Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg (Wohnungsbaugenossenschaften / Wohnungsbaugesellschaften) 1995 bis 2019	114
Leerstehende Wohnungen (Berliner Umland / Weiterer Metropolitanraum) 1995 bis 2019	115
Leerstehende Wohnungen nach Landkreisen 2010 bis 2019	116
Leerstehende Wohnungen nach Leerstandsgründen 1995 bis 2019	117
Leerstehende Wohnungen nach dem Sanierungsstand am 31.12.2019	118
Leerstehende Wohnungen im Alt- und Neubau am 31.12.2019	118
Leerstehende Wohnungen (nur Genossenschaften) im Alt- und Neubau am 31.12.2019	119
Leerstehende Wohnungen (nur Gesellschaften) im Alt- und Neubau am 31.12.2019	119
Wohnungsabrisse 1998 bis 2019 und Abrissplanung ab 2020	120
Wohnungsabrisse und Abrissplanung nach Landkreisen 1998 bis 2019 und Planung ab 2020 ...	121
6. Fluktuationentwicklung	122
Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand 2001 bis 2019	122
Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand nach Landkreisen 2012 bis 2019	123
7. Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg ...	124
Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU 1996 bis 2019	124

Anhang: Tabellen

I. Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt

1. Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU

Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU*						
Anzahl eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen	Anzahl Unternehmen insgesamt	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gesellschaften und Sonstige	Anzahl Wohnungen	Anzahl Genossenschaften	Anzahl Wohnungen
0 bis 500	136	20.943	56	7.593	80	13.350
501 bis 1.000	45	33.289	17	12.815	28	20.474
1.001 bis 2.500	72	113.448	34	54.340	38	59.108
2.501 bis 5.000	50	178.396	17	60.245	33	118.151
5.001 bis 10.000	20	129.076	6	40.310	14	88.766
10.001 bis 15.000	2	23.451	1	13.209	1	10.242
15.001 bis 25.000	5	89.101	3	54.034	2	35.067
25.001 bis 50.000	5	184.737	3	107.887	2	76.850
50.001 und mehr	4	351.435	3	190.174	1	161.261
Summe	339	1.123.876	140	540.607	199	583.269

*inklusive Wohnungen außerhalb der Region Berlin-Brandenburg

2. Bautätigkeit

Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU 1991 bis 2019												
	1991 bis 2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Summe 1991 bis 2019
Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	54.608	507	459	469	767	1.388	2.331	2.985	4.453	5.283	6.924	80.809
Mietwohnungen	45.896	486	431	408	748	1.338	2.327	2.978	4.433	5.115	6.566	71.361
Wohneigentum in 1- und 2- Familienhäusern	4.044	21	28	57	8	20	–	–	–	–	–	4.178
Wohneigentum in Mehrfamilien- häusern	4.668	–	–	4	11	30	4	7	20	168	358	5.270

3. Entwicklung des Investitionsvolumens

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU 1991 bis 2020				
	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
1991 bis 1995	3.238.629	6.131.234	3.577.826	12.947.689
Im Jahr 1996	935.824	1.603.310	1.332.999	3.872.133
Im Jahr 1997	910.630	1.580.431	1.305.617	3.796.678
Im Jahr 1998	715.106	1.350.431	1.203.635	3.269.172
Im Jahr 1999	552.737	1.163.507	1.096.480	2.812.724
Im Jahr 2000	335.229	1.045.304	926.406	2.306.939
Im Jahr 2001	270.547	916.738	577.914	1.765.199
Im Jahr 2002	125.131	733.400	558.327	1.416.858
Im Jahr 2003	87.275	643.851	476.943	1.208.069
Im Jahr 2004	93.339	566.170	588.205	1.247.714
Im Jahr 2005	111.728	564.306	371.751	1.047.785
Im Jahr 2006	65.572	612.310	374.322	1.052.204
Im Jahr 2007	43.425	605.841	426.056	1.075.322
Im Jahr 2008	56.683	607.348	457.186	1.121.217
Im Jahr 2009	92.116	611.751	482.409	1.186.276
Im Jahr 2010	80.784	616.581	569.058	1.266.423
Im Jahr 2011	116.263	637.015	630.561	1.383.839
Im Jahr 2012	132.151	677.184	695.633	1.504.968
Im Jahr 2013	234.226	736.057	598.509	1.568.792
Im Jahr 2014	349.166	821.802	616.720	1.787.688
Im Jahr 2015	543.679	812.788	763.882	2.120.349
Im Jahr 2016	875.788	848.661	698.908	2.423.357
Im Jahr 2017	1.023.573	933.686	903.103	2.860.362
Im Jahr 2018	1.426.215	974.585	1.027.043	3.427.843
Im Jahr 2019	1.583.462	980.683	873.851	3.437.996
1991 bis 2019 (Summe)	13.999.278	26.774.974	21.133.344	61.907.596
Veränderung 2019 gegenüber 2018	+11,0%	+0,6%	-14,9%	+0,3%
Geplante Investitionen 2020	2.601.088	1.090.735	1.002.303	4.694.126
Veränderung 2020 gegenüber 2019	+64,3%	+11,2%	+14,7%	+36,5%

4. Zahl der Beschäftigten

Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU 1996 bis 2019					
	1. Haupt- amtlich Beschäftigte insgesamt*	darunter: Auszubildende	darunter: Auszubildende zum Immobilien- kaufmann/-frau**	Arbeiter, Handwerker, Hausmeister/ -warte	2. Ehren- bzw. nebenamtliche Vorstände/ Geschäftsführer
1996	15.999	505	449	4.231	361
2000	13.886	566	468	3.967	387
2005	11.146	459	370	3.273	363
2010	9.399	428	325	1.917	299
2011	9.589	440	329	2.126	298
davon:					
Genossenschaften	3.457	97	86	1.119	282
Gesellschaften	6.132	343	243	1.007	16
2013	9.452	459	340	2.174	269
davon:					
Genossenschaften	3.557	113	93	1.179	256
Gesellschaften	5.895	346	247	995	13
2014	10.697	517	385	2.646	264
davon:					
Genossenschaften	3.543	113	98	1.140	252
Gesellschaften***	7.154	404	287	1.506	12
2015	10.075	473	369	2.300	263
davon:					
Genossenschaften	3.497	109	96	1.106	250
Gesellschaften***	6.578	364	273	1.194	13
2016	10.324	489	365	2.461	259
davon:					
Genossenschaften	3.444	102	86	1.087	241
Gesellschaften	6.880	387	279	1.374	18
2017	11.245	519	410	2.503	237
davon:					
Genossenschaften	3.536	117	104	1.056	226
Gesellschaften	7.709	402	306	1.447	11
2018	10.961	521	399	2.579	230
davon:					
Genossenschaften	3.534	118	110	1.080	220
Gesellschaften	7.427	403	289	1.499	10
2019	11.339	546	404	2.940	226
davon:					
Genossenschaften	3.495	117	110	1.072	216
Gesellschaften	7.844	429	294	1.868	10

* inkl. Teilzeitbeschäftigte und geringfügig Beschäftigte

** bis 2006: Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

***Veränderungen 2014, 2015 und 2017 überwiegend durch Neuzugänge / Umstrukturierungen von Mitgliedschaften im BBU

II. Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin

1. Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin

Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin						
Anzahl eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen*	Anzahl Unternehmen insgesamt	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gesellschaften und Sonstige	Anzahl Wohnungen	Anzahl Genossenschaften	Anzahl Wohnungen
0 bis 500	51	3.548	34	1.559	17	1.989
501 bis 1.000	12	8.955	2	1.573	10	7.382
1.001 bis 2.500	24	38.254	8	11.913	16	26.341
2.501 bis 5.000	24	87.575	1	3.333	23	84.242
5.001 bis 10.000	10	62.071	1	6.441	9	55.630
10.001 bis 15.000	2	23.451	1	13.209	1	10.242
15.001 bis 25.000	3	54.034	3	54.034	–	–
25.001 bis 50.000	5	184.737	5	184.737	–	–
50.001 und mehr	4	351.435	4	351.435	–	–
Summe	135	814.060	59	628.234	76	185.826

*Anzahl Wohnungen in Berlin und im sonstigen Bundesgebiet, davon in Berlin: 738.400 WE

2. Bautätigkeit in Berlin

Bautätigkeit der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU nach Wohnformen* 1991 bis 2019				
Jahr	Mietwohnungen	Wohneigentum in 1- und 2-Familienhäusern	Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt
1991	1.063	2	0	1.065
1992	2.567	14	15	2.596
1993	2.598	16	109	2.723
1994	2.947	121	308	3.376
1995	5.344	562	192	6.098
1996	5.570	593	470	6.633
1997	5.943	498	1.211	7.652
1998	3.242	119	578	3.939
1999	2.599	397	193	3.189
2000	822	267	470	1.559
2001	438	186	178	802
2002	405	274	131	810
2003	192	130	50	372
2004	373	109	17	499
2005	166	78	2	246
2006	118	34	13	165
2007	312	44	0	356
2008	34	12	0	46
2009	327	0	0	327
2010	285	21	0	306
2011	147	28	0	175
2012	241	57	4	302
2013	355	8	11	374
2014	771	20	30	821
2015	1.951	0	4	1.955
2016	2.246	0	7	2.253
2017	3.904	0	0	3.904
2018	4.221	0	168	4.389
2019	5.520	0	358	5.878
1991 bis 2019	54.701	3.590	4.519	62.810
Planung 2020 bis 2024	46.385	247	3.289	49.921

*inklusive fertiggestellte Wohnungen außerhalb Berlins

Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Wohnformen* 2019

	Fertiggestellte Wohnungen in Berlin 2019 (2018)	Baubeginne in Berlin 2019 (2018)
Wohnungen insgesamt	5.475 (4.276)	5.245 (7.699)
Mietwohnungen	5.117 (4.108)	5.045 (7.429)
Wohneigentum in 1- und 2- Familienhäusern	–	–
Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern	358 (168)	200 (270)

* Die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU haben 2019 außerdem 86 Mietwohnungen im Berliner Umland sowie 317 Wohnungen in den übrigen Bundesländern fertiggestellt. Außerdem haben sie mit dem Bau von 260 Mietwohnungen im Berliner Umland und 396 Mietwohnungen in den übrigen Bundesländern begonnen.

Geplante Baufertigstellungen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU nach Wohnformen 2020

	Wohnungen insgesamt	Mietwohnungen	Wohneigentum in 1- und 2- Familienhäusern	Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern
in Berlin	6.194	5.632	–	562
im Berliner Umland	640	393	247	–
im weiteren Metropolitanraum	–	–	–	–
im sonstigen Bundesgebiet*	258	258	–	–
Baufertigstellungen insgesamt	7.092	6.283	247	562

* Planungen der überregional tätigen Mitgliedsunternehmen des BBU

Geplante Baufertigstellungen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU nach Wohnformen 2021

	Wohnungen insgesamt	Mietwohnungen	Wohneigentum in 1- und 2- Familienhäusern	Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern
in Berlin	10.492	10.056	–	436
im Berliner Umland	106	106	–	–
im weiteren Metropolitanraum	297	297	–	–
im sonstigen Bundesgebiet*	478	478	–	–
Baufertigstellungen insgesamt	11.373	10.937	–	436

* Planungen der überregional tätigen Mitgliedsunternehmen des BBU

Geplante Baufertigstellungen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU nach Wohnformen 2022 bis 2024				
	Wohnungen insgesamt	Mietwohnungen	Wohneigentum in 1- und 2- Familienhäusern	Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern
in Berlin	27.476	25.524	–	1.952
im Berliner Umland	1.877	1.538	–	339
im weiteren Metropolenraum	–	–	–	–
im sonstigen Bundesgebiet*	2.103	2.103	–	–
Baufertigstellungen insgesamt	31.456	29.165	–	2.291

* Planungen der überregional tätigen Mitgliedsunternehmen des BBU

Geplante Baufertigstellungen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU nach Wohnformen 2020 bis 2024				
	Wohnungen insgesamt	Mietwohnungen	Wohneigentum in 1- und 2- Familienhäusern	Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern
in Berlin	44.162	41.212	–	2.950
im Berliner Umland	2.623	2.037	247	339
im weiteren Metropolenraum	297	297	–	–
im sonstigen Bundesgebiet*	2.839	2.839	–	–
Baufertigstellungen insgesamt	49.921	46.385	247	3.289

* Planungen der überregional tätigen Mitgliedsunternehmen des BBU

Baufertigstellungen* der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU (Genossenschaften / Gesellschaften) von 1991 bis 2019 und Planung bis 2024				
Jahr	Genossenschaften**	Gesellschaften und sonstige**	Mitgliedsunternehmen insgesamt**	darunter: fertiggestellte WE nur in Berlin
1991	349	716	1.065	1.065
1992	369	2.227	2.596	2.579
1993	558	2.165	2.723	2.723
1994	607	2.769	3.376	2.855
1995	339	5.759	6.098	5.530
1996	446	6.187	6.633	5.974
1997	575	7.077	7.652	6.394
1998	348	3.591	3.939	3.528
1999	385	2.804	3.189	2.555
2000	243	1.316	1.559	1.084
2001	162	640	802	586
2002	221	589	810	743
2003	76	296	372	320
2004	183	316	499	476
2005	70	176	246	239
2006	99	66	165	148
2007	180	176	356	348
2008	29	17	46	42
2009	81	246	327	81
2010	140	166	306	306
2011	122	53	175	175
2012	182	120	302	253
2013	222	152	374	243
2014	621	200	821	821
2015	653	1.302	1.955	1.856
2016	632	1.621	2.253	2.013
2017	605	3.299	3.904	3.790
2018	840	3.549	4.389	4.276
2019	565	5.313	5.878	5.475
Summe	9.902	52.908	62.810	56.478
Planung 2020 bis 2024	2.425	47.496	49.921	44.162

* inklusive bestandserhöhender Umbau

** inklusive fertiggestellte Wohnungen außerhalb Berlins

3. Entwicklung des Investitionsvolumens und Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin 1991 bis 2019				
Jahr	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
1991 / 1992	449.227	1.445.446	321.074	2.215.747
1993	625.375	990.243	209.722	1.825.340
1994	874.875	981.320	425.444	2.281.639
1995	1.015.763	1.047.104	649.964	2.712.831
1996	765.961	1.218.605	722.336	2.706.902
1997	775.540	1.239.771	663.791	2.679.102
1998	541.804	1.022.609	697.469	2.261.882
1999	432.114	920.270	529.363	1.881.747
2000	249.434	826.266	504.257	1.579.957
2001	204.207	710.831	333.813	1.248.851
2002	90.073	542.282	329.217	961.572
2003	62.152	479.460	331.202	872.814
2004	64.824	403.103	387.006	854.933
2005	78.664	395.541	236.466	710.671
2006	44.075	430.197	214.960	689.232
2007	25.008	424.029	224.429	673.466
2008	16.378	418.878	271.888	707.144
2009	31.055	422.853	332.302	786.210
2010	27.550	429.146	398.684	855.380
2011	36.101	435.200	447.524	918.825
2012	47.034	472.241	518.262	1.037.537
2013	122.700	509.862	430.341	1.062.903
2014	218.602	582.194	413.896	1.214.692
2015	407.733	548.728	551.789	1.508.250
2016	702.903	564.888	479.995	1.747.786
2017	817.679	628.836	613.402	2.059.917
2018	1.186.398	687.986	706.161	2.580.545
2019	1.358.500	710.124	666.219	2.734.843
1991 bis 2019 (Summe)	11.271.729	19.488.013	12.610.976	43.370.718
Veränderung 2019 gegenüber 2018	+14,5%	+3,2%	-5,7%	+6,0%

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin (nur Genossenschaften) 1991 bis 2019				
Jahr	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
1991	nicht erfasst	83.436	7.742	91.178
1992	71.023	132.560	51.899	255.482
1993	56.243	207.211	75.505	338.959
1994	90.626	252.508	142.388	485.522
1995	83.896	301.329	261.599	646.824
1996	64.959	311.398	245.680	622.037
1997	71.632	214.469	196.006	482.107
1998	76.291	231.070	164.105	471.466
1999	82.544	219.379	253.202	555.125
2000	40.064	208.127	195.314	443.505
2001	29.850	187.873	142.432	360.155
2002	17.755	176.812	110.113	304.680
2003	14.314	160.854	127.823	302.991
2004	19.911	140.346	108.805	269.062
2005	22.843	158.927	86.585	268.355
2006	8.398	151.702	97.864	257.964
2007	13.305	150.622	94.295	258.222
2008	13.710	141.107	95.667	250.484
2009	21.792	162.792	116.997	301.581
2010	26.102	168.036	103.847	297.985
2011	31.040	159.056	132.787	322.883
2012	40.037	174.928	142.980	357.945
2013	102.330	174.899	114.082	391.311
2014	110.686	173.070	142.370	426.126
2015	137.059	178.454	181.535	497.048
2016	160.113	190.312	156.198	506.623
2017	139.003	198.989	157.133	495.125
2018	162.992	214.744	185.799	563.535
2019	147.156	216.876	149.581	513.613
1991 bis 2019 (Summe)	1.855.674	5.441.886	4.040.333	11.337.893
Veränderung 2019 gegenüber 2018	-9,7%	+1,0%	-19,5%	-8,9%

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin (nur Gesellschaften) 1991 bis 2019				
	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
1991	nicht erfasst	582.479	84.087	666.566
1992	378.204	646.971	177.346	1.202.521
1993	569.132	783.032	134.217	1.486.381
1994	784.249	728.812	283.056	1.796.117
1995	931.867	745.775	388.365	2.066.007
1996	701.002	907.207	476.656	2.084.865
1997	703.908	1.025.302	467.785	2.196.995
1998	465.513	791.539	533.364	1.790.416
1999	349.570	700.891	276.161	1.326.622
2000	209.370	618.139	308.943	1.136.452
2001	174.357	522.958	191.381	888.696
2002	72.318	365.470	219.104	656.892
2003	47.838	318.606	203.379	569.823
2004	44.913	262.757	278.201	585.871
2005	55.821	236.614	149.881	442.316
2006	35.677	278.495	117.096	431.268
2007	11.703	273.407	130.134	415.244
2008	2.668	277.771	176.221	456.660
2009	9.263	260.061	215.305	484.629
2010	1.448	261.110	294.837	557.395
2011	5.061	276.144	314.737	595.942
2012	6.997	297.313	375.282	679.592
2013	20.370	334.963	316.259	671.592
2014	107.916	409.124	271.526	788.566
2015	270.674	370.274	370.254	1.011.202
2016	542.790	374.576	323.797	1.241.163
2017	678.676	429.847	456.269	1.564.792
2018	1.023.406	473.242	520.362	2.017.010
2019	1.211.344	493.248	516.638	2.221.230
1991 bis 2019 (Summe)	9.416.055	14.046.127	8.570.643	32.032.825
Veränderung 2019 gegenüber 2018	+18,4%	+4,2%	-0,7%	+10,1%

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin nach der Region 1991 bis 2019				
	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
Genossenschaften mit Sitz in Berlin (Westteil)	1.173.269	2.284.673	1.561.162	5.019.104
Gesellschaften mit Sitz in Berlin (Westteil)	6.348.687	7.368.922	4.908.822	18.626.431
Mitgliedsunternehmen mit Sitz in Berlin (Westteil) insgesamt	7.521.956	9.653.595	6.469.984	23.645.535
Genossenschaften mit Sitz in Berlin (Ostteil)	682.405	3.157.213	2.479.172	6.318.790
Gesellschaften mit Sitz in Berlin (Ostteil)	3.067.368	6.677.203	3.661.822	13.406.393
Mitgliedsunternehmen mit Sitz in Berlin (Ostteil) insgesamt	3.749.773	9.834.416	6.140.994	19.725.183

Geplante Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin im Jahr 2020				
	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
Geplante Investitionen 2020	2.256.265	787.787	708.245	3.752.297
davon: Genossenschaften	185.913	240.154	140.011	566.078
Gesellschaften	2.070.352	547.633	568.234	3.186.219
Veränderung 2020 gegenüber 2019	+66,1%	+10,9%	+6,3%	+37,2%

Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin am 31.12.2019						
	Berlin insgesamt		davon:			
	WE	Anteil	Genossenschaften		Gesellschaften	
	WE	Anteil	WE	Anteil	WE	Anteil
Anzahl Wohnungen insgesamt	738.400	100	185.249	100	553.151	100
davon: vollständig modernisierte Wohnungen bzw. Wohnungen mit modernem zeitgemäßen Standard	415.682	56,3%	157.393	85,0%	258.289	46,7%
teilmmodernisierte Wohnungen	245.978	33,3%	26.230	14,1%	219.748	39,7%
unsanierte bzw. modernisierungsbedürftige Wohnungen mit nicht zeitgemäßem Standard	76.740	10,4%	1.626	0,9%	75.114	13,6%

4. Entwicklung der Mieten und Betriebskosten

Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2005 bis 2019					
	Nettokaltmiete (€/m ² Wfl.)	Monatliche Betriebskostenvor- auszahlung (ohne Heizung / Warm- wasser) (€/m ² Wfl.)	Bruttokaltmiete (€/m ² Wfl.)	Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser (€/m ² Wfl.)	Warmmiete (€/m ² Wfl.)
Durchschnittliche Miete der vermieteten eigenen Wohnungen*					
Im Dezember 2005	4,35	1,57	5,92	0,80	6,72
Im Dezember 2010	4,94	1,67	6,61	0,93	7,54
davon:					
Genossenschaften	4,68	1,54	6,22	0,85	7,07
Gesellschaften	5,07	1,73	6,79	0,96	7,75
Im Dezember 2012	5,14	1,67	6,81	0,96	7,77
davon:					
Genossenschaften	4,86	1,55	6,41	0,87	7,28
Gesellschaften	5,28	1,73	7,01	1,00	8,01
Im Dezember 2013	5,28	1,68	6,96	0,99	7,95
davon:					
Genossenschaften	4,95	1,56	6,51	0,90	7,41
Gesellschaften	5,44	1,75	7,19	1,03	8,22
Im Dezember 2014	5,43	1,69	7,12	1,03	8,15
davon:					
Genossenschaften	5,05	1,56	6,61	0,91	7,52
Gesellschaften	5,60	1,75	7,35	1,08	8,43
Im Dezember 2015	5,60	1,70	7,30	1,02	8,32
davon:					
Genossenschaften	5,17	1,56	6,73	0,88	7,61
Gesellschaften	5,78	1,75	7,53	1,07	8,60
Im Dezember 2016	5,77	1,71	7,48	1,01	8,49
davon:					
Genossenschaften	5,30	1,57	6,87	0,87	7,74
Gesellschaften	5,97	1,77	7,74	1,06	8,80
Im Dezember 2017	5,96	1,73	7,69	0,99	8,68
davon:					
Genossenschaften	5,41	1,58	6,99	0,86	7,85
Gesellschaften	6,17	1,80	7,97	1,04	9,01
Im Dezember 2018	6,16* (6,15)**	1,75	7,91* (7,90)**	1,00	8,91* (8,90)**
davon:					
Genossenschaften	5,55	1,59	7,14	0,85	7,99
Gesellschaften	6,40* (6,38)**	1,81	8,21* (8,19)**	1,06* (1,05)**	9,27* (9,24)**
Im Dezember 2019	6,28	1,79	8,07	0,98	9,05
davon:					
Genossenschaften	5,66	1,59	7,25	0,85	8,10
Gesellschaften	6,51	1,87	8,38	1,02	9,40
Veränderung 2019 zu 2018	+1,9%	+2,3%	+2,0%	-2,0%	+1,6%

* bereinigter Vorjahreswert aufgrund Änderungen der Mitgliederstruktur im Jahr 2019

** Vorjahreswert

5. Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin

Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (Wohnungsgenossenschaften / -gesellschaften) 1995 bis 2019						
Jahr	Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin insgesamt		davon:			
	Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand	Wohnungsbau- genossenschaften	Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand	Wohnungsbau- gesellschaften
	Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand	Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand	Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand
1995	15.970	1,9	585	0,4	15.385	2,3
1996	17.029	2,1	1.495	0,9	15.534	2,4
1997	26.575	3,3	2.930	1,7	23.645	3,8
1998	35.582	4,4	5.150	2,9	30.432	5,0
1999	42.974	5,6	6.850	3,8	36.124	6,1
2000	45.750	5,9	7.467	4,2	38.283	6,6
2001	44.750	6,0	6.444	3,6	38.306	6,7
2002	40.700	5,5	6.980	3,8	33.720	6,2
2003	39.363	5,4	6.628	3,6	32.735	6,1
2004	39.109	5,5	6.169	3,4	32.940	6,3
2005	38.054	5,5	6.154	3,3	31.900	6,2
2006	34.047	5,1	6.015	3,3	28.032	5,8
2007	30.636	4,6	5.684	3,1	24.952	5,1
2008	25.640	3,9	5.090	2,8	20.550	4,3
2009	23.023	3,5	4.202	2,3	18.821	3,9
2010	20.055	3,0	3.425	1,9	16.630	3,5
2011	17.012	2,6	2.688	1,5	14.324	3,1
2012	15.247	2,3	2.020	1,1	13.227	2,8
2013	12.824	2,0	1.898	1,0	10.926	2,5
2014	12.837	1,9	1.893	1,0	10.944	2,3
2015	11.516	1,7	1.907	1,0	9.609	2,0
2016	10.691	1,6	1.550	0,8	9.141	1,9
2017	11.853	1,7	1.615	0,9	10.238	2,0
2018	12.380	1,7	1.563	0,8	10.817	2,0
2019	11.824	1,6	1.462	0,8	10.362	1,9

*eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes

Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (Westteil) (Wohnungsgenossenschaften /-gesellschaften) 1995 bis 2019						
Jahr	Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin insgesamt		davon:			
	Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand	Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand	Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand
1995	2.670	0,8	170	0,3	2.500	0,8
1996	3.894	1,0	235	0,4	3.659	1,1
1997	3.900	1,0	485	0,8	3.415	1,0
1998	6.800	1,8	700	1,1	6.100	2,0
1999	8.340	2,3	950	1,6	7.390	2,4
2000	11.250	3,0	1.066	1,8	10.184	3,3
2001	12.750	3,4	979	1,5	11.771	3,9
2002	11.800	3,3	1.080	1,7	10.720	3,7
2003	11.686	3,4	1.063	1,7	10.623	3,8
2004	12.971	4,0	1.219	1,9	11.752	4,5
2005	13.924	4,3	1.234	1,9	12.690	4,8
2006	13.419	4,3	1.303	2,0	12.116	4,8
2007	12.885	4,1	1.265	2,0	11.620	4,6
2008	11.850	3,8	1.200	1,8	10.650	4,4
2009	10.889	3,5	1.024	1,6	9.865	4,1
2010	9.675	3,2	825	1,3	8.850	3,7
2011	8.077	2,8	738	1,1	7.339	3,2
2012	8.103	2,6	688	1,0	7.415	3,0
2013	7.219	2,4	703	1,1	6.516	2,8
2014	7.644	2,3	714	1,1	6.930	2,7
2015	6.784	2,2	857	1,3	5.927	2,5
2016	6.159	2,0	715	1,1	5.444	2,2
2017	6.432	2,0	783	1,2	5.649	2,2
2018	6.618	2,0	707	1,0	5.911	2,2
2019	6.330	1,8	555	0,8	5.775	2,0

*eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes

Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (Ostteil) (Wohnungsgenossenschaften /-gesellschaften) 1995 bis 2019						
Jahr	Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin insgesamt		davon:			
	Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand	Wohnungsgenossenschaften Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand	Wohnungsgesellschaften Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand
1995	13.300	2,9	415	0,4	12.885	3,7
1996	13.135	3,1	1.260	1,1	11.875	3,9
1997	22.675	5,4	2.445	2,1	20.230	7,1
1998	28.782	6,8	4.450	3,8	24.332	8,0
1999	34.634	8,7	5.900	4,9	28.734	10,3
2000	34.500	8,7	6.401	5,4	28.099	10,2
2001	32.000	8,4	5.465	4,5	26.535	10,2
2002	28.900	7,8	5.900	4,9	23.000	9,2
2003	27.677	7,4	5.565	4,6	22.112	8,7
2004	26.138	6,8	4.950	4,1	21.188	8,1
2005	24.130	6,5	4.920	4,1	19.210	7,7
2006	20.628	5,8	4.712	3,9	15.916	6,8
2007	17.751	5,0	4.419	3,7	13.332	5,7
2008	13.790	3,9	3.890	3,3	9.900	4,2
2009	12.134	3,4	3.178	2,7	8.956	3,8
2010	10.380	2,8	2.600	2,2	7.780	3,3
2011	8.935	2,5	1.950	1,6	6.985	3,0
2012	7.144	2,1	1.332	1,2	5.812	2,6
2013	5.605	1,7	1.195	1,0	4.410	2,1
2014	5.193	1,5	1.179	1,0	4.014	1,8
2015	4.732	1,3	1.050	0,9	3.682	1,6
2016	4.532	1,2	835	0,7	3.697	1,5
2017	5.421	1,5	832	0,7	4.589	1,8
2018	5.762	1,5	856	0,7	4.906	1,9
2019	5.494	1,4	907	0,8	4.587	1,7

*eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes

Leerstandsquoten und Fluktuationsraten im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in den Berliner Bezirken am 31.12.2019 (2018)			
	Anzahl erfasster Wohnungen*	Durchschnittliche Leerstandsquoten am 31.12.2019 in % / (Vorjahreswert)	Anteil der im Jahr 2019 durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand in % / (Vorjahreswert)
Charlottenburg-Wilmersdorf	34.103	1,3 (1,5)	4,3 (5,4)
Charlottenburg	20.422	1,6 (1,6)	4,2 (5,7)
Wilmersdorf	13.681	0,9 (1,3)	4,4 (5,0)
Friedrichshain-Kreuzberg	39.011	2,0 (2,5)	4,6 (3,9)
Friedrichshain	20.289	1,4 (1,6)	4,3 (3,9)
Kreuzberg	18.722	2,7 (3,6)	4,8 (4,0)
Lichtenberg	105.604	1,3 (1,0)	4,9 (5,4)
Hohenschönhausen	42.501	1,4 (1,1)	4,4 (5,0)
Lichtenberg	63.103	1,2 (1,0)	5,3 (5,7)
Marzahn-Hellersdorf	85.076	1,6 (1,4)	5,3 (5,3)
Marzahn	54.622	1,8 (1,7)	5,3 (5,0)
Hellersdorf	30.454	1,3 (1,0)	5,4 (5,8)
Mitte	52.101	1,8 (1,8)	4,8 (4,8)
Mitte	16.504	0,9 (1,5)	4,3 (4,4)
Tiergarten	5.520	1,2 (1,5)	5,2 (5,3)
Wedding	30.077	2,3 (2,1)	5,0 (4,9)
Neukölln	54.126	1,7 (2,2)	5,1 (5,1)
Pankow	69.482	1,9 (2,6)	5,1 (5,1)
Pankow	30.510	1,7 (2,9)	5,0 (5,0)
Prenzlauer Berg	24.471	1,9 (1,9)	4,7 (5,0)
Weißensee	14.501	2,2 (3,4)	5,9 (5,6)
Reinickendorf	53.838	1,1 (1,0)	4,7 (5,8)
Spandau	47.020	1,4 (1,5)	5,1 (6,5)
Steglitz-Zehlendorf	36.786	1,9 (2,3)	5,3 (5,6)
Steglitz	26.499	2,0 (2,2)	5,5 (5,7)
Zehlendorf	10.287	1,6 (2,5)	4,8 (5,5)
Tempelhof-Schöneberg	51.505	2,6 (2,5)	5,1 (5,1)
Tempelhof	38.390	2,0 (2,5)	5,5 (5,6)
Schöneberg	13.115	4,1 (2,5)	3,8 (3,9)
Treptow-Köpenick	63.277	1,1 (1,1)	5,9 (5,9)
Treptow	30.173	1,2 (1,1)	6,2 (6,2)
Köpenick	33.104	1,0 (1,1)	5,5 (5,7)
Summe Bezirke*	691.929	1,6 (1,7)	5,0 (5,3)

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

Rote Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gestiegen

Grüne Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gesunken

Leerstandsquoten und Fluktuationsraten im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU (Genossenschaften) in den Berliner Bezirken am 31.12.2019 (2018)			
	Anzahl erfasster Wohnungen*	Durchschnittliche Leerstandsquoten am 31.12.2019 in % / (Vorjahreswert)	Anteil der im Jahr 2019 durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand in % / (Vorjahreswert)
Charlottenburg-Wilmersdorf	7.462	0,5 (0,8)	4,1 (4,6)
Charlottenburg	4.348	0,6 (1,0)	4,8 (5,6)
Wilmersdorf	3.114	0,3 (0,5)	3,1 (3,3)
Friedrichshain-Kreuzberg	4.748	0,7 (0,7)	3,0 (2,8)
Friedrichshain	3.418	0,6 (0,7)	3,3 (3,5)
Kreuzberg	1.330	0,9 (0,8)	2,3 (1,2)
Lichtenberg	34.495	1,0 (0,9)	5,2 (5,2)
Hohenschönhausen	12.628	0,7 (0,6)	4,7 (4,1)
Lichtenberg	21.867	1,2 (1,1)	5,5 (5,8)
Marzahn-Hellersdorf	28.738	1,1 (0,9)	5,2 (4,8)
Marzahn	23.578	1,2 (0,9)	5,3 (4,7)
Hellersdorf	5.160	0,7 (0,5)	5,0 (5,5)
Mitte	11.023	0,6 (0,6)	4,7 (4,7)
Mitte	4.132	0,3 (0,3)	4,6 (4,8)
Tiergarten	980	0,8 (0,2)	3,4 (2,1)
Wedding	5.911	0,9 (0,9)	5,0 (5,1)
Neukölln	11.720	1,0 (1,3)	5,3 (5,5)
Pankow	20.916	0,6 (0,6)	4,6 (4,6)
Pankow	10.484	0,4 (0,5)	4,4 (4,4)
Prenzlauer Berg	5.403	0,6 (0,7)	4,4 (4,4)
Weißensee	5.029	0,8 (0,8)	5,3 (5,1)
Reinickendorf	10.725	0,8 (1,0)	4,5 (4,9)
Spandau	5.776	1,0 (0,9)	4,9 (5,2)
Steglitz-Zehlendorf	9.283	0,5 (1,3)	4,2 (4,3)
Steglitz	7.613	0,6 (1,5)	4,5 (4,5)
Zehlendorf	1.670	0,2 (0,5)	3,2 (3,1)
Tempelhof-Schöneberg	15.058	1,0 (1,0)	5,5 (4,8)
Tempelhof	13.131	1,0 (0,9)	5,7 (4,8)
Schöneberg	1.927	1,2 (1,7)	4,6 (4,5)
Treptow-Köpenick	25.225	0,4 (0,5)	4,9 (4,8)
Treptow	12.734	0,4 (0,4)	5,2 (5,3)
Köpenick	12.491	0,4 (0,6)	4,5 (4,4)
Summe Bezirke*	185.169	0,8 (0,9)	4,9 (4,8)

*nur Mitgliedsunternehmen des BBU (Genossenschaften) mit Angaben zu Leerstand/Fluktuation auf Ebene der Berliner Bezirke

Rote Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gestiegen

Grüne Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gesunken

Leerstandsquoten und Fluktuationsraten im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU (Gesellschaften) in den Berliner Bezirken am 31.12.2019 (2018)			
	Anzahl erfasster Wohnungen*	Durchschnittliche Leerstandsquoten am 31.12.2019 in % / (Vorjahreswert)	Anteil der im Jahr 2019 durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand in % / (Vorjahreswert)
Charlottenburg-Wilmersdorf	26.641	1,5 (1,7)	4,3 (5,6)
Charlottenburg	16.074	1,8 (1,8)	4,0 (5,7)
Wilmersdorf	10.567	1,1 (1,6)	4,8 (5,5)
Friedrichshain-Kreuzberg	34.263	2,2 (2,7)	4,8 (4,1)
Friedrichshain	16.871	1,5 (1,7)	4,5 (4,0)
Kreuzberg	17.392	2,8 (3,8)	5,0 (4,2)
Lichtenberg	71.109	1,4 (1,1)	4,7 (5,5)
Hohenschönhausen	29.873	1,7 (1,3)	4,2 (5,3)
Lichtenberg	41.236	1,2 (0,9)	5,1 (5,6)
Marzahn-Hellersdorf	56.338	1,9 (2,0)	5,4 (5,6)
Marzahn	31.044	2,3 (2,2)	5,3 (5,3)
Hellersdorf	25.294	1,4 (1,2)	5,5 (6,4)
Mitte	41.078	2,1 (2,1)	4,8 (4,8)
Mitte	12.372	1,2 (1,8)	4,2 (4,3)
Tiergarten	4.540	1,3 (1,7)	5,6 (6,0)
Wedding	24.166	2,7 (2,4)	5,0 (4,9)
Neukölln	42.406	2,0 (2,5)	5,0 (5,1)
Pankow	48.566	2,5 (3,4)	5,2 (5,3)
Pankow	20.026	2,4 (3,8)	5,2 (5,2)
Prenzlauer Berg	19.068	2,3 (2,2)	4,7 (5,1)
Weißensee	9.472	3,0 (4,8)	6,2 (5,9)
Reinickendorf	43.113	1,1 (1,0)	4,7 (6,0)
Spandau	41.244	1,5 (1,6)	5,1 (6,7)
Steglitz-Zehlendorf	27.503	2,4 (2,6)	5,6 (6,1)
Steglitz	18.886	2,6 (2,5)	5,8 (6,1)
Zehlendorf	8.617	1,9 (2,9)	5,1 (6,0)
Tempelhof-Schöneberg	36.447	3,2 (3,0)	4,9 (5,3)
Tempelhof	25.259	2,6 (3,3)	5,5 (6,3)
Schöneberg	11.188	4,6 (2,6)	3,7 (3,8)
Treptow-Köpenick	38.052	1,6 (1,6)	6,5 (6,7)
Treptow	17.439	1,8 (1,7)	6,9 (6,9)
Köpenick	20.613	1,4 (1,5)	6,2 (6,5)
Summe Bezirke*	506.760	1,9 (2,1)	5,1 (5,5)

*nur Mitgliedsunternehmen des BBU (Gesellschaften) mit Angaben zu Leerstand/Fluktuation auf Ebene der Berliner Bezirke

Rote Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gestiegen

Grüne Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gesunken

Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin nach Leerstandsgründen 1995 bis 2019									
	Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin gesamt						Gesamt	Genossen- schaften	Gesell- schaften
	am 31.12.1995	am 31.12.2000	am 31.12.2005	am 31.12.2010	am 31.12.2015	am 31.12.2018			
Leerstehende Wohnungen im Gesamtbestand	15.970	45.750	38.054	20.055	11.516	12.380	11.824	1.462	10.362
% vom Bestand	1,9	5,9	5,5	3,0	1,7	1,7	1,6	0,8	1,9
davon:									
wegen Vermietungs- schwierigkeiten	3.553	24.500	16.962	5.515	1.129	222	401	119	282
% vom Bestand	0,4	3,2	2,4	0,8	0,2	0,03	0,05	0,06	0,05
wegen Instandsetzung/ Modernisierung	6.555	10.800	3.654	4.111	4.077	4.200	4.297	660	3.637
wegen Unbewohnbarkeit durch bauliche Schäden	4.395	2.453	1.062	1.049	1.313	1.201	941	7	934
wegen geplantem Abriss/ Rückbau	nicht erfasst	nicht erfasst	943	12	99	92	24	0	24
wegen geplantem Verkauf	nicht erfasst	3.545	4.603	815	261	415	367	0	367
wegen Mieterwechsel	nicht erfasst	nicht erfasst	7.351	5.353	3.662	4.781	4.115	553	3.562
wegen sonstiger Gründe	1.467	4.452	3.479	3.200	975	1.469	1.679	123	1.556

* eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes

Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin* nach dem Sanierungsstand am 31.12.2019				
	insgesamt	vollmodernisiert	teilmodernisiert	unsaniert
Wohnungsbestand am 31.12.2019	738.400	415.682	245.978	76.740
darunter: leerstehende Wohnungen	11.824	4.365	4.189	3.270
Leerstandsquote in %	1,6%	1,1%	1,7%	4,3%

*hochgerechnet auf den Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin

Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin* im Alt- und Neubau nach dem Sanierungsstand am 31.12.2019												
	Altbau (vor 1949)				Neubau (ab 1949)				darunter: industriell errichtete Wohnungen (Plattenbau)			
	insgesamt	vollmodernisiert	teilmodernisiert	unsaniert	insgesamt	vollmodernisiert	teilmodernisiert	unsaniert	insgesamt	vollmodernisiert	teilmodernisiert	unsaniert
Wohnungsbestand am 31.12.2019	159.780	77.021	67.134	15.625	526.928	308.739	162.128	56.061	270.049	157.361	84.454	28.234
darunter: leerstehende Wohnungen	2.906	801	1.161	944	8.532	3.425	2.922	2.185	3.849	1.324	1.542	983
Leerstandsquote in %	1,8%	1,0%	1,7%	6,0%	1,6%	1,1%	1,8%	3,9%	1,4%	0,8%	1,8%	3,5%

*nur Mitgliedsunternehmen des BBU mit Angaben zum Sanierungsstand der leerstehenden Wohnungen

Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (Genossenschaften)* im Alt- und Neubau nach dem Sanierungsstand am 31.12.2019												
	Altbau (vor 1949)				Neubau (ab 1949)				darunter: industriell errichtete Wohnungen (Plattenbau)			
	ins- gesamt	voll- moder- nisiert	teil- moder- nisiert	un- saniert	ins- gesamt	voll- moder- nisiert	teil- moder- nisiert	un- saniert	ins- gesamt	voll- moder- nisiert	teil- moder- nisiert	un- saniert
Wohnungs- bestand am 31.12.2019	38.061	28.373	9.254	434	142.020	126.440	14.904	676	85.083	77.485	7.598	–
darunter: leerstehende Wohnungen	321	168	132	21	1.086	806	271	9	722	546	176	–
Leerstands- quote in %	0,8%	0,6%	1,4%	4,8%	0,8%	0,6%	1,8%	1,3%	0,8%	0,7%	2,3%	–

* nur Mitgliedsunternehmen des BBU (Genossenschaften) mit Angaben zum Sanierungsstand der leerstehenden Wohnungen

Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (Gesellschaften)* im Alt- und Neubau nach dem Sanierungsstand am 31.12.2019												
	Altbau (vor 1949)				Neubau (ab 1949)				darunter: industriell errichtete Wohnungen (Plattenbau)			
	ins- gesamt	voll- moder- nisiert	teil- moder- nisiert	un- saniert	ins- gesamt	voll- moder- nisiert	teil- moder- nisiert	un- saniert	ins- gesamt	voll- moder- nisiert	teil- moder- nisiert	un- saniert
Wohnungs- bestand am 31.12.2019	121.719	48.648	57.880	15.191	384.908	182.299	147.224	55.385	184.966	79.876	76.856	28.234
darunter: leerstehende Wohnungen	2.585	633	1.029	923	7.446	2.619	2.651	2.176	3.127	778	1.366	983
Leerstands- quote in %	2,1%	1,3%	1,8%	6,1%	1,9%	1,4%	1,8%	3,9%	1,7%	1,0%	1,8%	3,5%

* nur Mitgliedsunternehmen des BBU (Gesellschaften) mit Angaben zum Sanierungsstand der leerstehenden Wohnungen

6. Fluktuationsentwicklung

Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (Fluktuationsquoten in %) 2001 bis 2019			
	Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt	davon:	
		Wohnungsbau- gesellschaften	Wohnungsbau- genossenschaften
2001			
Berlin	9,5	10,3	7,4
Berlin (Westteil)	8,9	9,4	8,4
Berlin (Ostteil)	10,0	12,1	6,7
2005			
Berlin	9,5	10,5	7,1
Berlin (Westteil)	9,8	10,3	7,6
Berlin (Ostteil)	9,2	10,7	6,8
2010			
Berlin	8,2	9,0	6,4
Berlin (Westteil)	8,4	8,9	6,9
Berlin (Ostteil)	8,0	9,2	6,2
2011			
Berlin	8,0	8,7	6,3
Berlin (Westteil)	8,3	8,8	7,0
Berlin (Ostteil)	7,7	8,7	5,9
2012			
Berlin	7,0	7,6	5,9
Berlin (Westteil)	7,3	7,6	6,6
Berlin (Ostteil)	6,8	7,6	5,5
2013			
Berlin	6,3	6,7	5,4
Berlin (Westteil)	6,5	6,8	5,7
Berlin (Ostteil)	6,1	6,6	5,2
2014			
Berlin	6,1	6,5	5,2
Berlin (Westteil)	6,3	6,5	5,6
Berlin (Ostteil)	5,9	6,4	5,1
2015			
Berlin	6,1	6,4	5,4
Berlin (Westteil)	6,1	6,2	5,7
Berlin (Ostteil)	6,1	6,5	5,2
2016			
Berlin	5,5	5,7	5,1
Berlin (Westteil)	5,5	5,5	5,4
Berlin (Ostteil)	5,6	5,9	4,9
2017			
Berlin	5,4	5,6	4,9
Berlin (Westteil)	5,3	5,3	5,1
Berlin (Ostteil)	5,6	5,9	4,8
2018			
Berlin	5,3	5,5	4,8
Berlin (Westteil)	5,4	5,6	4,8
Berlin (Ostteil)	5,2	5,4	4,8
2019			
Berlin	5,0	5,1	4,9
Berlin (Westteil)	4,9	5,0	4,8
Berlin (Ostteil)	5,1	5,2	5,0

7. Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin

Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 1996 bis 2019						
	1. Haupt- amtlich Beschäftigte insgesamt*	darunter: Auszubildende	darunter: Auszubildende zum Immobilien- kaufmann/-frau**	Arbeiter, Hand- werker, Haus- meister/ -warte	2. Ehren- bzw. nebenamtliche Vorstände/ Geschäftsführer	Zahl der Mitarbeiter*** im Verhältnis zur Zahl be- wirtschafteter Wohnungen
1996	11.520	345	312	3.351	81	1:96
2000	9.928	379	319	3.215	111	1:112
2005	7.807	303	245	2.498	129	1:131
2010	6.247	245	183	1.355	98	1:140
2012	6.316	290	213	1.599	100	1:138
davon:						
Genossenschaften	2.246	67	60	833	87	1:129
Gesellschaften	4.070	223	153	766	13	1:143
2013	6.312	290	205	1.603	91	1:139
davon:						
Genossenschaften	2.309	71	55	883	79	1:128
Gesellschaften	4.003	219	150	720	12	1:144
2014****	7.389	336	237	2.048	81	1:131
davon:						
Genossenschaften	2.308	77	65	832	73	1:125
Gesellschaften	5.081	259	172	1.216	8	1:134
2015****	6.749	288	213	1.745	84	1:136
davon:						
Genossenschaften	2.285	69	61	834	72	1:127
Gesellschaften	4.464	219	152	911	12	1:140
2016	6.993	305	219	1.898	80	1:135
davon:						
Genossenschaften	2.272	59	49	814	69	1:127
Gesellschaften	4.721	246	170	1.084	11	1:138
2017****	7.252	308	231	1.900	66	1:135
davon:						
Genossenschaften	2.269	67	60	778	57	1:124
Gesellschaften	4.983	241	171	1.122	11	1:139
2018	7.735	325	235	1.987	69	1:127
davon:						
Genossenschaften	2.291	70	66	783	62	1:122
Gesellschaften	5.444	255	169	1.204	7	1:128
2019	8.173	366	258	2.356	68	1:129
davon:						
Genossenschaften	2.273	77	73	772	60	1:124
Gesellschaften	5.900	289	185	1.584	8	1:131

* inkl. Teilzeitbeschäftigte und geringfügig Beschäftigte

** bis 2006: Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

*** ohne Arbeiter, Handwerker, Hausmeister

****Veränderungen 2014, 2015 und 2017 überwiegend durch Neuzugänge / Umstrukturierungen von Mitgliedschaften im BBU

III. Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

1. Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg*						
Anzahl eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen	Anzahl Unternehmen insgesamt	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gesellschaften und Sonstige	Anzahl Wohnungen	Anzahl Genossenschaften	Anzahl Wohnungen
0 bis 500	85	17.487	22	6.225	63	11.262
501 bis 1.000	33	24.326	15	11.234	18	13.092
1.001 bis 2.500	48	74.691	26	41.924	22	32.767
2.501 bis 5.000	26	90.830	16	56.921	10	33.909
5.001 bis 10.000	10	69.692	6	42.818	4	26.874
10.001 bis 15.000	–	–	–	–	–	–
15.001 bis 25.000	2	35.067	2	35.067	–	–
Summe	204	312.093	87	194.189	117	117.904

*inklusive der von Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg verwalteten Wohnungen beträgt der Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg insgesamt 326.146 Wohnungen

2. Bautätigkeit im Land Brandenburg

Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg nach Wohnformen* 1991 bis 2019				
Jahr	Mietwohnungen	Wohneigentum in 1- und 2-Familienhäusern	Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt
1991/1992	119	0	0	119
1993	502	0	25	527
1994	265	47	1	313
1995	1.011	13	24	1.048
1996	1.437	24	123	1.584
1997	1.537	56	172	1.765
1998	1.596	188	211	1.995
1999	2.051	87	91	2.229
2000	542	90	66	698
2001	643	68	5	716
2002	420	9	0	429
2003	233	1	0	234
2004	194	1	1	196
2005	289	1	10	300
2006	171	0	2	173
2007	57	0	0	57
2008	96	3	0	99
2009	308	0	0	308
2010	201	0	0	201
2011	284	0	0	284
2012	167	0	0	167
2013	393	0	0	393
2014	552	0	0	552
2015	375	0	0	375
2016	732	0	0	732
2017	529	0	20	549
2018	894	0	0	894
2019	1.020	0	0	1.020
1991 bis 2019	16.618	588	751	17.957
Planung 2020 bis 2024	3.201	9	35	3.245

*inklusive fertig gestellte Wohnungen außerhalb Berlins, ohne rund 5.200 bis 2019 fertiggestellte und 2.920 geplante Wohnungen von Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Wohnformen 2019*				
	Fertiggestellte Wohnungen 2019		Baubeginne 2019 (WE)	
	im Land Brandenburg	darunter: im Berliner Umland	im Land Brandenburg	darunter: im Berliner Umland
Wohnungen insgesamt	1.106	929	1.427	1.123
Mietwohnungen	1.106	929	1.427	1.123
Wohneigentum in 1- und 2- Familienhäusern	–	–	–	–
Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern	–	–	–	–

*inklusive von Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU fertiggestellten 86 Mietwohnungen und Baubeginnen von 260 Mietwohnungen im Berliner Umland

Geplante Baufertigstellungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Wohnformen 2020*				
	Wohnungen insgesamt	Mietwohnungen	Wohneigentum in 1- und 2- Familienhäusern	Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern
im Berliner Umland	1.156	909	–	247
im weiteren Metropolenraum	492	492	–	–
im Land Brandenburg insgesamt	1.648	1.401	–	247

*inklusive 393 geplanten Mietwohnungen und 247 Eigentumswohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU aus Berlin im Berliner Umland

Geplante Baufertigstellungen der der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Wohnformen 2021*				
	Wohnungen insgesamt	Mietwohnungen	Wohneigentum in 1- und 2- Familienhäusern	Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern
im Berliner Umland	971	971	–	–
im weiteren Metropolenraum	227	227	–	–
im Land Brandenburg insgesamt	1.198	1.198	–	–

*inklusive 403 geplanten Mietwohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU aus Berlin im Berliner Umland

Geplante Baufertigstellungen der der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Wohnformen* 2022 bis 2024				
	Wohnungen insgesamt	Mietwohnungen	Wohneigentum in 1- und 2- Familienhäusern	Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern
im Berliner Umland	2.756	2.417	–	339
im weiteren Metropolitanraum	563	519	9	35
Baufertigstellungen insgesamt	3.319	2.936	9	374

*inklusive von Mitgliedsunternehmen des BBU aus Berlin geplanten 1.538 Mietwohnungen und 339 Eigentumswohnungen im Berliner Umland

Geplante Baufertigstellungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Wohnformen* 2020 bis 2024				
	Wohnungen insgesamt	Mietwohnungen	Wohneigentum in 1- und 2- Familienhäusern	Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern
im Berliner Umland	4.883	4.297	–	586
im weiteren Metropolitanraum	1.282	1.238	9	35
Baufertigstellungen insgesamt	6.165	5.535	9	621

*inklusive 2.334 geplanten Mietwohnungen und 586 Eigentumswohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU aus Berlin im Berliner Umland

Bautätigkeit der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU* nach Landkreisen / kreisfreien Städten 2019 bis 2024								
Landkreis/ kreisfreie Stadt	Fertigstellungen 2019 (WE)	darunter: Umland (WE)	Fertigstellungen 2020 bis 2021 (WE)	darunter: Umland (WE)	Fertigstellungen 2022 bis 2024 (WE)	darunter: Umland (WE)	Fertigstellungen 2020 bis 2024 (WE)	darunter: Umland (WE)
Stadt Brandenburg a. d. Havel			12				12	0
Stadt Cottbus	2		10		172		182	0
Stadt Frankfurt (Oder)	33		56		36		92	0
Stadt Potsdam	492	492	318	318	500	500	818	818
Barnim	16	16	205	126	100	100	305	226
Dahme-Spreewald	59	59	71	63	90	40	161	103
Elbe-Elster	6		25				25	0
Havelland	19		140	55			140	55
Märkisch-Oderland	48	36	73	42	54	50	127	92
Oberhavel	154	142	302	228	56	56	358	284
Oberspreewald-Lausitz			13				13	0
Oder-Spree	23	23	84	40	40	40	124	80
Ostprignitz-Ruppin			89		29		118	0
Potsdam-Mittelmark	75	75	70	69	93	93	163	162
Spree-Neiße			18		9		27	0
Teltow-Fläming			143	143	139		282	143
Uckermark	93		174		124		298	0
Land Brandenburg insgesamt	1.020	843	1.803	1.084	1.442	879	3.245	1.963

*ohne Bautätigkeit der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

Bautätigkeit der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU* nach Orten im Berliner Umland 2019 bis 2024					
Ort (nach Unternehmenssitz)	Fertigstellungen 2019	Baubeginne 2019	Fertigstellungen 2020 bis 2021 (Plan)	Fertigstellungen 2022 bis 2024 (Plan)	Fertigstellungen 2020 bis 2024 (Plan)
Bernau bei Berlin	16	70	116	60	176
Blankenfelde-Mahlow			24		24
Erkner	23		40	40	80
Falkensee		55	55		55
Hennigsdorf	112	134	134		134
Kleinmachnow			23	56	79
Königs Wusterhausen	35	30	36	24	60
Ludwigsfelde		108	108		108
Oranienburg	30	94	94	56	150
Potsdam	492	350	318	500	818
Rangsdorf		11	11		11
Rüdersdorf bei Berlin			12		12
Strausberg	36		30	50	80
Teltow	75		10	10	20
Werder (Havel)			36	27	63
Werneuchen			10	40	50
Wildau	24	11	27	16	43
Summe Berliner Umland	843	863	1.084	879	1.963

*ohne Bautätigkeit der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

Bautätigkeit der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU* nach Orten im weiteren Metropolitanraum 2019 bis 2024					
Ort (nach Unternehmenssitz)	Fertigstellungen 2019	Baubeginne 2019	Fertigstellungen 2020 bis 2021 (Plan)	Fertigstellungen 2022 bis 2024 (Plan)	Fertigstellungen 2020 bis 2024 (Plan)
Bad Freienwalde (Oder)			27		27
Beeskow		2	23		23
Brandenburg an der Havel			12		12
Cottbus	2		10	172	182
Eberswalde			33		33
Eisenhüttenstadt			20		20
Finsterwalde	6	17	17		17
Frankfurt (Oder)	33	56	56	36	92
Gransee		10	16		16
Herzberg (Elster)		3	8		8
Ketzin/Havel			23		23
Kremmen	12		48		48
Lübben (Spreewald)			8	50	58
Lübbenau/Spreewald		13	13		13
Luckenwalde				139	139
Neuruppin		26	78	12	90
Premnitz	12	12	24		24
Prenzlau	10	6	86	98	184
Rathenow	7	25	38		38
Schwedt/Oder	69	57	61	26	87
Seelow	12				0
Spreenhagen			1		1
Spremberg			18	9	27
Templin	14	27	27		27
Treuenbrietzen			1		1
Wittstock/Dosse			11	17	28
Zehdenick			10		10
Summe weiterer Metropolitanraum	177	254	669	559	1.228
Bautätigkeit von Mitgliedsunternehmen aus dem Berliner Umland im weiteren Metropolitanraum		50	50	4	54
Weiterer Metropolitanraum gesamt	177	304	719	563	1.282
Land Brandenburg gesamt	1.020	1.167	1.803	1.442	3.245

*ohne Bautätigkeit der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

3. Entwicklung des Investitionsvolumens und Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg 1991 bis 2019				
Jahr	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
1991 / 1992	33.484	466.966	230.571	731.021
1993	54.978	440.950	446.076	942.004
1994	41.790	387.015	614.901	1.043.706
1995	143.137	372.190	680.074	1.195.401
1996	169.863	384.705	610.663	1.165.231
1997	135.090	340.660	641.826	1.117.576
1998	173.302	327.822	506.166	1.007.290
1999	120.623	243.237	567.117	930.977
2000	85.795	219.038	422.149	726.982
2001	66.340	205.907	244.101	516.348
2002	35.058	187.679	216.611	439.348
2003	25.123	160.661	138.839	324.623
2004	28.515	159.895	195.126	383.536
2005	25.859	153.519	124.298	303.676
2006	14.160	159.848	169.014	343.022
2007	8.240	161.701	191.520	361.461
2008	19.111	166.538	170.534	356.183
2009	32.219	167.886	135.360	335.465
2010	40.929	169.295	160.889	371.113
2011	74.207	178.901	169.413	422.521
2012	50.708	186.580	168.138	405.426
2013	86.576	204.329	154.827	445.732
2014	96.228	208.088	141.710	446.026
2015	118.846	214.761	167.227	500.834
2016	119.160	232.552	161.788	513.500
2017	153.502	237.756	180.600	571.858
2018*	184.939	235.538	203.451	623.928
2018**	174.187	231.192	200.406	605.785
2019	161.452	244.577	188.423	594.452
1991 bis 2019 (Summe)	2.299.234	6.818.594	8.001.412	17.119.240
Veränderung 2019 gegenüber 2018	-7,3%	+5,8%	-6,0%	-1,8%

*Vorjahreswert

**bereinigter Vorjahreswert aufgrund Änderungen in der Mitgliederstruktur im Jahr 2019

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg (nur Genossenschaften) 1991 bis 2019				
	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
1991 / 1992	4.065	147.308	110.307	261.680
1993	127	163.499	210.669	374.295
1994	23.806	135.201	294.528	453.535
1995	30.206	146.871	333.015	510.092
1996	40.898	147.708	281.598	470.204
1997	35.356	154.552	243.871	433.779
1998	29.280	133.627	188.348	351.255
1999	22.938	117.461	178.198	318.597
2000	20.094	99.079	146.491	265.664
2001	23.053	93.685	103.807	220.545
2002	8.662	90.500	76.493	175.655
2003	11.364	75.129	33.444	119.937
2004	17.720	74.559	61.001	153.280
2005	11.579	71.660	53.162	136.401
2006	2.905	72.352	47.877	123.134
2007	4.586	68.663	44.495	117.744
2008	9.217	69.376	49.709	128.302
2009	7.775	68.074	46.473	122.322
2010	12.105	73.043	64.584	149.732
2011	17.143	73.041	70.651	160.835
2012	15.292	81.994	62.949	160.235
2013	33.931	85.202	51.623	170.756
2014	28.058	88.092	53.218	169.368
2015	27.616	92.573	82.449	202.638
2016	34.850	87.850	71.382	194.082
2017	51.291	94.058	76.213	221.562
2018*	73.244	96.615	80.042	249.901
2018**	60.910	92.936	76.888	230.734
2019	59.189	99.979	72.560	231.728
1991 bis 2019 (Summe)	656.350	2.801.751	3.189.157	6.647.258
Veränderung 2019 gegenüber 2018	-2,8%	+7,6%	-5,6%	+0,4%

*Vorjahreswert

**bereinigter Vorjahreswert aufgrund Änderungen in der Mitgliederstruktur im Jahr 2019

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg (nur Gesellschaften) 1991 bis 2019				
	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
1991 / 1992	29.419	319.658	120.264	469.341
1993	54.851	277.451	235.407	567.709
1994	17.984	251.814	320.373	590.171
1995	112.931	225.319	347.059	685.309
1996	128.965	236.997	329.065	695.027
1997	99.734	186.108	397.955	683.797
1998	144.022	194.195	317.818	656.035
1999	97.685	125.776	388.919	612.380
2000	65.701	119.959	275.658	461.318
2001	43.287	112.222	140.294	295.803
2002	26.396	97.179	140.118	263.693
2003	13.759	85.532	105.395	204.686
2004	10.795	85.336	134.125	230.256
2005	14.280	81.859	71.136	167.275
2006	11.255	87.496	121.137	219.888
2007	3.654	93.038	147.025	243.717
2008	9.894	97.162	120.825	227.881
2009	24.444	99.812	88.887	213.143
2010	28.824	96.252	96.305	221.381
2011	57.064	105.860	98.762	261.686
2012	35.416	104.586	105.189	245.191
2013	52.645	119.127	103.204	274.976
2014	68.170	119.996	88.492	276.658
2015	91.230	122.188	84.778	298.196
2016	84.310	144.702	90.406	319.418
2017	102.211	143.698	104.387	350.296
2018*	111.695	138.923	123.409	374.027
2018**	113.277	138.256	123.518	375.051
2019	102.263	144.598	115.863	362.724
1991 bis 2019 (Summe)	1.642.884	4.016.843	4.812.255	10.471.982
Veränderung 2019 gegenüber 2018	-9,7%	+4,6%	-6,2%	-3,3%

*Vorjahreswert

**bereinigter Vorjahreswert aufgrund Änderungen in der Mitgliederstruktur im Jahr 2019

Geplante Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg im Jahr 2020				
	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
Geplante Investitionen 2020	258.589	274.308	272.217	805.114
davon: Genossenschaften	53.730	106.608	84.803	245.141
Gesellschaften	204.859	167.701	187.414	559.973
Veränderung 2020 gegenüber 2019	+60,2%	+12,2%	+44,5%	+35,4%

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg nach der Region 1991 bis 2019				
	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
Genossenschaften mit Sitz im Berliner Umland*	345.505	1.022.840	1.072.624	2.440.969
Gesellschaften mit Sitz im Berliner Umland*	929.210	1.312.373	1.603.537	3.845.120
Mitgliedsunternehmen mit Sitz im Berliner Umland insgesamt*	1.274.715	2.335.213	2.676.161	6.286.089
Genossenschaften mit Sitz im weiteren Metropolitanraum**	310.845	1.778.911	2.116.533	4.206.289
Gesellschaften mit Sitz im weiteren Metropolitanraum**	713.674	2.704.470	3.208.718	6.626.862
Mitgliedsunternehmen mit Sitz im weiteren Metropolitanraum insgesamt**	1.024.519	4.483.381	5.325.251	10.833.151

*bis 2009: Unternehmen mit Sitz im engeren Verflechtungsraum, ab 2010: Berliner Umland

**bis 2009: Unternehmen mit Sitz im äußeren Entwicklungsraum, ab 2010: weiterer Metropolitanraum

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum 2016 bis 2020							
Investitionsbereich	2016 (Tsd. Euro)	2017 (Tsd. Euro)	2018 (Tsd. Euro)	2019 (Tsd. Euro)	Veränderung 2019 zu 2018 in %	Plan 2019 (Tsd. EUR)	Veränderung 2020 zu 2019 in %
Neubau	119.160	153.502	174.187	161.452	-7,3%	258.589	60,2%
im Berliner Umland	75.813	117.867	133.791	118.418	-11,5%	178.677	50,9%
im weiteren Metropolitanraum	43.347	35.635	40.396	43.034	6,5%	79.912	85,7%
Instandhaltung/ Instandsetzung	232.552	237.756	231.192	244.577	5,8%	274.308	12,2%
im Berliner Umland	81.081	86.197	83.621	81.164	-2,9%	98.302	21,1%
im weiteren Metropolitanraum	151.471	151.559	147.571	163.413	10,7%	176.006	7,7%
Modernisierung	161.788	180.600	200.406	188.423	-6,0%	272.217	44,5%
im Berliner Umland	64.063	63.427	85.413	78.041	-8,6%	93.203	19,4%
im weiteren Metropolitanraum	97.725	117.173	114.993	110.382	-4,0%	179.015	62,2%
Bestand insgesamt (Summe Mod/Inst)	394.340	418.356	431.598	433.000	0,3%	546.526	26,2%
im Berliner Umland	145.144	149.624	169.034	159.205	-5,8%	191.505	20,3%
im weiteren Metropolitanraum	249.196	268.732	262.564	273.795	4,3%	355.021	29,7%
Investitionen insgesamt	513.500	571.858	605.785	594.452	-1,9%	805.114	35,4%
im Berliner Umland	220.957	267.491	302.825	277.623	-8,3%	370.181	33,3%
Anteil Investitionen im Berliner Umland an Investitionen insgesamt	43,0%	46,8%	50,0%	46,7%		46,0%	
im weiteren Metropolitanraum	292.543	304.367	302.960	316.829	4,6%	434.933	37,3%
Anteil Investitionen im weiteren Metro- polenraum an Investitio- nen insgesamt	57,0%	53,2%	50,0%	53,3%		54,0%	

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen / kreisfreien Städten 2017 bis 2020						
Landkreis/ kreisfreie Stadt	2017	2018*	2018**	2019	Differenz 2019 zu 2018 in %	Plan 2020
Stadt Brandenburg a. d. Havel	26.410.713	31.446.193	31.535.774	33.772.950	7,1%	51.633.000
Stadt Cottbus	33.457.632	37.878.467	17.969.300	17.638.121	-1,8%	37.169.000
Stadt Frankfurt (Oder)	26.636.802	27.172.272	27.172.272	31.762.869	16,9%	36.403.216
Stadt Potsdam	125.047.497	132.582.650	132.652.650	100.602.466	-24,2%	156.211.299
Barnim	33.257.230	36.637.872	36.637.872	34.772.011	-5,1%	57.710.100
Dahme-Spreewald	26.118.806	30.220.415	30.220.415	28.388.587	-6,1%	26.914.637
Elbe-Elster	10.228.507	8.508.505	8.508.505	12.709.001	49,4%	14.903.690
Havelland	15.871.292	17.858.296	19.198.129	21.884.783	14,0%	33.196.100
Märkisch-Oderland	29.739.592	36.751.075	36.751.075	26.403.177	-28,2%	27.464.054
Oberhavel	43.963.151	53.500.343	53.500.343	65.648.256	22,7%	71.339.407
Oberspreewald-Lausitz	26.694.640	26.620.944	26.620.944	25.838.086	-2,9%	36.385.366
Oder-Spree	52.432.612	48.895.979	48.895.979	49.885.173	2,0%	59.328.404
Ostprignitz-Ruppin	19.438.886	23.368.776	23.368.776	21.660.019	-7,3%	30.019.234
Potsdam-Mittelmark	12.785.582	20.487.198	21.006.507	20.173.300	-4,0%	33.823.900
Prignitz	6.742.272	6.585.259	6.585.259	6.331.591	-3,9%	10.757.000
Spree-Neiße	14.517.873	14.125.883	14.195.547	16.833.112	18,6%	25.837.000
Teltow-Fläming	27.451.951	27.207.605	26.721.296	29.579.400	10,7%	41.050.000
Uckermark	41.063.705	44.080.843	44.080.843	50.569.497	14,7%	54.968.700
Land Brandenburg insgesamt	571.858.743	623.928.575	605.621.486	594.452.399	-1,8%	805.114.107

*Vorjahreswert

**bereinigter Vorjahreswert aufgrund Änderungen in der Mitgliederstruktur im Jahr 2019

Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31.12.2019						
	Land Brandenburg insgesamt		davon:			
	WE	Anteil in %	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	WE	Anteil in %	WE	Anteil in %	WE	Anteil in %
Anzahl Wohnungen insgesamt	312.093	100	97.349	100	214.744	100
davon: vollständig modernisierte Wohnungen bzw. Wohnungen mit modernem zeitgemäßem Standard	238.893	76,5	82.854	85,1	156.039	72,7
teilmmodernisierte Wohnungen	56.100	18,0	10.810	11,1	45.290	21,1
unsanierte bzw. modernisierungsbedürftige Wohnungen mit nicht zeitgemäßem Standard	17.100	5,5	3.685	3,8	13.415	6,2

Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31.12.2019 (nur Genossenschaften)						
	Land Brandenburg insgesamt		davon:			
	WE	Anteil in %	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	WE	Anteil in %	WE	Anteil in %	WE	Anteil in %
Anzahl Wohnungen insgesamt	117.904	100	39.631	100	78.273	100
davon: vollständig modernisierte Wohnungen bzw. Wohnungen mit modernem zeitgemäßem Standard	98.270	83,3	36.995	93,3	61.275	78,3
teilmmodernisierte Wohnungen	16.244	13,8	2.338	5,9	13.906	17,7
unsanierte bzw. modernisierungsbedürftige Wohnungen mit nicht zeitgemäßem Standard	3.390	2,9	298	0,8	3.092	4,0

Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31.12.2019 (nur Gesellschaften)						
	Land Brandenburg insgesamt		davon:			
	WE	Anteil in %	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	WE	Anteil in %	WE	Anteil in %	WE	Anteil in %
Anzahl Wohnungen insgesamt	194.189	100	57.718	100	136.471	100
davon: vollständig modernisierte Wohnungen bzw. Wohnungen mit modernem zeitgemäßem Standard	140.623	72,4	45.859	79,4	94.764	69,4
teilmmodernisierte Wohnungen	39.856	20,5	8.472	14,7	31.384	23,0
unsanierte bzw. modernisierungsbedürftige Wohnungen mit nicht zeitgemäßem Standard	13.710	7,1	3.387	5,9	10.323	7,6

4. Entwicklung der Mieten und Betriebskosten

Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2005 bis 2019					
	Nettokaltmiete (€/m ² Wfl.)	Monatliche Betriebskostenvor- auszahlung (ohne Heizung / Warm- wasser) (€/m ² Wfl.)	Bruttokaltmiete (€/m ² Wfl.)	Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser (€/m ² Wfl.)	Warmmiete (€/m ² Wfl.)
Durchschnittliche Miete der vermieteten eigenen Wohnungen					
Im Dezember 2005	4,18	1,07	5,25	0,94	6,19
Im Dezember 2010	4,46	1,17	5,63	1,10	6,73
davon:					
Genossenschaften	4,39	1,13	5,52	1,08	6,60
Gesellschaften	4,53	1,20	5,73	1,13	6,86
Im Dezember 2012	4,61	1,20	5,81	1,15	6,96
davon:					
Genossenschaften	4,49	1,14	5,63	1,11	6,74
Gesellschaften	4,70	1,23	5,93	1,17	7,10
Im Dezember 2013	4,69	1,21	5,90	1,17	7,07
davon:					
Genossenschaften	4,57	1,16	5,73	1,12	6,85
Gesellschaften	4,78	1,25	6,03	1,21	7,24
Im Dezember 2014	4,77	1,22	5,99	1,17	7,16
davon:					
Genossenschaften	4,65	1,17	5,82	1,14	6,66
Gesellschaften	4,85	1,26	6,11	1,20	7,31
Im Dezember 2015	4,83	1,24	6,07	1,15	7,22
davon:					
Genossenschaften	4,72	1,20	5,92	1,12	7,04
Gesellschaften	4,91	1,27	6,18	1,18	7,36
Im Dezember 2016	4,91	1,27	6,18	1,14	7,32
davon:					
Genossenschaften	4,81	1,23	6,04	1,10	7,14
Gesellschaften	4,98	1,29	6,27	1,17	7,44
Im Dezember 2017	4,99	1,28	6,27	1,13	7,40
davon:					
Genossenschaften	4,88	1,24	6,12	1,08	7,20
Gesellschaften	5,07	1,31	6,38	1,16	7,54
Im Dezember 2018	5,07	1,31	6,38	1,12	7,50
davon:					
Genossenschaften	4,96	1,26* (1,28)**	6,22* (6,24)**	1,09* (1,08)**	7,31* (7,32)**
Gesellschaften	5,14	1,34* (1,33)**	6,48* (6,47)**	1,14	7,62* (7,61)**
Im Dezember 2019	5,18	1,34	6,52	1,11	7,63
davon:					
Genossenschaften	5,07	1,29	6,36	1,07	7,43
Gesellschaften	5,25	1,37	6,62	1,14	7,76
Veränderung 2019 zu 2018	+2,2%	+2,3%	+2,2%	-0,9%	+1,7%

*bereinigter Vorjahreswert aufgrund Änderungen in der Mitgliederstruktur im Jahr 2019

**Vorjahreswert

Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU im engeren Verflechtungsraum / Berliner Umland 2005 bis 2019					
	Nettokaltmiete (€/m ² Wfl.)	Monatliche Betriebskostenvor- auszahlung (ohne Heizung / Warm- wasser) (€/m ² Wfl.)	Bruttokaltmiete (€/ m ² Wfl.)	Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser (€/m ² Wfl.)	Warmmiete (€/m ² Wfl.)
Durchschnittliche Miete der vermieteten eigenen Wohnungen im engeren Verflechtungsraum					
Im Dezember 2005	4,44	1,14	5,58	0,92	6,50
im Berliner Umland					
Im Dezember 2011	4,94	1,24	6,18	1,15	7,33
davon:					
Genossenschaften	4,77	1,16	5,93	1,09	7,02
Gesellschaften	5,06	1,30	6,36	1,20	7,56
Im Dezember 2013	5,10	1,27	6,37	1,17	7,54
davon:					
Genossenschaften	4,94	1,18	6,12	1,08	7,20
Gesellschaften	5,22	1,33	6,55	1,23	7,78
Im Dezember 2014	5,20	1,29	6,49	1,19	7,68
davon:					
Genossenschaften	5,05	1,20	6,25	1,12	7,37
Gesellschaften	5,31	1,35	6,66	1,23	7,89
Im Dezember 2015	5,28	1,29	6,57	1,16	7,73
davon:					
Genossenschaften	5,11	1,22	6,33	1,11	7,44
Gesellschaften	5,41	1,35	6,76	1,20	7,96
Im Dezember 2016	5,38	1,32	6,70	1,14	7,84
davon:					
Genossenschaften	5,21	1,25	6,46	1,08	7,54
Gesellschaften	5,5	1,38	6,88	1,18	8,06
Im Dezember 2017	5,48	1,36	6,84	1,14	7,98
davon:					
Genossenschaften	5,28	1,27	6,55	1,08	7,63
Gesellschaften	5,62	1,43	7,05	1,18	8,23
Im Dezember 2018	5,58	1,40	6,98	1,12	8,10
davon:					
Genossenschaften	5,36	1,31	6,67	1,07	7,74
Gesellschaften	5,73	1,46	7,19	1,16	8,35
Im Dezember 2019	5,72	1,42	7,14	1,11	8,25
davon:					
Genossenschaften	5,49	1,32	6,81	1,05	7,86
Gesellschaften	5,88	1,49	7,37	1,15	8,52
Veränderung 2019 zu 2018	+2,5%	+1,4%	+2,3%	-0,9%	+1,9%

Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU im äußeren Entwicklungsraum / weiteren Metropolenraum 2005 bis 2019					
	Nettokaltmiete (€/m² Wfl.)	Monatliche Betriebskosten- vorauszahlung (ohne Heizung / Warmwasser) (€/m² Wfl.)	Bruttokaltmiete (€/ m² Wfl.)	Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser (€/m² Wfl.)	Warmmiete (€/m² Wfl.)
Durchschnittliche Miete der vermieteten eigenen Wohnungen im äußeren Entwicklungsraum					
Im Dezember 2005	4,06	1,04	5,10	0,94	6,04
im weiteren Metropolenraum					
Im Dezember 2011	4,38	1,15	5,53	1,13	6,66
davon:					
Genossenschaften	4,28	1,11	5,39	1,10	6,49
Gesellschaften	4,45	1,18	5,63	1,15	6,78
Im Dezember 2013	4,51	1,19	5,70	1,17	6,87
davon:					
Genossenschaften	4,40	1,15	5,55	1,13	6,68
Gesellschaften	4,59	1,21	5,80	1,20	7,00
Im Dezember 2014	4,57	1,19	5,76	1,17	6,93
davon:					
Genossenschaften	4,46	1,15	6,61	1,14	6,75
Gesellschaften	4,65	1,22	5,87	1,19	7,06
Im Dezember 2015	4,62	1,22	5,84	1,15	6,99
davon:					
Genossenschaften	4,54	1,19	5,73	1,12	6,85
Gesellschaften	4,69	1,24	5,93	1,16	7,09
Im Dezember 2016	4,69	1,24	5,93	1,14	7,07
davon:					
Genossenschaften	4,61	1,22	5,83	1,11	6,94
Gesellschaften	4,75	1,25	6,00	1,16	7,16
Im Dezember 2017	4,76	1,24	6,00	1,12	7,12
davon:					
Genossenschaften	4,68	1,22	5,90	1,08	6,98
Gesellschaften	4,81	1,25	6,06	1,15	7,21
Im Dezember 2018	4,81*(4,82)**	1,27	6,08*(6,09)**	1,12	7,20*(7,21)**
davon:					
Genossenschaften	4,74*(4,76)**	1,24*(1,27)**	5,98*(6,03)	1,09	7,07*(7,12)**
Gesellschaften	4,86*(4,87)**	1,29*(1,27)**	6,15*(6,14)**	1,14	7,29*(7,28)**
Im Dezember 2019	4,91	1,30	6,21	1,11	7,32
davon:					
Genossenschaften	4,83	1,27	6,10	1,08	7,18
Gesellschaften	4,95	1,31	6,26	1,13	7,39
Veränderung 2019 zu 2018	+2,1%	+2,4%	+2,1%	-0,9%	+1,7%

*bereinigter Vorjahreswert aufgrund Änderungen in der Mitgliederstruktur im Jahr 2019

**Vorjahreswert

5. Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

Leerstehende Wohnungen* im Land Brandenburg (Wohnungsgenossenschaften /-gesellschaften) 1995 bis 2019						
Jahr	Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg insgesamt		davon:			
	Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand	Wohnungsbau- genossenschaften	Wohnungsbau- gesellschaften	Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand
1995	19.794	4,2	2.790	1,8	17.004	5,4
1996	24.296	5,3	4.535	2,9	19.761	6,5
1997	33.087	7,4	7.660	5,0	25.427	8,6
1998	38.344	8,6	10.750	6,8	27.594	9,6
1999	45.583	10,4	13.950	9,0	31.633	11,1
2000	54.319	12,6	17.250	10,9	37.069	13,6
2001	58.746	13,7	19.635	12,5	39.111	14,7
2002	61.565	14,8	21.529	13,6	40.036	15,5
2003	59.929	14,8	21.233	13,8	38.696	15,4
2004	56.035	14,1	19.637	13,0	36.398	14,7
2005	48.702	12,6	17.087	11,6	31.615	13,3
2006	46.405	11,9	14.152	10,1	32.253	13,0
2007	41.975	11,1	13.419	9,7	28.556	11,9
2008	37.864	10,2	11.559	8,5	26.305	11,1
2009	34.264	9,2	10.071	7,5	24.193	10,2
2010	31.412	8,5	9.388	7,1	22.024	9,3
2011	30.764	8,5	9.438	7,1	21.326	9,3
2012	29.554	8,3	9.276	7,0	20.278	9,0
2013	28.859	8,3	9.061	6,9	19.798	9,1
2014	28.308	8,2	9.140	7,0	19.168	8,9
2015	27.280	8,0	9.336	7,2	17.944	8,5
2016	25.504	7,5	9.398	7,3	16.106	7,7
2017	25.673	7,6	9.130	7,1	16.543	7,9
2018*	26.568	7,9	9.693	7,6	16.875	8,1
2018**	24.587	7,9	8.478	7,2	16.109	8,3
2019	24.498	7,8	8.316	7,0	16.182	8,3

eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes

*Vorjahreswert (bis 2018 inkl. leerstehender Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg)

**bereinigter Vorjahreswert aufgrund Änderungen in der Mitgliederstruktur im Jahr 2019

Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 1995 bis 2019						
Jahr	Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg insgesamt		davon:			
	Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand	im engeren Verflechtungsraum		im äußeren Entwicklungsraum	
			Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand	Leerstehende Wohnungen	% vom Woh- nungsbestand
1995	19.794	4,2	3.898	3,1	15.896	4,6
1996	24.296	5,3	3.920	3,1	20.376	6,1
1997	33.087	7,4	6.067	5,0	27.020	8,3
1998	38.344	8,6	7.206	5,9	31.138	9,6
1999	45.583	10,4	8.240	6,8	37.343	11,7
2000	54.319	12,6	9.065	7,4	45.254	14,6
2001	58.746	13,7	8.926	7,3	49.820	16,2
2002	61.565	14,8	8.596	6,9	52.969	18,1
2003	59.929	14,8	8.447	6,9	51.482	18,2
2004	56.035	14,1	8.116	6,6	47.919	17,4
2005	48.702	12,6	7.400	6,1	41.302	15,6
2006	46.405	11,9	6.708	5,7	39.697	14,6
2007	41.975	11,1	5.729	5,0	36.246	13,8
2008	37.864	10,2	5.760	4,9	32.104	12,6
	Insgesamt		im Berliner Umland		im weiteren Metropolitanraum	
2009	34.264	9,2	4.370	4,0	29.894	11,4
2010	31.412	8,5	3.792	3,4	27.620	10,7
2011	30.764	8,5	3.156	3,0	27.608	10,7
2012	29.554	8,3	2.978	2,8	26.576	10,5
2013	28.859	8,3	2.730	2,7	26.129	10,6
2014	28.308	8,2	2.664	2,5	25.644	10,6
2015	27.280	8,0	2.362	2,3	24.918	10,5
2016	25.504	7,5	2.451	2,3	23.053	9,8
2017	25.673	7,6	2.447	2,3	23.226	9,9
2018*	26.568	7,9	2.676	2,4	23.892	10,4
2018**	24.587	7,9	2.347	2,4	22.240	10,3
2019	24.498	7,8	2.220	2,3	22.278	10,4

eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes

*Vorjahreswert (bis 2018 inkl. leerstehender Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg)

**bereinigter Vorjahreswert aufgrund Änderungen in der Mitgliederstruktur im Jahr 2019

Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen / kreisfreien Städten 2010 bis 2019									
Landkreis/ kreisfreie Stadt	WE per 31.12.2010 insgesamt	darunter: leer stehend	Leerstandsquote in %	WE per 31.12.2018 insgesamt	darunter: leer stehend	Leerstandsquote in %	WE per 31.12.2019 insgesamt	darunter: leer stehend	Leerstandsquote in %
Stadt Brandenburg a. d. Havel	18.549	2.435	13,1	16.646	2.488	14,9	16.373	2.288	14,0
Stadt Cottbus	29.565	1.624	5,5	17.381* (28.329)**	897* (2.336)**	5,2* (8,2)**	17.371	1.128	6,5
Stadt Frankfurt (Oder)	19.725	2.424	12,3	16.391	1.178	7,2	16.329	1.310	8,0
Stadt Potsdam	34.339	759	2,2	34.691	923	2,7	35.209	915	2,6
Barnim	18.907	1.766	9,3	18.115	1.287	7,1	17.938	1.095	6,1
Dahme-Spreewald	13.593	513	3,8	13.090	329	2,5	13.207	350	2,7
Elbe-Elster	12.061	1.225	10,2	11.356	1.353	11,9	11.373	1.434	12,6
Havelland	13.615	1.340	9,8	11.804	631	5,3	11.872	656	5,5
Märkisch-Oderland	18.993	1.938	10,2	18.810	1.598	8,5	18.725	1.531	8,2
Oberhavel	21.369	928	4,3	19.451	543	2,8	19.553	566	2,9
Oberspreewald-Lausitz	26.130	2.777	10,6	23.913	2.992	12,5	23.753	3.190	13,4
Oder-Spree	26.010	3.028	11,6	23.735	2.566	10,8	23.581	2.485	10,5
Ostprignitz-Ruppin	13.378	1.005	7,5	13.095	929	7,1	13.046	1.003	7,7
Potsdam-Mittelmark	13.004	474	3,6	11.381	234	2,1	11.840	238	2,0
Prignitz	8.527	1.615	18,9	7.556	1.362	18,0	7.495	1.409	18,8
Spree-Neiße	17.046	2.493	14,6	16.422	2.998	18,3	16.167	2.953	18,3
Teltow-Fläming	13.791	1.590	11,5	13.098	895	6,8	12.466	563	4,5
Uckermark	28.422	1.882	6,6	25.904	1.371	5,3	25.840	1.384	5,4
Land Brandenburg insgesamt***	367.447	31.412	8,5	313.079* (337.933)**	24.587* (26.568)**	7,9	312.093	24.498	7,8

eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes

*bereinigter Vorjahreswert aufgrund Änderungen in der Mitgliederstruktur

**Vorjahreswert

*** Gesamtbestand inkl. Nichtmelder zur Jahresstatistik

Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg nach Leerstandsgründen 1995 bis 2019										
	Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg gesamt							Gesamt	Genossen- schaften	Gesell- schaften
	am 31.12.1995	am 31.12.2000	am 31.12.2005	am 31.12.2010	am 31.12.2015	am 31.12.2018*	am 31.12.2018**			
Leerstehende Wohnungen im Gesamtbestand	19.794	54.319	48.702	31.412	27.280	26.568	24.587	24.498	8.316	16.182
% vom Bestand	4,2	12,6	12,6	8,5	8,0	7,9	7,9	7,8	7,0	8,3
davon:										
wegen Vermietungs- schwierigkeiten	5.481	34.581	19.167	12.533	11.802	10.415	9.339	8.849	3.803	5.046
% vom Bestand	1,2	8,0	5,0	3,4	3,5	3,1	3,0	2,8	3,2	2,6
wegen Instandsetzung/ Modernisierung	4.395	6.968	3.365	4.586	4.283	5.101	4.992	4.399	1.225	3.174
wegen Unbewohnbarkeit durch bauliche Schäden	7.793	5.356	4.584	2.993	2.725	2.270	2.272	2.456	544	1.912
wegen geplantem Abriss/ Rückbau	nicht erfasst	nicht erfasst	13.774	4.305	2.655	3.046	2.695	3.092	1.005	2.087
wegen geplantem Verkauf	nicht erfasst	1.825	1.492	982	644	428	428	327	8	319
wegen Mieterwechsel/ sonstiger Gründe	2.125	5.589	6.320	6.013	5.171	5.308	4.861	5.375	1.731	3.644

eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes

*Vorjahreswert

**bereinigter Vorjahreswert aufgrund Änderungen in der Mitgliederstruktur im Jahr 2019

Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg* nach dem Sanierungsstand am 31.12.2019				
	insgesamt	vollmodernisiert	teilmodernisiert	unsaniert
Wohnungsbestand am 31.12.2019	312.093	238.893	56.100	17.100
darunter: leerstehende Wohnungen	24.498	11.157	6.540	6.801
Leerstandsquote in %	7,8%	4,7%	11,7%	39,8%

*hochgerechnet auf den Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg* im Alt- und Neubau nach dem Sanierungsstand am 31.12.2019												
	Altbau (vor 1949)				Neubau (ab 1949)				darunter: industriell errichtete Wohnungen (Plattenbau)			
	insgesamt	vollmodernisiert	teilmodernisiert	unsaniert	insgesamt	vollmodernisiert	teilmodernisiert	unsaniert	insgesamt	vollmodernisiert	teilmodernisiert	unsaniert
Wohnungsbestand am 31.12.2019	33.429	26.786	3.565	3.078	249.464	186.704	50.361	12.399	175.043	122.562	42.064	10.417
darunter: leerstehende Wohnungen	2.928	707	348	1.873	19.654	9.381	5.967	4.306	14.510	6.213	5.009	3.288
Leerstandsquote in %	8,8%	2,6%	9,8%	60,9%	7,9%	5,0%	11,8%	34,7%	8,3%	5,1%	11,9%	31,6%

*nur Mitgliedsunternehmen des BBU mit Angaben zum Sanierungsstand der leerstehenden Wohnungen

Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg (Genossenschaften)* im Alt- und Neubau nach dem Sanierungsstand am 31.12.2019												
	Altbau (vor 1949)				Neubau (ab 1949)				darunter: industriell errichtete Wohnungen (Plattenbau)			
	ins- gesamt	voll- moder- nisiert	teil- moder- nisiert	un- saniert	ins- gesamt	voll- moder- nisiert	teil- moder- nisiert	un- saniert	ins- gesamt	voll- moder- nisiert	teil- moder- nisiert	un- saniert
Wohnungs- bestand am 31.12.2019	11.405	9.979	1.157	269	98.103	78.615	16.803	2.685	73.577	56.978	13.931	2.668
darunter: leerstehende Wohnungen	448	249	55	144	7.227	3.845	2.408	974	6.046	2.837	2.240	969
Leerstands- quote in %	3,9%	2,5%	4,8%	53,5%	7,4%	4,9%	14,3%	36,3%	8,2%	5,0%	16,1%	36,3%

*nur Mitgliedsunternehmen des BBU (Genossenschaften) mit Angaben zum Sanierungsstand der leerstehenden Wohnungen

Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg (Gesellschaften)* im Alt- und Neubau nach dem Sanierungsstand am 31.12.2019												
	Altbau (vor 1949)				Neubau (ab 1949)				darunter: industriell errichtete Wohnungen (Plattenbau)			
	ins- gesamt	voll- moder- nisiert	teil- moder- nisiert	un- saniert	ins- gesamt	voll- moder- nisiert	teil- moder- nisiert	un- saniert	ins- gesamt	voll- moder- nisiert	teil- moder- nisiert	un- saniert
Wohnungs- bestand am 31.12.2019	22.024	16.807	2.408	2.809	151.361	108.089	33.558	9.714	101.466	65.584	28.133	7.749
darunter: leerstehende Wohnungen	2.480	458	293	1.729	12.427	5.536	3.559	3.332	8.464	3.376	2.769	2.319
Leerstands- quote in %	11,3%	2,7%	12,2%	61,6%	8,2%	5,1%	10,6%	34,3%	8,3%	5,1%	9,8%	29,9%

*nur Mitgliedsunternehmen des BBU (Gesellschaften) mit Angaben zum Sanierungsstand der leerstehenden Wohnungen

Wohnungsabriss und Abrissplanung der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 1998 bis 2019 und Planung ab 2020			
Zeitraum	Anzahl abgerissener Wohnungen / Abrissplanung (Teilabriss)*	darunter: im Rahmen des Stadtumbau Ost	darunter: im Rahmen des § 6a AHG**
1998 bis 2001	1.578	1.578	530
2002	1.879	1.879	1.651
2003	5.063	5.063	4.760
2004	7.609	7.609	6.943
2005	7.628	7.628	7.140
2006	7.202	7.202	6.767
2007	6.622	6.622	6.040
2008	6.067	6.067	5.306
2009	4.648	4.648	4.148
2010	2.785	2.785	2.106
2011	2.198	2.198	452
2012	2.117	2.117	536
2013	2.074	2.074	471
2014	1.272	1.272	nicht erfasst
2015	1.360	1.360	nicht erfasst
2016	1.706	1.706	nicht erfasst
2017	1.227	1.227	nicht erfasst
2018	774 (26)	713 (20)	nicht erfasst
2019	924 (0)	901 (0)	nicht erfasst
Summe 1998 bis 2019	64.733	63.035	46.850
Summe 2002 bis 2019	63.155	61.457	46.320
Geplante Abrisse 2020	1.170 (61)	995 (10)	nicht erfasst
Geplante Abrisse ab dem Jahr 2021 (mittelfristig in den nächsten 5-6 Jahren)	3.825 (139)	3.494 (20)	nicht erfasst

*Erfassung ab dem Jahr 2018

**Erfassung bis zum Jahr 2013

Wohnungsabrisse und Abrissplanung der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen / kreisfreien Städten 1998 bis 2019 und Planung ab 2020				
Landkreis / kreisfreie Stadt	Anzahl abgerissener Wohnungen 1998 bis 2019	Anzahl abgerissener Wohnungen 2002 bis 2019	Abrissplanung 2020	Abrissplanung ab 2021 (mittelfristig, in den nächsten 5-6 Jahren)
Stadt Brandenburg a. d. Havel	3.096	3.096	145	620
Stadt Cottbus	10.140	9.989	100	0
Stadt Frankfurt (Oder)	10.533	10.480	243	0
Stadt Potsdam	20	16	0	0
Barnim	1.998	1.950	10	41
Dahme-Spreewald	277	257	0	0
Elbe-Elster	586	574	0	110
Havelland	3.711	3.711	8	116
Märkisch-Oderland	322	305	0	0
Oberhavel	348	327	6	5
Oberspreewald-Lausitz	7.929	7.800	89	513
Oder-Spree	7.750	7.750	174	933
Ostprignitz-Ruppin	921	918	73	119
Potsdam-Mittelmark	33	33	0	0
Prignitz	2.182	2.151	90	486
Spree-Neiße	6.397	6.381	180	423
Teltow-Fläming	1.180	1.109	0	0
Uckermark	7.310	6.308	52	459
Summe Land Brandenburg	64.733	63.155	1.170	3.825

6. Fluktuationsentwicklung

Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg (Fluktuationsquote in %) 2001 bis 2019			
	Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt	davon:	
		Wohnungsbau-gesellschaften	Wohnungsbau-genossenschaften
2001			
Land Brandenburg	10,2	10,7	9,3
engerer Verflechtungsraum	8,8	9,1	7,7
äußerer Entwicklungsraum	10,8	11,3	9,7
2005			
Land Brandenburg	9,2	9,8	8,1
engerer Verflechtungsraum	8,8	10,3	6,7
äußerer Entwicklungsraum	9,3	9,7	8,8
2010			
Land Brandenburg	9,1	9,9	7,8
Berliner Umland*	9,1	10,0	7,7
weiterer Metropolitanraum*	9,1	9,9	7,8
2011			
Land Brandenburg	9,2	10,0	7,9
Berliner Umland*	9,2	10,1	7,4
weiterer Metropolitanraum*	9,2	9,9	8,1
2012			
Land Brandenburg	8,6	9,6	7,0
Berliner Umland*	8,4	8,9	7,5
weiterer Metropolitanraum*	8,7	9,9	6,8
2013			
Land Brandenburg	8,7	9,4	7,6
Berliner Umland*	7,9	8,4	7,1
weiterer Metropolitanraum*	9,0	9,8	7,8
2014			
Land Brandenburg	8,5	9,1	7,6
Berliner Umland*	7,7	8,2	7,0
weiterer Metropolitanraum*	8,8	9,5	7,8
2015			
Land Brandenburg	8,3	9,0	7,3
Berliner Umland*	7,0	7,4	6,5
weiterer Metropolitanraum*	8,9	9,7	7,7
2016			
Land Brandenburg	8,1	8,6	7,3
Berliner Umland*	7,1	7,4	6,5
weiterer Metropolitanraum*	8,5	9,1	7,6
2017			
Land Brandenburg	7,9	8,5	7,1
Berliner Umland*	6,9	7,1	6,5
weiterer Metropolitanraum*	8,3	9,0	7,3
2018			
Land Brandenburg	8,0* (8,1)**	8,8* (8,9)**	6,8* (7,0)**
Berliner Umland*	6,7	7,2	6,0
weiterer Metropolitanraum*	8,6* (8,7)**	9,5	7,3* (7,4)**
2019			
Land Brandenburg	8,0	8,6	7,0
Berliner Umland*	6,7	7,1	6,2
weiterer Metropolitanraum*	8,6	9,3	7,4

*bereinigter Vorjahreswert aufgrund Änderungen in der Mitgliederstruktur

**Vorjahreswert

Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen / kreisfreien Städten (Fluktuationsquote in %) 2012 bis 2019									
Landkreis / kreisfreie Stadt	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Differenz 2019 zu 2012 in %-Punkten
Stadt Brandenburg a. d. Havel	9,3	9,0	8,3	9,1	9,1	7,2	7,9	7,9	-1,4
Stadt Cottbus	10,2	11,1	10,5	9,9	10,1	9,9	11,8* (11,0)**	11,4	1,2
Stadt Frankfurt (Oder)	8,5	8,4	8,5	9,6	7,9	8,3	8,4	8,3	-0,2
Stadt Potsdam	7,0	7,1	6,4	6,3	6,4	6,4	6,2	6,0	-1,0
Barnim	7,7	7,6	7,0	7,2	7,0	6,6	6,7	7,1	-0,6
Dahme-Spreewald	10,1	9,6	9,6	8,9	8,3	7,7	7,9	7,9	-2,2
Elbe-Elster	9,6	9,5	9,2	9,0	8,7	9,0	9,9	9,5	-0,1
Havelland	9,9	8,7	8,2	8,2	8,2	8,3	8,2	7,6	-2,3
Märkisch-Oderland	8,9	8,9	9,0	8,3	8,6	8,3	7,9	7,7	-1,2
Oberhavel	9,4	8,1	8,8	8,1	7,4	8,1	7,4	7,5	-1,9
Oberspreewald-Lausitz	8,7	9,1	8,2	8,4	8,4	8,4	8,3	8,5	-0,2
Oder-Spree	7,3	7,4	8,3	8,9	8,2	7,6	8,2	8,1	0,8
Ostprignitz-Ruppin	10,3	10,2	9,9	9,6	8,2	7,9	7,8	8,4	-1,9
Potsdam-Mittelmark	8,5	8,0	8,0	7,2	7,2	6,8	7,1	7,7	-0,8
Prignitz	10,1	8,6	8,3	8,8	7,5	8,3	8,9	9,0	-1,1
Spree-Neiße	7,9	7,0	7,1	6,8	6,9	7,0	6,7	7,1	-0,8
Teltow-Fläming	9,2	8,6	8,2	8,0	8,1	7,3	8,0	6,9	-2,3
Uckermark	9,4	9,4	9,9	8,8	8,9	8,6	9,1	8,8	-0,6
Land Brandenburg insgesamt	8,6	8,7	8,5	8,3	8,1	7,9	8,0* (8,1)**	8,0	-0,6

*bereinigter Vorjahreswert aufgrund Änderungen in der Mitgliederstruktur

**Vorjahreswert

7. Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 1996 bis 2019						
	1. Haupt- amtlich Beschäftigte insgesamt*	darunter: Auszubildende	darunter: Auszubildende zum Immobilien- kaufmann/-frau**	Arbeiter, Hand- werker, Haus- meister/ -warte	2. Ehren- bzw. nebenamtliche Vorstände/ Geschäftsführer	Zahl der Mitarbeiter*** im Verhältnis zur Zahl be- wirtschafteter Wohnungen
1996	4.479	160	137	880	280	1:119
2000	3.958	187	149	752	276	1:131
2005	3.063	144	113	629	234	1:142
2010	3.003	172	131	555	201	1:143
2012	3.073	156	122	570	182	1:136
davon:						
Genossenschaften	1.197	38	33	277	181	1:142
Gesellschaften	1.876	118	89	293	1	1:133
2013	2.995	160	126	565	178	1:137
davon:						
Genossenschaften	1.203	42	38	290	177	1:142
Gesellschaften	1.792	118	88	275	1	1:134
2014	2.977	151	118	587	180	1:138
davon:						
Genossenschaften	1.190	36	33	302	179	1:145
Gesellschaften	1.787	115	85	285	1	1:134
2015	2.959	159	130	549	179	1:136
davon:						
Genossenschaften	1.165	39	34	266	178	1:142
Gesellschaften	1.794	120	96	283	1	1:132
2016	2.997	165	133	562	173	1:135
davon:						
Genossenschaften	1.172	43	37	273	172	1:143
Gesellschaften	1.825	122	96	289	1	1:129
2017	3.059	183	149	560	170	1:130
davon:						
Genossenschaften	1.195	49	43	273	168	1:139
Gesellschaften	1.864	134	106	287	2	1:125
2018****	3.120	184	152	592	158	1:131
davon:						
Genossenschaften	1.243	48	44	297	156	1:142
Gesellschaften	1.877	136	108	295	2	1:124
2018*****	3.013	181	149	586	161	1:128
davon:						
Genossenschaften	1.137	44	40	291	158	1:139
Gesellschaften	1.876	137	109	295	3	1:122
2019	3.042	170	136	579	158	1:126
davon:						
Genossenschaften	1.168	39	36	294	156	1:134
Gesellschaften	1.874	131	100	285	2	1:121

*inkl. Teilzeitbeschäftigte und geringfügig Beschäftigte

bis 2006: Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft | *ohne Arbeiter, Handwerker, Hausmeister

****Vorjahreswert

*****bereinigter Vorjahreswert aufgrund Änderungen in der Mitgliederstruktur

Impressum

Herausgeber
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
E-Mail: info@bbu.de
Internet: www.bbu.de

Redaktion
Petra Burkhardt

Layout
Kerstin Braun, Oleg Svidler

Erscheinungsweise jährlich
Telefon: 030/89 781 160
Telefax: 030/89 781 249

Berlin, im August 2020

© copyright

Der Nachdruck oder die Vervielfältigung und Verbreitung sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Kein Teil des Werkes darf in irgendwelcher Form (Fotokopie, Mikroverfilmung, Verwendung in Datenverarbeitungsanlagen oder Programmen) ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Druck
DCM Druckcenter Meckenheim GmbH