



4/2019

JAHRESSTATISTIK  
DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU 2018



# Editorial



Mehr denn je bestimmen Wohnungsthemen die öffentliche und politische Debatte – mit leider zunehmend aufgeregten und sogar schrillen Tönen. Mit Unsachlichkeit ist aber niemandem geholfen: In einem Klima des Gegeneinanders lassen sich nachhaltige Lösungen im Sinne der Gemeinschaft nur sehr schwer entwickeln.

Bei diesen Diskussionen geht es um die Zukunft unserer Region – von Berlin, Potsdam und den vielen weiteren Städten des Landes Brandenburg. Es geht um die Bewältigung von dynamischem Wachstum, aber genauso um den Umgang mit der in vielen Landesteilen nach wie vor sehr manifesten Tendenz zur Abnahme der Bevölkerungszahlen. Um die Sicherung von bezahlbarem Wohnen, genauso wie um die Vereinbarkeit von Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz. Um Neubau, genauso wie den in vielen Regionen nach wie vor notwendigen Abriss von dauerhaft nicht mehr benötigtem Wohnraum. Mit anderen Worten: Es geht um die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse.

Aber es geht dabei auch noch um sehr viel mehr: nämlich um die Art des Umgangs miteinander, um Zusammenhalt und um fairen Ausgleich. Der war lange eine der unumstößlichen Konstanten der Bundesrepublik – die Grundlage des Erfolgs der stabilsten und prosperierendsten Demokratie auf deutschem Boden. Diesem fairen Ausgleich sieht sich der BBU als Vertreter der sozialen Wohnungswirtschaft in Berlin-Brandenburg mehr denn je verpflichtet. Um zu diesem Ausgleich zu finden, ist eines von besonderer Wichtigkeit: empathische Sachlichkeit. Dazu leistet der Verband mit seiner alljährlich vorgelegten Jahresstatistik einen Beitrag. Mit ihren nüchternen Zeit- und Zahlenreihen liefert sie Transparenz – und ein solides Fundament für Gespräche auf Augenhöhe, für die der BBU jederzeit gerne bereitsteht.

Ich danke unseren Mitgliedsunternehmen für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung dieser Jahresstatistik und wünsche interessante Ein- und Ausblicke bei der Lektüre!

Berlin, im Juli 2019



Maren Kern



# Vorwort



Wir freuen uns, Ihnen mit der 25. 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 umfangreichen eigenen Vollerhebungen des BBU bei seinen derzeit 344 Mitgliedsunternehmen in Berlin und im Land Brandenburg. Mit ihren insgesamt rund 1,14 Millionen Wohnungen repräsentieren die Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften fast die Hälfte 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.

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 finden sich im Anhang.

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

Berlin, im Juli 2019

Petra Burkhardt  
Referentin Bereich Datenbanken, Analysen und Mitgliedermanagement



# Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> .....	<b>3</b>
<b>Vorwort</b> .....	<b>5</b>
<b>I. Einführung</b> .....	<b>8</b>
<b>II. Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin</b> .....	<b>10</b>
II.1 Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU. ....	11
II.2 Bautätigkeit in Berlin im Jahr 2018 und Ausblick bis zum Jahr 2023 .....	12
II.3 Entwicklung des Investitionsvolumens und Modernisierung des Bestandes .....	16
II.4 Entwicklung der Mieten und Betriebskosten .....	21
II.5 Entwicklung des Wohnungsleerstandes .....	25
II.6 Fluktuationsentwicklung .....	32
II.7 Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU. ....	34
<b>III. Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg</b> .....	<b>35</b>
III.1 Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU. ....	37
III.2 Bautätigkeit im Land Brandenburg 2018 und Ausblick bis zum Jahr 2023. ....	38
III.3 Entwicklung des Investitionsvolumens und Modernisierung des Bestandes .....	42
III.4 Entwicklung der Mieten und Betriebskosten .....	48
III.5 Entwicklung des Wohnungsleerstandes .....	54
III.6 Fluktuationsentwicklung .....	67
III.7 Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU. ....	69
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>70</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>73</b>
I. Tabellen Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt .....	73
II. Tabellen Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin. ....	77
III. Tabellen Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg. ....	95
<b>Impressum</b>	

# I. Einführung

## **BBU-Mitgliedsunternehmen im Einsatz für die Stabilisierung der Wohnungsmärkte in der Hauptstadtregion**

Immer stärker ausdifferenziert und mit ausgeprägten regionalen Unterschieden: das ist das Bild, das die Ergebnisse der aktuellen BBU-Jahresstatistik für die Mietwohnungsmärkte in der Hauptstadtregion zeigt. Die Mitgliedsunternehmen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. konnten dabei mit ihrem großen Engagement die wesentlichen wohnungsmarktrelevanten Parameter auch 2018 weiter stabil halten.

Die 344 kommunalen, genossenschaftlichen, privaten und kirchlichen Mitgliedsunternehmen des BBU leisten mit bezahlbaren Mieten, beträchtlichen Investitionen in ihre rund 1,14 Millionen Mietwohnungen und in den Neubau sowie ihrer maßgeblichen Beteiligung am Stadtumbau einen aktiven Beitrag für die Stabilisierung der Wohnungsmärkte in der Hauptstadtregion. Von ihren umfangreichen Investitionen – seit Beginn der 1990er Jahre waren es rund 58 Milliarden Euro – und den damit verbundenen Arbeitsplätzen und Aufträgen bilden sie in vielen Regionen das wirtschaftliche Rückgrat. Auch die Jahresumsätze von zuletzt insgesamt sechs Milliarden Euro unterstreichen das wirtschaftliche Gewicht der Wohnungsunternehmen. Allein im Jahr 2018 investierten sie gut 3,4 Milliarden Euro, im Schnitt sind das rund 9,5 Millionen Euro pro Tag, in Berlin und Brandenburg. Eine investitionsstarke Wohnungswirtschaft ist deshalb gerade in den berlinfernen Gebieten wichtig für prosperierende Städte und Gemeinden.

Für das Jahr 2019 planen die Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg eine weitere kräftige Anhebung der Investitionen um gut 25 Prozent auf dann 4,3 Milliarden Euro. Fast die Hälfte davon (rd. 2,1 Mrd. €) ist für den Neubau vorgesehen, davon allein knapp 1,7 Milliarden Euro in Berlin. Aber auch die Bestandsinvestitionen sollen um rund elf Prozent auf 2,2 Milliarden Euro zulegen. Mit diesen hohen Investitionen in die Bestandsentwicklung sorgen die BBU-Mitgliedsunternehmen nicht nur für gutes und bezahlbares Wohnen für ihre rund zwei Millionen Mieter\*innen, sondern auch für einen sinkenden Energieverbrauch und eine deutlichen Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz der Wohnungen.

## **Bezahlbare Mieten in Berlin – günstiges Mieterland Brandenburg**

Trotz der hohen Investitionen blieben die Mieten der Mitgliedsunternehmen des BBU weiterhin unter der allgemeinen Marktdynamik. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,15 €/m<sup>2</sup> im Dezember 2018 lagen sie in Berlin im Schnitt um 57 Cent unter dem Median des Berliner Mietspiegels 2019 (6,72 €/m<sup>2</sup>). Die BBU-Mitgliedsunternehmen dämpfen damit weiterhin die Mietenentwicklung in Berlin.

Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg prägten sich die regionalen Unterschiede bei der Miete weiter aus. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete lag Ende 2018 bei 5,07 €/m<sup>2</sup>. Damit ist Wohnen im Land Brandenburg im Schnitt um mehr als einen Euro pro Quadratmeter und Monat günstiger als in Berlin. Während jedoch die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Städten des Berliner Umlands Ende 2018 bei 5,58 €/m<sup>2</sup> lag, waren es im weiteren Metropolitanraum nur 4,82 €/m<sup>2</sup>. Tatsächlich stagnieren die Mieten in vielen Landesteilen sogar weitgehend, was mittelfristig ein Risiko für die Investitionskraft der Wohnungswirtschaft darstellt.

## **Wachsende regionale Unterschiede auf den Wohnungsmärkten der Hauptstadtregion**

Die Wohnungsmärkte in Berlin und seinem Umland einerseits und im weiteren Metropolitanraum andererseits differenzieren sich immer stärker aus. Wachstum und Schrumpfung liegen dicht beieinander. Während anhaltend steigende Bevölkerungszahlen in Berlin und in den Umlandgemeinden zu Verknappungen auf dem Wohnungsmarkt führen, steigen die zum Teil immer noch hohen Wohnungsleerstände in vielen Gebieten des weiteren Metropolitanraums als Folge des fortgesetzten demografischen Wandels und der damit verbundenen Bevölkerungsverluste wieder verstärkt an.

Berlin und seine Umlandgemeinden wachsen dagegen dynamisch weiter – allein seit Ende 2010 gewann Berlin rund 360.000 Einwohner dazu. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von gut zehn Prozent innerhalb von nur acht Jahren. Auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist deshalb die Ausweitung

des Wohnungsangebotes nach wie vor die größte Herausforderung. Aber auch in den Umlandgemeinden, und vor allem in der Landeshauptstadt Potsdam, wird viel gebaut.

### **Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen bauen für die wachsende Hauptstadt**

Angesichts des weiteren kräftigen Wachstums der Stadt haben die rund 140 Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2018 mit rund 4.300 fertiggestellten Wohnungen so viele neue Mietwohnungen gebaut wie seit 20 Jahren nicht mehr. Zwischen 2019 und 2023 wollen die Wohnungsunternehmen insgesamt knapp 45.000 weitere Wohnungen für schätzungsweise 80.000 Mieter\*innen in Berlin fertigstellen. Wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung der Neubauplanungen ist allerdings ein Dreiklang aus ausreichenden Baukapazitäten, wirtschaftlichen Baukosten und bezahlbarem Bauland.

Zudem schwächen immer weitere Eingriffe in das Mietrecht die Investitionskraft der Wohnungsunternehmen, mit entsprechend negativen Folgen für den Neubau und den Erhaltungszustand der Wohnungen. Eine angesichts ‚schwarzer Schafe‘ am Wohnungsmarkt allerdings sinnvolle weitere, temporäre Regulierung darf aber nicht dazu führen, dass die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen in ihrer Handlungsfähigkeit eingeschränkt werden. Denn letztlich werden nur mehr Wohnungen und damit mehr Neubau zu einer Entspannung der Marktsituation führen. Im Sinne einer leistungsfähigen sozialen Wohnungswirtschaft und eines wachsenden Berlins muss deshalb gemeinsam an nachhaltigen Lösungen gearbeitet werden.

Dank ihrer starken Neubauanstrengungen lag die Leerstandsquote 2018 bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU mit 1,7 Prozent gleichauf mit dem Vorjahr – trotz des im gleichen Zeitraum stattgefundenen Wachstums der Berliner Bevölkerungszahlen um rund 31.000 Personen. Ohne den Bau von rund 4.400 neuen Mietwohnungen in 2018 wäre der Leerstand jetzt schätzungsweise auf nur noch 1,1 Prozent gesunken.

### **Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen stabilisieren die Mietwohnungsmärkte**

Im Land Brandenburg prägen sich auch bei den Leerständen die regionalen Unterschiede weiter aus. Nicht nur durch ihre Investitionen in den Wohnungsbestand, sondern auch durch den Abriss von mittlerweile fast 64.000 Wohnungen haben die Wohnungsunternehmen die Mietwohnungsmärkte insbesondere in den berlinfernen Städten stabilisiert. Trotz der Erfolge beim Leerstandsabbau gibt die aktuelle Entwicklung der Leerstände bei vielen BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum Anlass zur Sorge. Die Leerstandsquote nahm hier im Jahresvergleich um 0,5 Prozentpunkte auf 10,4 Prozent zum Jahresende 2018 zu. Damit war die Leerstandsquote in dieser Region mehr als viermal so hoch wie in den Städten des Berliner Umlands (2,4 %, +0,1 Prozentpunkte). Durch den deutlichen Anstieg des Leerstands im weiteren Metropolenraum stieg die Leerstandsquote bei den brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen 2018 zum zweiten Mal in Folge und legte landesweit um 0,3 Prozentpunkte auf 7,9 Prozent zu.

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 Stadtumbauprozesses. Weitere Erfolge beim Stadtumbau und der Reduzierung des Leerstandes sind aber die ganz wesentlichen Grundlagen für Erhalt und Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Die Landesregierung ist deshalb gefordert, die Wohnraumförderung so auszuweiten, dass mit ihr auch Wohnungsunternehmen in besonders benachteiligten Regionen unterstützt werden. 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 Erhalt und Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse.

## II. Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin

### BBU-Mitgliedsunternehmen im Einsatz für die Stabilisierung des Berliner Wohnungsmarktes

Berlin wächst dynamisch weiter – allein seit Ende 2010 gewann Berlin rund 360.000 Einwohner dazu. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von gut zehn Prozent innerhalb von nur acht Jahren. Trotzdem konnten die Mitgliedsunternehmen des BBU mit ihrem großen Engagement die wesentlichen wohnungsmarktrelevanten Parameter auch 2018 weiter stabil halten.

Ob mehr als 40 Milliarden Euro Investitionen seit 1991, die nachhaltige Instandsetzung und Modernisierung ganzer Quartiere, einen zentralen Beitrag zur Erreichung der Berliner Klimaschutzziele, fast 100.000 seither fertiggestellte oder konkret geplante Neubauwohnungen oder sozialverträgliche Mieten: die enormen Anstrengungen der Wohnungsunternehmen sind Ausdruck ihres sozialen Verantwortungsbewusstseins für ein wachsendes und bezahlbares Berlin. Die Wohnungsunternehmen haben einen maßgeblichen Anteil daran, dass das wiedervereinigte Berlin heute eine der attraktivsten Städte Europas ist und eine so hohe Lebensqualität bietet. Umso mehr setzt sich der BBU für eine Versachlichung der wohnungspolitischen Diskussion und die gemeinsame Arbeit an konstruktiven Lösungen für die schwierige Lage am Berliner Wohnungsmarkt ein.

Angesichts des weiteren kräftigen Wachstums der Stadt haben die rund 140 Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin auch 2018 ihre Neubauinvestitionen und Fertigstellungszahlen zum achten Mal in Folge mit allem Nachdruck gesteigert. Mit rund 4.300 fertiggestellten Wohnungen haben die Wohnungsunternehmen so viele neue Mietwohnungen fertiggestellt wie seit 20 Jahren nicht mehr. Zwischen 2019 und 2023 wollen die Wohnungsunternehmen insgesamt knapp 45.000 weitere Wohnungen für schätzungsweise 80.000 Mieter\*innen in Berlin fertigstellen. Wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung der Neubauplanungen ist allerdings ein Dreiklang aus ausreichenden Baukapazitäten, wirtschaftlichen Baukosten und bezahlbarem Bauland. Allein die Baukosten könnten 2019 ohne Grundstück bei rund 2.750 Euro pro Quadratmeter liegen – gegenüber 2015 ein Plus um fast 38 Prozent.

Seit mehr als zehn Jahren steigern die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin ihre Investitionen in die wachsende Stadt. 2018 haben sie ihre bereits zuvor hohen Investitionen um weitere gut 25 Prozent auf 2,6 Milliarden Euro erhöht. Das ist der höchste Stand seit 20 Jahren. Davon floss fast jeder zweite Euro in Neubauprojekte: die entsprechenden Investitionen legten um weitere 45

Prozent auf 1,2 Milliarden Euro zu. Für das laufende Jahr planen die Wohnungsunternehmen eine weitere kräftige Ausweitung ihrer Neubauinvestitionen um gut 39 Prozent auf knapp 1,7 Milliarden Euro.

Aber nicht nur die Neubauinvestitionen, sondern auch die Bestandsinvestitionen sind 2018 noch einmal um 12,3 Prozent auf 1,4 Milliarden gestiegen und auch 2019 bleiben die Bestandsinvestitionen mit geplanten gut 1,5 Milliarden Euro klar auf Wachstumskurs. Mit diesen hohen Investitionen in die Bestandsentwicklung sorgen die BBU-Mitgliedsunternehmen nicht nur für gutes und bezahlbares Wohnen für ihre rund 1,5 Millionen Mieter\*innen in der Stadt, sondern auch für einen sinkenden Energieverbrauch.

Trotz der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum bleiben die Mieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen unter der allgemeinen Marktdynamik. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,15 €/m<sup>2</sup> im Dezember 2018 und einer Steigerungsrate von 3,2 Prozent zum Vorjahr lagen sie im Schnitt noch um 57 Cent unter dem Median des Berliner Mietspiegels 2019 (6,72 €/m<sup>2</sup>). Die BBU-Mitgliedsunternehmen dämpfen damit weiterhin die Mietentwicklung in Berlin. So bewegte sich bei ihnen die Entwicklung der Warmmieten mit einem Plus von 2,5 Prozent in etwa auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung – trotz einer Baupreisinfation von mittlerweile 6,3 Prozent.

Allerdings schränken massive Eingriffe in das Mietrecht, wie der landesweite Mietendeckel in Berlin, die Investitionskraft der Wohnungsunternehmen erheblich ein, mit entsprechend negativen Folgen für den Neubau und den Erhaltungszustand der Wohnungen. Maßnahmen für eine angesichts ‚schwarzer Schafe‘ am Wohnungsmarkt notwendige weitere, temporäre Regulierung dürfen nicht dazu führen, dass die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen in ihrer Handlungsfähigkeit eingeschränkt werden. Denn letztlich werden nur mehr Wohnungen und damit mehr Neubau zu einer Entspannung der Marktsituation führen.

Im Sinne einer leistungsfähigen sozialen Wohnungswirtschaft und eines wachsenden Berlins muss deshalb gemeinsam an nachhaltigen Lösungen gearbeitet werden.

Dank ihrer starken Neubauanstrengungen blieb der Leerstand 2018 bei den Mitgliedsunternehmen des BBU mit 1,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr unverändert – trotz des im gleichen Zeitraum stattgefundenen Wachstums der Berliner Bevölkerungszahlen um rund 31.000 Personen.

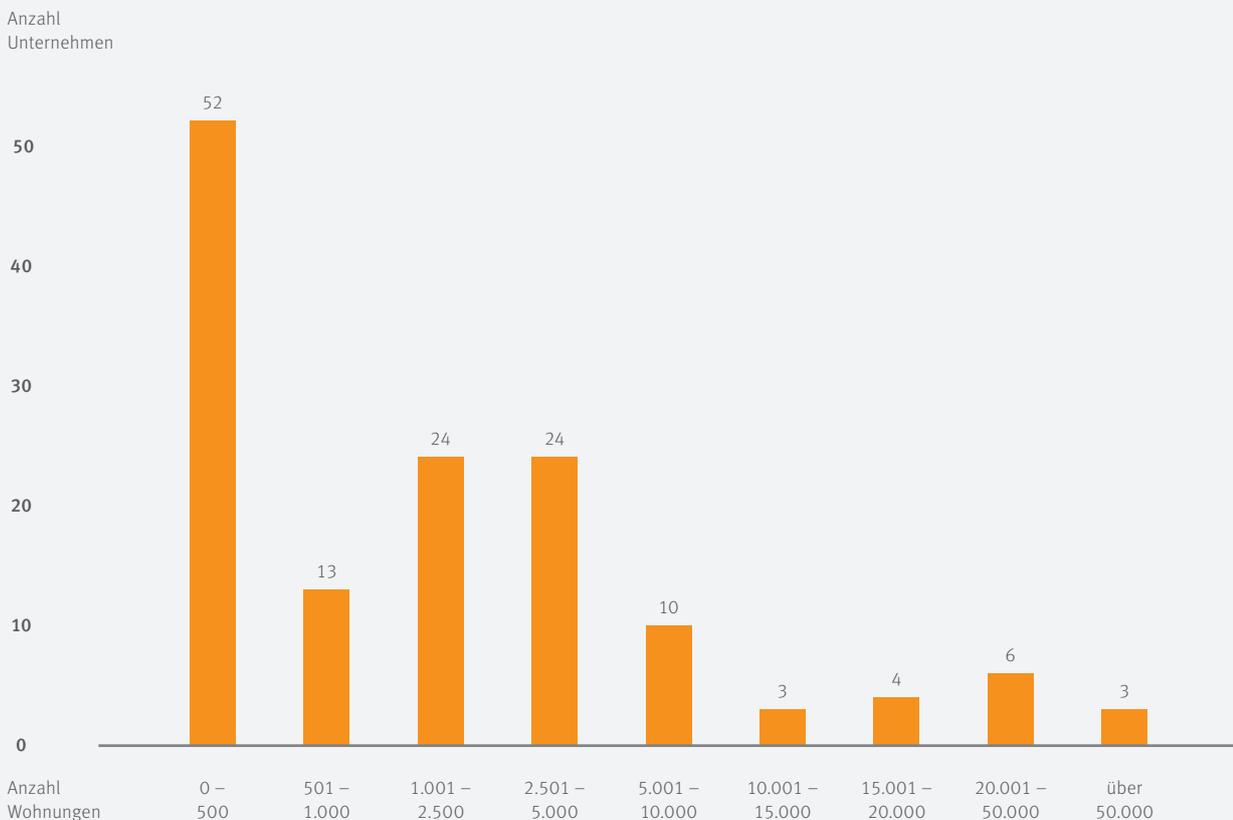
Auch bei der Mieterfluktuation gab es 2018 im Vorjahresvergleich kaum Änderungen: sie sank minimal um 0,1 Prozentpunkte auf 5,3 Prozent. Damit wechselten 2018 bei BBU-Mitgliedsunternehmen in rund 37.000 Wohnungen die Mieter\*innen. Das ist der niedrigste Stand seit Beginn der Erfassung im Jahr 2001. Die durchschnittliche Wohndauer in Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen stieg damit auf fast 20 Jahre.

## II.1. Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU

Im BBU sind insgesamt 139 Mitgliedsunternehmen mit Sitz in Berlin vertreten. Die Unternehmen haben rund 807.000 eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, davon 715.000 in Berlin. Das sind rund 37 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes bzw. 43 Prozent aller Mietwohnungen in der Stadt. Weitere rund 14.000 Wohnungen befinden sich im Land Brandenburg und 78.000 Wohnungen im sonstigen Bundesgebiet.

Allein die 16 größten Wohnungsunternehmen mit jeweils mehr als 10.000 Wohnungen bewirtschaften zusammen rund 607.000 Wohnungen. Das sind 75 Prozent aller Wohnungen. Dagegen hat mehr als ein Drittel der Unternehmen jeweils weniger als 500 Wohnungen.

**Mitgliedsunternehmen des BBU**  
in Berlin nach Größenklassen am 1. Juni 2019



© BBU

## II.2. Bautätigkeit in Berlin im Jahr 2018 und Ausblick bis zum Jahr 2023

In Berlin entstehen nach wie vor zu wenig bezahlbare Mietwohnungen für breite Schichten der Bevölkerung. Wesentliche Voraussetzungen für mehr Neubau wäre ein Dreiklang aus ausreichenden Baukapazitäten, akzeptablen Baukosten und bezahlbarem Bauland.

### Berlin braucht mehr Wohnungsneubau

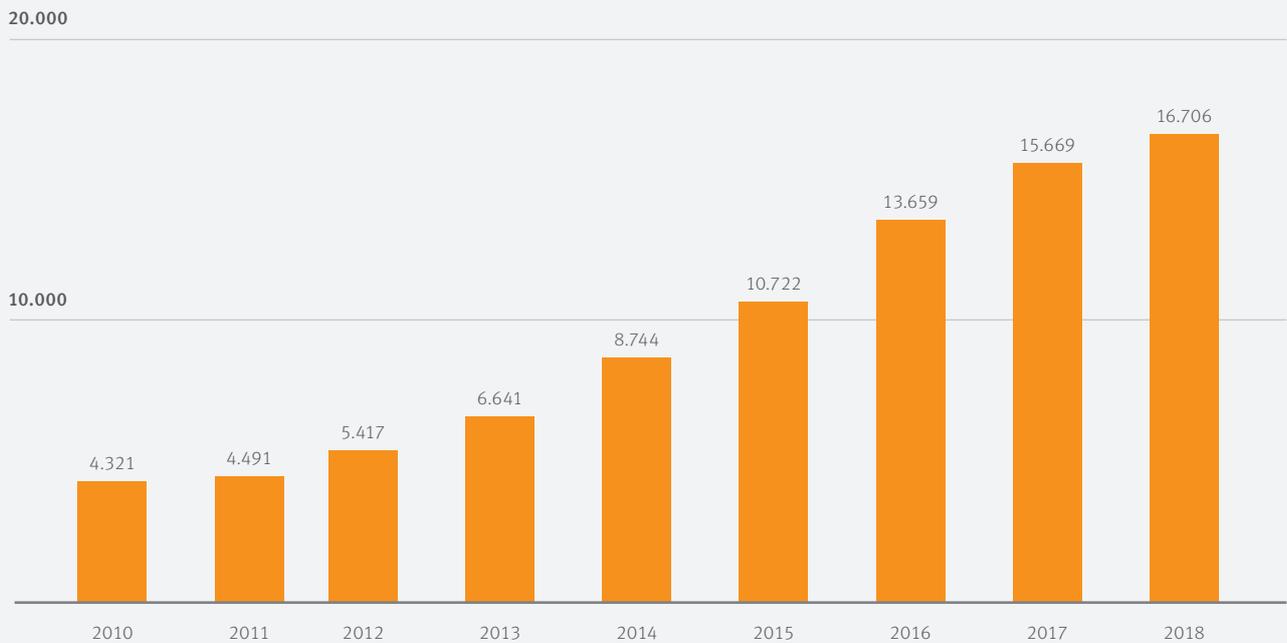
Die Einwohnerzahl Berlins ist in den vergangenen Jahren vor allem durch den anhaltenden Zuzug aus dem Ausland stark angestiegen. Zum Jahresende 2018 waren im Einwohnerregister Berlins insgesamt 3.748.148 Personen mit Hauptwohnsitz registriert. Das sind rund 36.200 Einwohner mehr als im Vorjahr. Nach Informationen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg setzt sich das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre zwar fort, lag jedoch das erste Mal seit sechs Jahren unter der Marke von 40.000. Seit Ende 2010 wuchs Berlin um fast 360.600 Einwohner (+10,6 %). Das sind im Schnitt rund 45.000 Einwohner pro Jahr.

Durch die stark steigende Wohnungsnachfrage hat das Neubauvolumen in Berlin seit dem Jahr 2010 kontinuierlich zugenommen. Zuletzt hat es sich mit rund 16.700 fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zu 2010 zwar nahezu 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 2018 langsamer als in den Vorjahren

Der Anstieg bei den Baufertigstellungen in Berlin flaute im Jahr 2018 im Vergleich zu den Vorjahren weiter ab. Nach Meldung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wurden im vergangenen Jahr in Berlin 16.706 Wohnungen fertiggestellt. Das sind 6,6 Prozent mehr als im Vorjahr (15.669 WE). 2017 betrug der Anstieg noch 14,7 Prozent und im Jahr 2016 sogar 27,4 Prozent. Davon wurden 72,5 Prozent als Mietwohnungen und 4.600 als Eigentumswohnungen errichtet. Das erklärte Ziel von rund 20.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr wird damit immer noch nicht erreicht.

Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Berlin  
2010 bis 2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | © BBU

Die meisten Wohnungen (14.463 WE) entstanden 2018 erneut in neuen Gebäuden. Das sind 12,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Aufgrund von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden weitere 2.243 Wohnungen fertiggestellt, gut ein Fünftel weniger als im Vorjahr.

Nicht nur die Anzahl der Wohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern nahm 2018 weiter zu, und zwar um 12,7 Prozent auf 12.858 Wohnungen. Im Gegensatz zum Vorjahr stieg auch die Zahl der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern um 6,7 Prozent auf 1.469 neue Wohnungen wieder an.

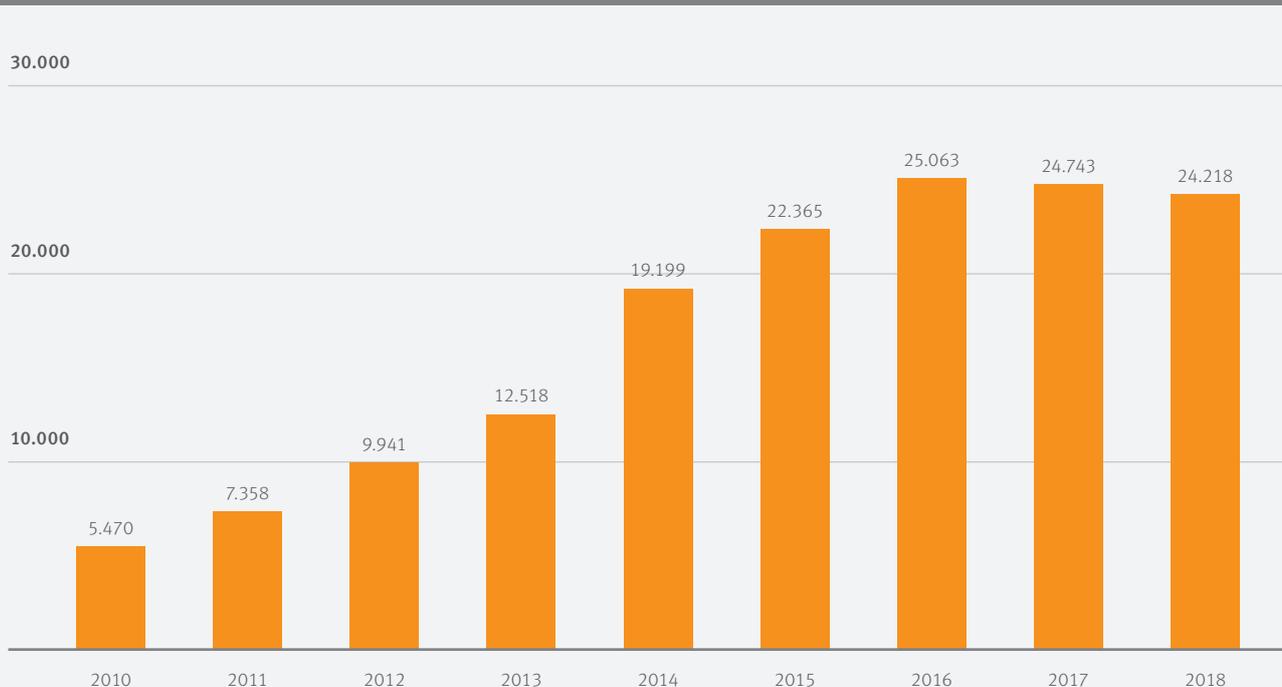
Auf Bezirksebene wurden 2018 die meisten Wohnungen in den Bezirken Treptow-Köpenick (2.545 WE) und Mitte (2.406 WE) sowie Pankow und Lichtenberg bezugsfertig. Auch im Rückblick auf die vergangenen zehn Jahre standen die Bezirke Pankow, Mitte, Lichtenberg und Treptow-Köpenick an der Spitze der Baufertigstellungsstatistik. Reinickendorf, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf bildeten 2018 das Schlusslicht.

### Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin sinkt das zweite Mal in Folge

Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin bewegte sich 2018 zum wiederholten Mal unter dem Niveau des Vorjahres. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wurden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden insgesamt 24.218 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind 2,1 Prozent weniger als im Vorjahr. Davon sollen 21.029 Wohnungen (2017: 21.562 WE) in neuen Gebäuden errichtet werden. Knapp ein Drittel der Neubauwohnungen (6.863 WE) sind als Eigentumswohnungen geplant.

Auch bei den geplanten neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern war 2018 ein leichter Rückgang um 1,4 Prozent zum Vorjahr zu verzeichnen. Insgesamt 19.382 Wohnungen wurden in diesem Marktsegment genehmigt. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ging sogar um über ein Viertel auf 1.357 Wohnungen zurück.

Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin  
2010 bis 2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | © BBU

Aufgrund von Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden, z. B. dem Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungsmarkt außerdem weitere 3.189 Wohnungen zugeführt. Das entspricht dem Niveau des Vorjahres.

An der Spitze der Baugenehmigungsstatistik standen 2018 die Bezirke Pankow (3.693 WE), Treptow-Köpenick (3.288 WE) und Mitte (3.148 WE). An letzter Stelle standen Neukölln (383 WE) und Reinickendorf mit 694 genehmigten Wohnungen.

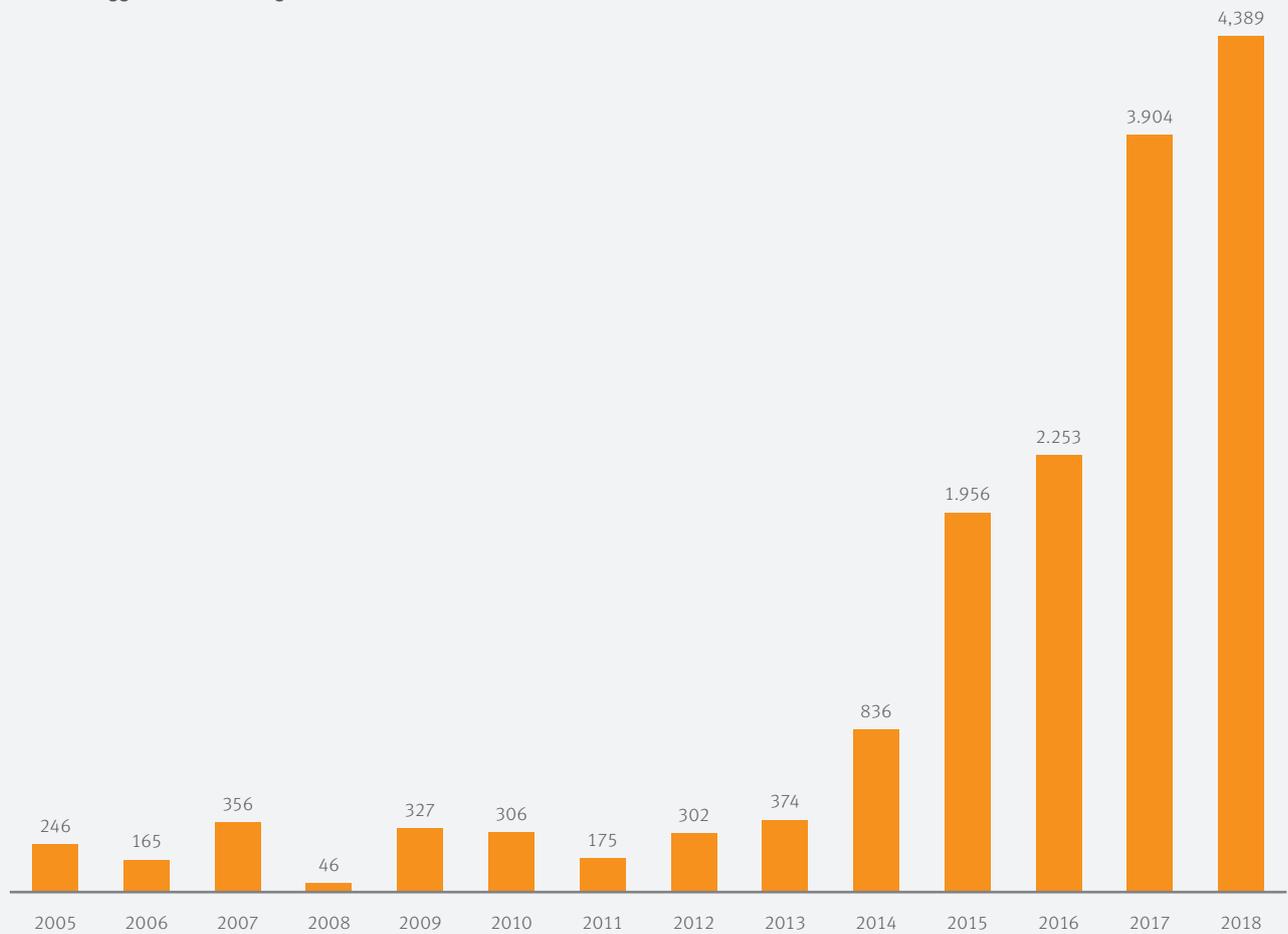
**Erneutes Plus bei Baufertigstellungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin**

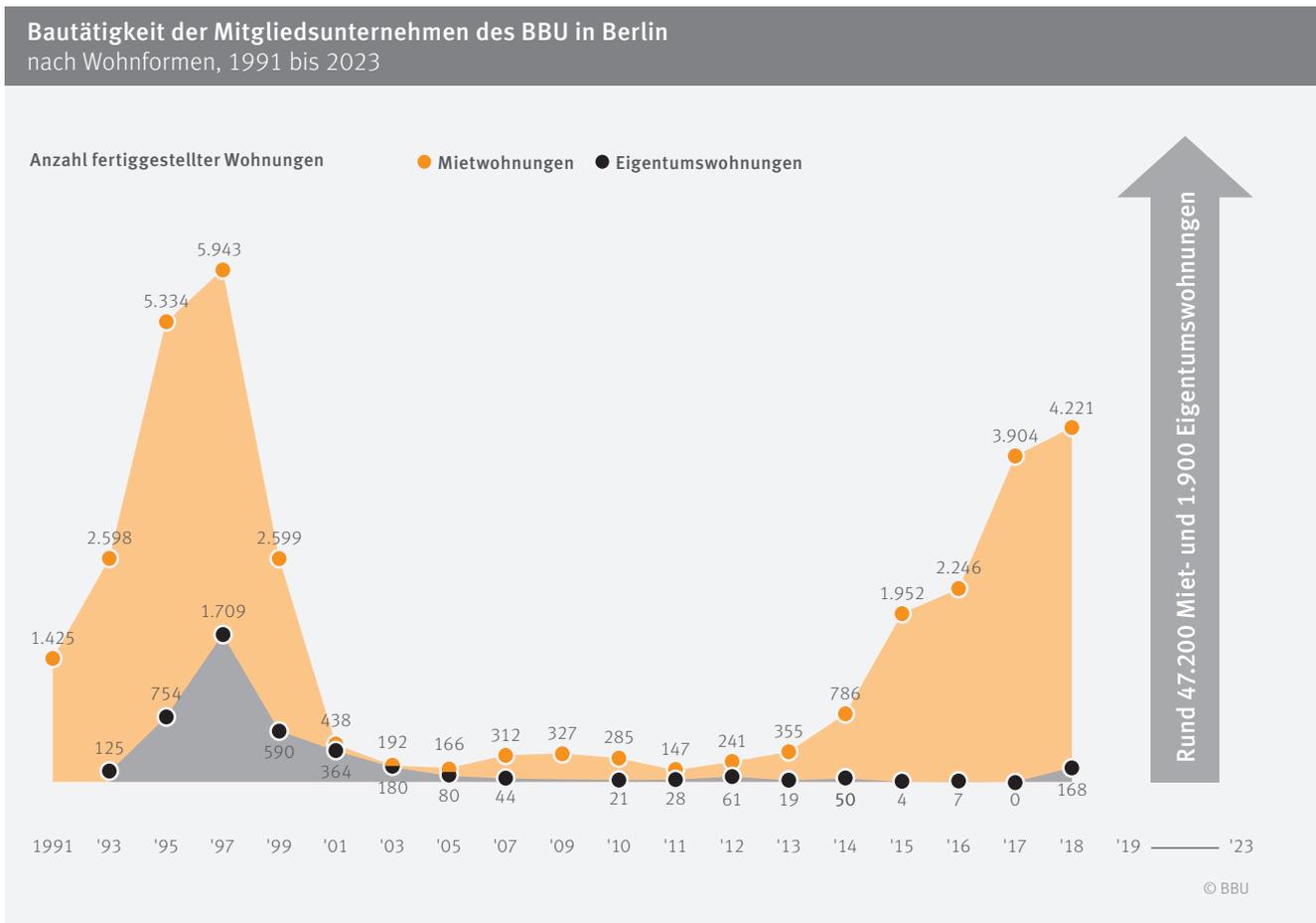
Die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen haben seit Beginn der 1990er Jahre rund 57.000 Wohnungen fertiggestellt. Das ist gut ein Fünftel des gesamten Bauvolumens in der Stadt. Davon wur-

den rund 30.000 Wohnungen im Westteil Berlins, etwa 22.000 Wohnungen im Ostteil und weitere rund 5.000 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 fünf Jahren nahm die Bautätigkeit bei den Wohnungsunternehmen allerdings wieder deutlich zu. Sie bauen für einen langfristig entspannten Berliner Wohnungsmarkt.

**Entwicklung des Neubauvolumens der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 2005 bis 2018**

Anzahl fertiggestellter Wohnungen





Angesichts des weiteren kräftigen Wachstums der Stadt war auch im Jahr 2018 die Entwicklung bei den Baufertigstellungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin positiv. Im Jahr 2018 haben die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt 4.389 Wohnungen fertiggestellt, davon 4.276 in Berlin. Damit haben die Wohnungsunternehmen so viele neue Mietwohnungen fertiggestellt, wie seit 20 Jahren nicht mehr. Dabei konzentrierte sich der Schwerpunkt der Bautätigkeit auf den Mietwohnungsbau, wovon gut 35 Prozent (1.524 WE) durch Baumaßnahmen im Bestand entstanden sind. Etwa jede zehnte Wohnung wurde mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert. Dabei wurden von den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 2.855, von den Wohnungsgenossenschaften 840 und von privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen 581 Wohnungen fertiggestellt.

Der starke Anstieg des Neubauvolumens zeigt sich auch bei den Baubeginnen. Im Jahr 2018 konnten die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU den Vorjahreswert noch einmal deutlich steigern. Die Wohnungsunternehmen haben im vergangenen Jahr mit dem Bau von 7.699 Wohnungen in Berlin begonnen (2017: 6.587 WE). Außerdem wurde mit dem Bau von 150 Mietwohnungen im Berliner Umland sowie 166 Wohnungen in den übrigen Bundesländern begonnen.

2019 werden die BBU-Mitgliedsunternehmen ihre Fertigstellungszahlen deutlich um 75 Prozent auf dann mehr als 7.500 Wohnungen erhöhen. 2020 sollen es nochmal in etwa so viele sein. Damit schließen die BBU-Mitgliedsunternehmen an das Jahr mit ihren bisher höchsten Fertigstellungszahlen an: 1997 waren von ihnen rund 7.700 Wohnungen fertiggestellt worden.

Nach bisherigen Planungen wollen die BBU-Mitgliedsunternehmen zwischen 2019 und 2023 insgesamt knapp 45.000 weitere Wohnungen für rund 80.000 Mieter\*innen in Berlin fertigstellen. Damit würden innerhalb von nur fünf Jahren fast so viele Wohnungen neu errichtet, wie in 25 Jahren zwischen 1991 und 2015. Die Bautätigkeit konzentriert sich dabei fast ausschließlich auf den Bereich des Mietwohnungsbaus.

### **Genossenschaften wollen mehr**

Insbesondere die Genossenschaften würden gerne noch sehr viel mehr bauen, bekommen aber keine Grundstücke. Auf Grundlage einer aktuellen Umfrage unter den Mitgliedsgenossenschaften schätzt der BBU, dass Berlins Genossenschaften pro Jahr rund 2.000 Wohnungen errichten könnten – also fast dreimal so viel wie derzeit tatsächlich realisiert werden.

### **Galoppierende Bau- und Grundstückskosten**

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

Auch beim Bauland explodieren die Preise regelrecht. Bezahlbares Bauland ist aber eine wesentliche Voraussetzung für bezahlbares Bauen und Wohnen. Noch bauen die Wohnungsunternehmen im Zuge der Nachverdichtung vor allem auf eigenen Grundstücken. Diese Reserve ist allerdings weitestgehend aufgebraucht, und stößt leider auch zunehmend auf Widerstände aus den Nachbarschaften. Deshalb gilt es, der Mobilisierung von Bauland höchste Priorität einzuräumen.

Die Mitgliedsunternehmen des BBU werden ihre Neubauanstrengungen in den kommenden Jahren noch weiter verstärken. Doch trotz der dynamischen Entwicklung der Neubauinvestitionen stiegen auch die Bestandsinvestitionen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU, wie das folgende Kapitel zeigt, deutlich an.

## **II.3. Entwicklung des Investitionsvolumens und Modernisierung des Bestandes**

### **Rekordinvestitionen für die wachsende Stadt**

Seit mehr als zehn Jahren steigern die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin ihre Investitionen in die wachsende Stadt. 2018 haben sie ihre bereits zuvor hohen Investitionen um weitere gut 25 Prozent auf 2,6 Milliarden Euro erhöht. Das ist der höchste Stand seit 20 Jahren.

Seit Beginn der 1990er Jahre haben die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU damit knapp 41 Milliarden Euro in den Neubau und Bestand investiert. Rund 29,8 Milliarden Euro wurden von den Wohnungsbaugesellschaften und weitere 10,8 Milliarden Euro von den Wohnungsbaugenossenschaften getragen.

### **Schwerpunkt Neubau**

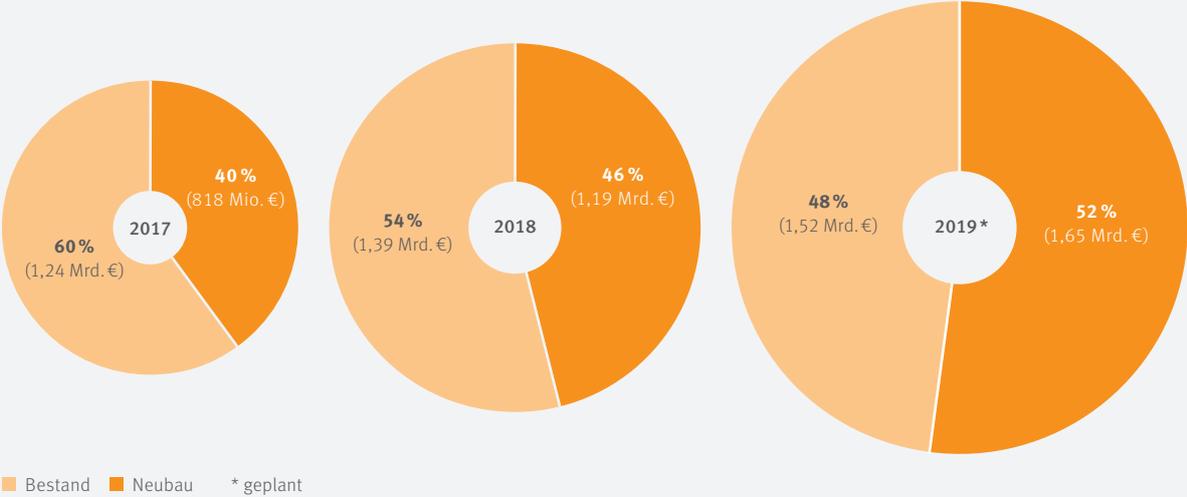
Fast jeder zweite Euro floss 2018 in Neubauprojekte: die entsprechenden Investitionen legten um weitere 45 Prozent auf 1,2 Milliarden Euro zu. Dabei handelt es sich um die höchste von BBU-Mitgliedsunternehmen seit Beginn der 1990er Jahre aufgewandte Summe.

Für das laufende Jahr planen die Wohnungsunternehmen eine weitere kräftige Ausweitung ihrer Neubauinvestitionen um gut 39 Prozent auf knapp 1,7 Milliarden Euro. Damit würden sie innerhalb eines Jahres so viel in den Neubau investieren, wie insgesamt in den Jahren 2000 bis 2015. Einen höheren Wert hat es seit Beginn der 1990er Jahre nicht gegeben.

Es steht für die stadtentwicklungspolitische Verantwortung der Mitgliedsunternehmen, dass sie ihre Neubauinvestitionen nunmehr schon im achten Jahr in Folge kräftig steigern. Zum ersten Mal seit Beginn der 1990er Jahre könnten die Neubauinvestitionen 2019 damit höher sein als die Investitionen in den Wohnungsbestand (Modernisierung und Instandhaltung).

Die Bestandsinvestitionen – Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung – nahmen 2018 noch einmal um 12,3 Prozent auf 1,4 Milliarden Euro zu. Insgesamt 706 Millionen Euro flossen in die Modernisierung. Das sind 15 Prozent mehr als im Vorjahr. Auch die Investitionen in die Instandhaltung und Instandsetzung des Bestandes stiegen weiter an, und zwar um 9,4 Prozent auf 688 Millionen Euro. Mit diesen 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.

**Verteilung der Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin auf Bestand und Neubau 2017 bis 2019**

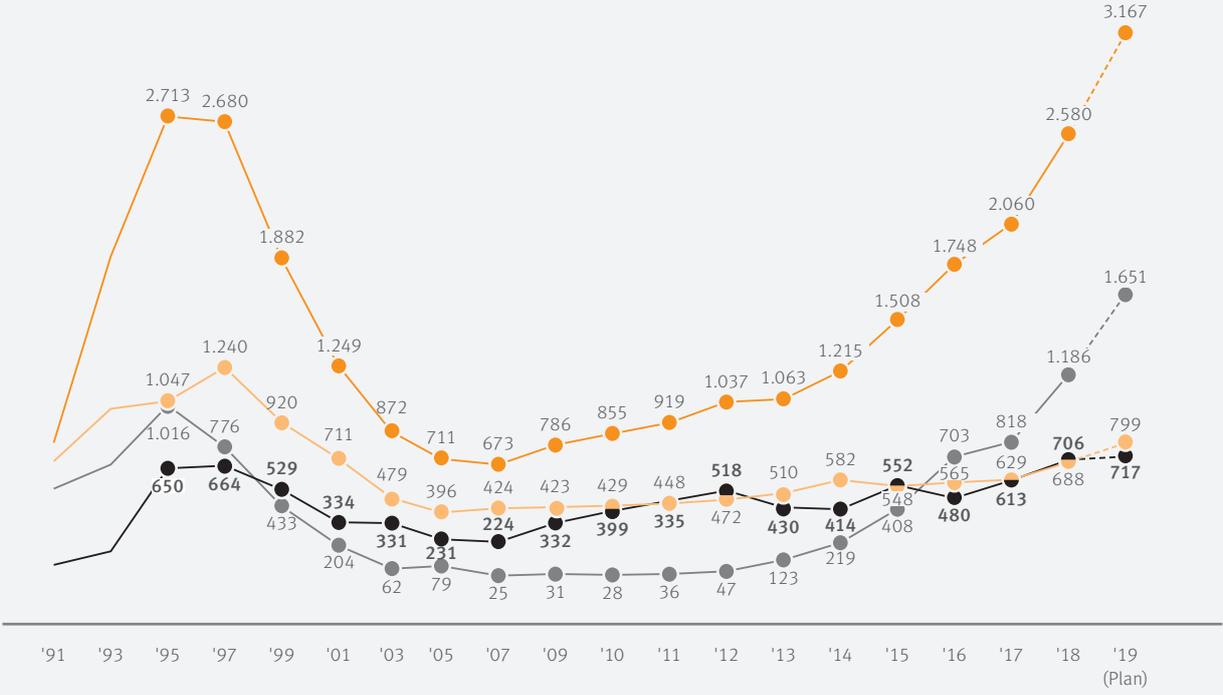


© BBU

**Entwicklung des Investitionsvolumens der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1991 bis 2019**

Mio. €

Legend: Investitionen insgesamt (orange), Instandhaltung/-setzung (light orange), Neubau (grey), Modernisierung (black)



© BBU

Mit ihren Investitionen leisteten die Wohnungsunternehmen 2018 erneut einen wichtigen Beitrag zur Stützung der Berliner Wirtschaft. Im Schnitt investierten die Mitgliedsunternehmen des BBU rund 7,2 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 2018 entsprachen deren Investitionen von rund 1,4 Milliarden Euro in den Bestand 50 Prozent des baugewerblichen Umsatzes im Berliner Ausbaugewerbe. Neben knapp 7.600 eigenen Arbeitsplätzen wurden von den Mitgliedsunternehmen des BBU durch ihre Aufträge maßgeblich umgerechnet etwa 13.000 weitere Arbeitsplätze in Berlins Bauwirtschaft, Handwerk und bei den Lieferanten gesichert.

### **Investitionsvolumen in den westlichen Bezirken Berlins deutlich angestiegen**

Die Mitgliedsunternehmen des BBU in den westlichen Bezirken Berlins haben 2018 insgesamt knapp 1,6 Milliarden Euro investiert. Das sind 31 Prozent mehr als im Vorjahr. Mit rund 700 Millionen Euro floss fast die Hälfte der Investitionen in den Neubau. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine Steigerung um 66 Prozent. Die enorme Ausweitung der Neubauinvestitionen hat nichts daran geändert, dass die Modernisierung des Bestandes in den westlichen Bezirken Berlins weiterhin im Fokus der Wohnungsunternehmen steht. Insgesamt rund 500 Millionen Euro (+17,7 % im Vergleich zu 2017) wurden 2018 in die Modernisierung der Bestände investiert und weitere rund 380 Millionen Euro (+5,2 % zu 2017) in die Instandhaltung/-setzung.

Für das Jahr 2019 ist von den Mitgliedsunternehmen des BBU in den westlichen Bezirken Berlins eine weitere Investitionssteigerung um 21,6 Prozent auf dann rund 1,9 Milliarden Euro geplant. Klarer Schwerpunkt der Investitionen bleibt der Neubau. Gut die Hälfte der Investitionen (977 Mio. Euro) ist für den Neubau vorgesehen, das sind rund 39 Prozent mehr als im Vorjahr.

Gleichzeitig sollen die Investitionen in die Instandhaltung/-setzung 2019 um 22 Prozent auf 465 Millionen Euro ansteigen, während die Modernisierungsinvestitionen mit rund 485 Millionen Euro in etwa auf dem Niveau des Vorjahres liegen werden. Trotz der enormen Steigerung der Neubauinvestitionen wird damit weiterhin kräftig in die Bestände investiert.

### **Neubauinvestitionen in den östlichen Bezirken Berlins 2018 auf höchstem Stand seit 1991**

Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in den östlichen Bezirken Berlins ist das Investitionsvolumen im Jahr 2018 um 17,3 Prozent auf knapp eine Milliarde Euro angestiegen. Im Vergleich zu 2014 ist das mehr als eine Verdopplung. Ausgehend von einem bereits hohen Niveau im Vorjahr stiegen dabei die Neubauinvestitionen mit 485 Millionen Euro (+22,6 %) auf den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung

Auch die Bestandsinvestitionen wurden weiter angehoben. Die Investitionen für die Instandhaltung/-setzung stiegen dabei um rund 15 Prozent auf 307 Millionen Euro, die Modernisierungsinvestitionen um rund neun Prozent auf 204 Millionen Euro an.

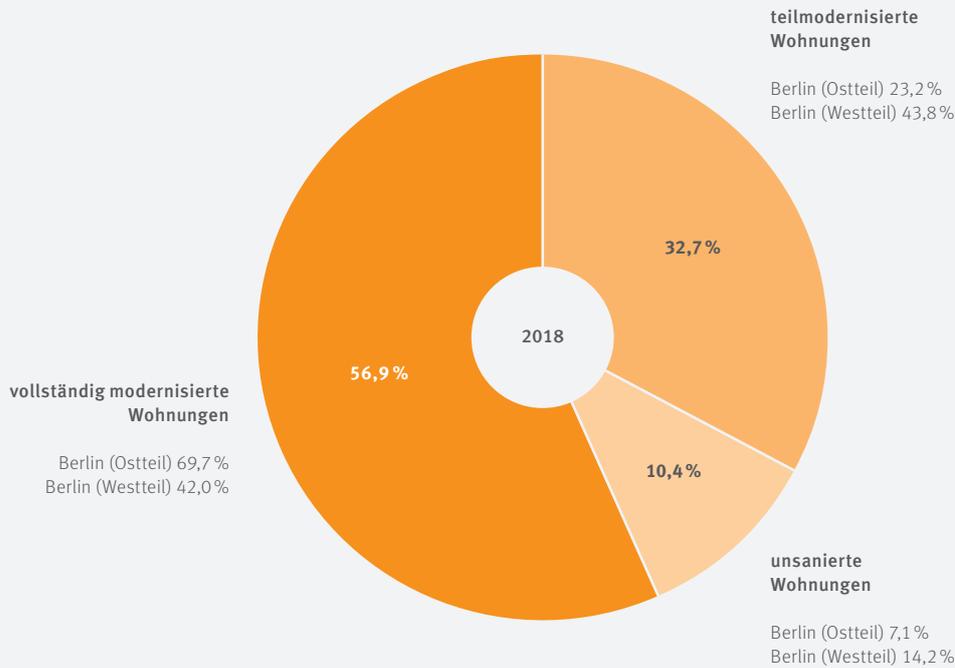
Im Jahr 2019 ist eine deutliche Anhebung des Investitionsvolumens um rund ein Viertel auf 1,24 Milliarden Euro geplant. Am stärksten sollen dabei die Neubauinvestitionen steigen, und zwar um 39 Prozent auf dann 674 Millionen Euro. Auch die Bestandsinvestitionen werden weiter erhöht. In die Modernisierung der Bestände sollen rund 232 Millionen Euro fließen (+13,7 %) und in die Instandhaltung/-setzung rund 335 Millionen Euro (+9,0 %).

### **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.

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

## Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin am 31. 12. 2018



© BBU

In den östlichen Bezirken Berlins ist der Modernisierungsgrad der Wohnungen höher als in den westlichen Bezirken. Das gilt insbesondere für den Anteil der vollständig modernisierten Wohnungen, der dort bei knapp 70 Prozent liegt. In den westlichen Bezirken Berlins war der Anteil der vollständig modernisierten Wohnungen Ende 2018 mit 42 Prozent nach wie vor niedriger. Allerdings hat sich der Schwerpunkt der Modernisierungsinvestitionen seit dem Jahr 2005 auf die Bestände im Westteil Berlins verlagert. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass dort der Anteil der vollständig modernisierten Wohnungen in den kommenden Jahren langsam aber stetig weiter steigen wird. Ein hoher Investitionsbedarf besteht nach wie vor in noch nicht sanierten Altbaubeständen und in ehemaligen Sozialwohnungsbeständen, die in den 1950er und 1960er Jahren errichtet worden sind.

### Energetische Modernisierung und Klimaschutz werden großgeschrieben

Der gute Modernisierungszustand der Wohnungen zeigt sich auch in zentralen Energiekennwerten. So sank der Energieverbrauch für

Heizung und Warmwasser zwischen 2006 und 2016 um gut elf Prozent auf 133 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Deshalb, aber auch aufgrund von Energieträgerumstellungen, sanken die CO<sub>2</sub>-Emissionen je Wohnung in diesem Zeitraum sogar um fast 26 Prozent auf 1,55 Tonnen pro Jahr.

Bei einer Betrachtung der Entwicklungen für einen Zeitraum seit 1990 sind die Verbesserungen sogar noch augenfälliger: Demnach sanken die CO<sub>2</sub>-Emissionen je Wohnung bis 2016 um fast 60 Prozent. Statt 2,5 Millionen Tonnen emittiert der Wohnungsbestand nur noch 1,1 Millionen Tonnen und damit 1,4 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> weniger. Die hohen Modernisierungsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU sind ihr Beitrag zur Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz in Berlin.

Mehr als viele andere Branchen setzt die Wohnungswirtschaft auf Nachhaltigkeit. Die Potenziale für weitere Energieeinsparungen sind mittlerweile aber weitgehend ausgeschöpft. Deshalb muss jetzt die Wende der Energiewende in Angriff genommen werden – weg von der Konzentration auf die Dämmung von Gebäuden, wie

sie von der deutschen Energie- und Förderpolitik als einzige in Europa fokussiert gefördert wird. Denn Dämmung führt nur noch zu einer exponentiell abnehmenden Einsparung beim Heizwärmebedarf, während der Kosten-, Ressourcen- und Primärenergieaufwand des Materials linear zunimmt. Die Folge: Weiter steigende Bau- und Umweltkosten bei allenfalls noch minimalen Einsparergebnissen.

Es muss ein Umdenken stattfinden und dabei folgende Eckpunkte in der Diskussion berücksichtigt werden:

- **Effizienzmaßstab CO<sub>2</sub>-Einsparung:** Die (tatsächliche) CO<sub>2</sub>-Einsparung, nicht mehr die (theoretische) Energieeffizienz, muss zum Schrittmacher der Energiewende werden
- **Technologieoffenheit:** Ermöglichung des Wettbewerbs um die jeweils besten (=effizientesten und nachhaltigsten) Lösungen bei Neubau und Modernisierung
- **Fokus erneuerbare Energien:** Konsequente Dekarbonisierung der Energieversorgung durch ihre Umstellung auf erneuerbare Energien – zum Nutzen für die Wohnungswirtschaft sowie für die Mieter\*innen
- **Monitoring:** Transparente bundeseinheitliche Monitoring-Standards als Grundlage einer wissenschaftlichen Begleitung der Energiewende
- **Ganzheitlichkeit:** Betrachtung der Energiewende in Quartierslösungen statt in Einzelgebäuden

Vor dem Hintergrund der Klimaentwicklung werden die Mitgliedsunternehmen des BBU im Rahmen von Wirtschaftlichkeitsaspekten auch in den kommenden Jahren zusätzliche Anstrengungen für den Klimaschutz unternehmen. Wie in Berlin wird auch im Land Brandenburg zukünftig die Bewältigung des Klimawandels durch Klimaanpassungsmaßnahmen an Bedeutung zunehmen. Der sinkende Energieverbrauch ist darüber hinaus ein spürbarer Beitrag zur Dämpfung des Betriebskostenanstiegs.

#### **Investitionen 2019 weiter auf Wachstumskurs**

Die Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin bleiben auch 2019 klar auf Wachstumskurs. Die Wohnungsunternehmen planen für das laufende Jahr Investitionen in Höhe von rund 3,2 Milliarden Euro, davon rund 1,7 Milliarden für Neubau. Das entspricht einer deutlichen Steigerung um 22,7 Prozent gegenüber dem Jahr 2018. Damit gehört die Wohnungswirtschaft zu den volkswirtschaftlichen Schwergewichten in der Region Berlin-Brandenburg.

Trotz der deutlichen Stärkung des Mietwohnungsbaus werden weiterhin enorme Anstrengungen für den Erhalt und die Modernisierung des Bestandes unternommen. Den Planungen zufolge fließen im Jahr 2019 rund 717 Millionen Euro in die Modernisierung. Für die Instandhaltung/-setzung der Bestände sind rund 799 Millionen Euro vorgesehen. Die Bestandsinvestitionen sollen damit um rund neun Prozent angehoben werden.

## II.4. Entwicklung der Mieten und Betriebskosten

### Berliner Mietenniveau weiterhin 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 43 % am Mietwohnungsmarkt erheblich bei.

Dass das Wohnen in Berlin nach wie vor günstiger als im Bundesdurchschnitt oder in vielen anderen deutschen Metropolen ist, bestätigt auch der F+B-Mietspiegelindex 2018, mit dem die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH<sup>1</sup> die Nettokaltmieten von Wohnungen mit einer Fläche von 65 Quadratmetern mittlerer Ausstattung und Lage in 350 Städten mit mindestens 20.000 Einwohnern und veröffentlichten Mietspiegeln untersucht hat.

Die teuerste deutsche Großstadt für Mieter ist nach wie vor München. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete 2018 von 10,45 €/m<sup>2</sup> müssen Mieter in München 51 Prozent mehr für ihre Wohnung bezahlen als im Bundesdurchschnitt. Auch in anderen Großstädten lagen die Durchschnittsmieten deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 6,92 €/m<sup>2</sup>. Dazu zählen Stuttgart (9,97 €/m<sup>2</sup>), Köln (8,63 €/m<sup>2</sup>), Hamburg (8,62 €/m<sup>2</sup>) und Frankfurt am Main (8,43 €/m<sup>2</sup>). 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 6,58 €/m<sup>2</sup> und in den westlichen Bezirken 7,27 €/m<sup>2</sup>. F+B weist darauf hin, dass sich gerade in Berlin aufgrund seiner Größe und seines ausdifferenzierten Wohnungsmarktes eine enorme Spannweite der Mieten zeigt, die der bloße Mittelwert naturgemäß nicht wiedergibt.

Der von der F+B regelmäßig veröffentlichte Vergleich aktueller Mietangebote für zehn Jahre alte, 75 m<sup>2</sup> große Wohnungen kommt zu einem ähnlichen Ergebnis. Der F+B-Wohn-Index Deutschland<sup>2</sup> weist im IV. Quartal 2018 für die 50 teuersten

<sup>1</sup> F+B-Mietspiegelindex 2018, Pressemitteilung, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, Februar 2019

<sup>2</sup> F+B-Wohn-Index Deutschland 2018, Quartalsbericht IV-2018, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, Januar 2019

deutschen Städte mit mehr als 25.000 Einwohnern durchschnittliche Neuvermietungsmieten zwischen 9,50 €/m<sup>2</sup> und 17,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt aus. München steht dabei mit 17,00 €/m<sup>2</sup> nach wie vor an erster Stelle. Stuttgart folgt mit einer Neuvertragsmiete von durchschnittlich 12,00 €/m<sup>2</sup> an dritter Stelle und Frankfurt am Main mit 11,80 €/m<sup>2</sup> an vierter Stelle. Auch Hamburg befindet sich mit einer Marktmiete von im Schnitt 10,60 €/m<sup>2</sup> unter den 15 teuersten Städten. Der Berliner Mittelwert der Neuvertragsmieten bildet mit 9,50 €/m<sup>2</sup> mit vier weiteren Städten das Schlusslicht der 50 teuersten deutschen Städten. Das Niveau der Angebotsmieten in Berlin lag nach Angaben von F+B damit immer noch unterhalb anderer Top-Standorte in Deutschland.

### Mieten der Mitgliedsunternehmen des BBU weiterhin unter Marktdurchschnitt

Die Nettokaltmiete lag bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin im Dezember 2018 bei durchschnittlich 6,15 €/m<sup>2</sup>. Das sind 3,2 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit lagen die Nettokaltmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen selbst im Dezember 2018 im Schnitt noch um 57 Cent unter dem Median des Berliner Mietspiegels 2019 (6,72 €/m<sup>2</sup>), der sich auf den Stichtag 1. September 2018 bezieht. In einer 60-Quadratmeter-Wohnung lebt es sich bei einem Mitgliedsunternehmen des BBU auf das Jahr gerechnet rund 410 Euro günstiger als im Mietspiegel-Marktdurchschnitt. Auf den gesamten BBU-Wohnungsbestand hochgerechnet summiert sich das auf rund 290 Millionen Euro pro Jahr.

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 1.950 Euro, die die Wohnungsunternehmen im Jahr 2018 rein rechnerisch pro Bestandswohnung investiert haben, nehmen sie mit ihrer Mietpreisgestaltung eine hohe soziale und stadtentwicklungspolitische Verantwortung wahr.

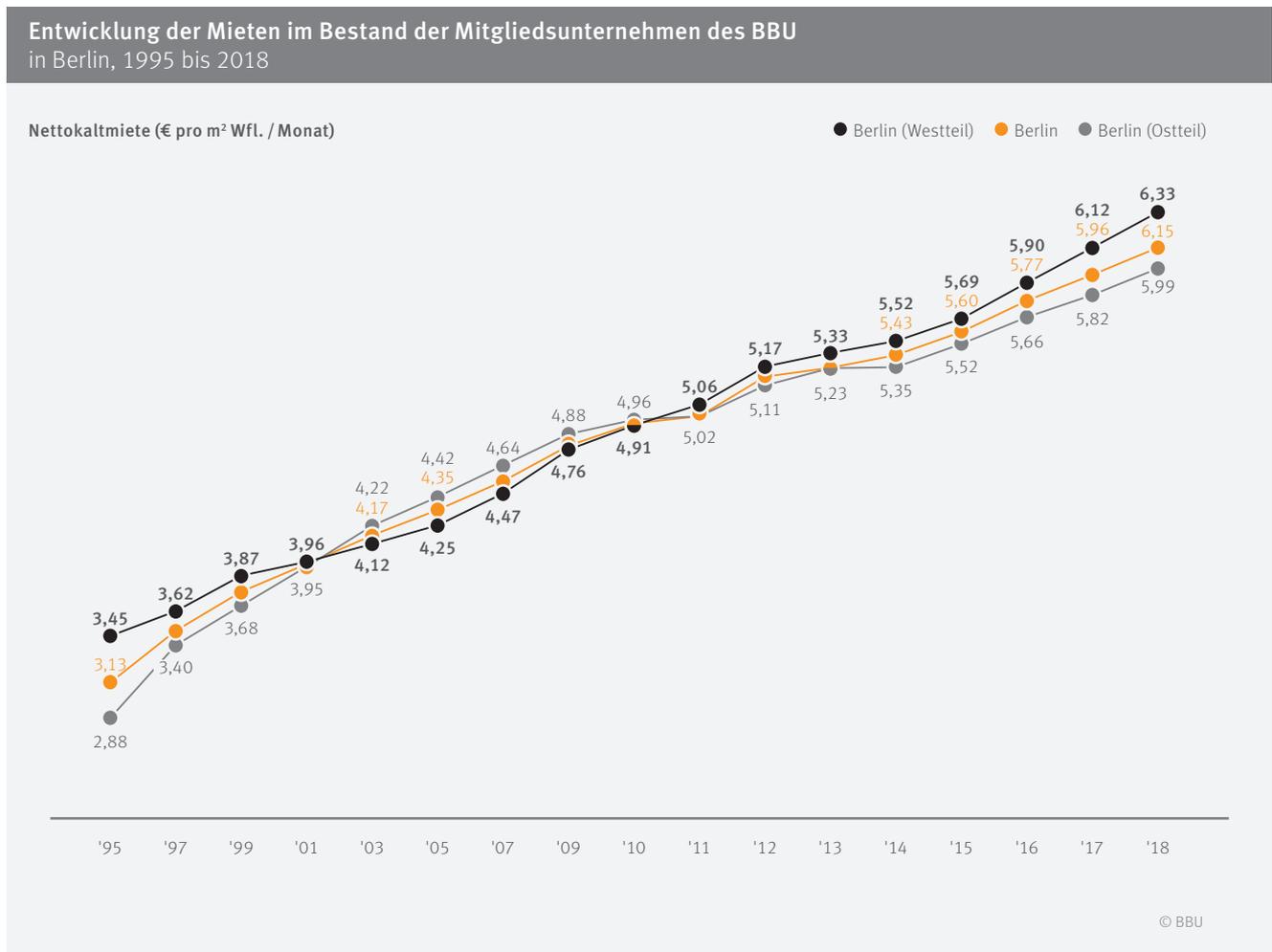
Bei den Wohnungsbaugenossenschaften zahlten die Mieter im Dezember 2018 im Schnitt 5,55 €/m<sup>2</sup> und bei den städtischen und privaten Wohnungsbaugesellschaften 6,38 €/m<sup>2</sup>.

**Mieten in den westlichen Bezirken Berlins höher als in östlichen Stadtteilen**

Die Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin waren in den westlichen Bezirken im Jahr 2018 weiterhin höher als in den östlichen Bezirken. Diese gegenläufige Entwicklung ist bereits seit dem Jahr 2011 zu beobachten, während in den zehn Jahren zuvor die Mieten in den östlichen Bezirken aufgrund umfassender Modernisierungsmaßnahmen noch durchgehend höher lagen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug im Dezember 2018 in den westlichen Bezirken 6,33 €/m<sup>2</sup> und in den östlichen Bezirken 5,99 €/m<sup>2</sup>. Auch die Steigerungsrate bei den Nettokaltmieten war im Jahr 2018 in den westlichen Bezirken mit einem Plus von 3,4 Prozent etwas höher als in den östlichen Bezirken (+2,9 %). Zudem trugen die geringeren Nebenkosten in den Beständen in den

östlichen Bezirken dazu bei, dass dort auch die durchschnittlichen Warmmieten im Dezember 2018 (8,54 €/m<sup>2</sup>) weiterhin günstiger waren als in den westlichen Bezirken (9,30 €/m<sup>2</sup>).

Eine Ursache für die im Schnitt etwas höheren Nettokaltmieten bei BBU-Mitgliedsunternehmen in den westlichen Bezirken ist nicht zuletzt der hier in ihren Beständen höhere Anteil an Sozialwohnungen. Die gut 50.000 Sozialwohnungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU verzerren den Durchschnitt ihrer Nettokaltmieten nach oben. Im Zusammenhang mit dem Abbau der Förderung, insbesondere durch den Wegfall der Anschlussförderung, waren die im Rahmen des BBU-Marktmonitors ermittelten Mieten der im 1. Förderungsweg erstellten Sozialwohnungen bei den Wohnungsunternehmen zuletzt durchschnittlich 0,37 €/m<sup>2</sup> bzw. 6,2 Prozent teurer als die nicht preisgebundenen Wohnungen.



**Betriebskostenvorauszahlungen 2018 weitgehend stabil**

Die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die Betriebskosten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin waren im Jahr 2018 weitgehend stabil. Die in der Jahresstatistik erfassten Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten stiegen innerhalb eines Jahres um zwei Cent auf 1,75 €/m<sup>2</sup> im Dezember 2018, die Wärmekosten nur um einen Cent auf 1,00 €/m<sup>2</sup>. Zur Stabilität der Betriebskosten haben die hohen Investitionen der Wohnungsunternehmen in energiesparende Modernisierungsmaßnahmen beigetragen.

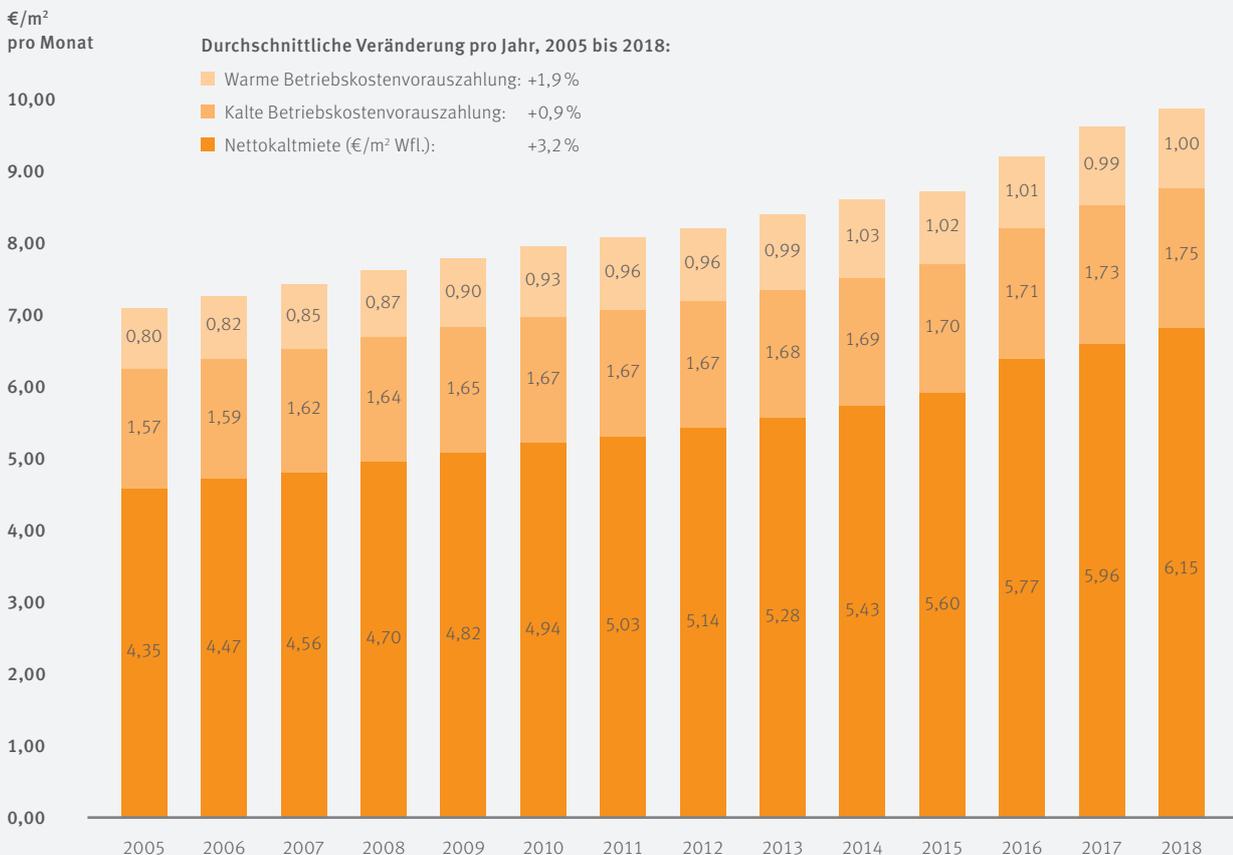
Inklusive kalter und warmer Betriebskosten lagen die durchschnittlichen Wohnkosten bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU bei 8,90 €/m<sup>2</sup>, für eine 60-Quadratmeter-Wohnung sind das 534 Euro. Mit einer Steigerung um 2,5 Prozent lag die Entwicklung der Warmmieten noch deutlich unterhalb der Entwicklung der monatlichen Haushaltsnettoeinkommen 2018

(+3,7 %)³. Nach Berechnungen des BBU haben sich die Warmmieten bei den Mitgliedsunternehmen in Berlin von zuletzt 8,90 €/m<sup>2</sup> seit 2008 real unter Abzug der allgemeinen Inflationsrate lediglich um 11,9 Prozent erhöht, das sind im Schnitt 1,2 Prozent pro Jahr.

Die mit den Mietern abgerechneten tatsächlichen kalten Betriebskosten im Jahr 2018 (ohne Aufzug) liegen nach Schätzung des BBU bei 1,62 €/m<sup>2</sup>. Eine endgültige Auswertung auf Grundlage der Betriebskostendatenbank des BBU, die die Betriebskosten von gut 860.000 Wohnungen seiner Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg erfasst, wird erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist im Sommer 2020 vorliegen. Auch die im Jahr 2018 mit den Mietern abgerechneten voraussichtlichen tatsächlichen Wärmekosten (0,90 €/m<sup>2</sup>) waren nach Schätzung des BBU auf Basis seiner Betriebskostendatenbank niedriger als die durchschnittlichen Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser (1,00 €/m<sup>2</sup>).

³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin, 2019

**Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 2005 bis 2018**



© BBU

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

Immer weitere Eingriffe in das Mietrecht, wie ein landesweiter Mietendeckel in Berlin, schränken die Investitionskraft der Wohnungsunternehmen erheblich ein, mit entsprechend negativen Folgen für den Neubau und den Erhaltungszustand der Wohnungen.

Bereits 2010 hat der BBU – damals noch gegen erhebliche Widerstände und als in der Stadt von über 100.000 leer stehenden Wohnungen ausgegangen wurde – auf die Gefahr einer Anspannung des Berliner Wohnungsmarkts hingewiesen und den Wiedereinstieg in eine soziale Neubauförderung sowie die soziale Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik des Landes gefordert. Der BBU teilt auch die Sorgen der Menschen angesichts des angespannten Wohnungsmarkts. Maßnahmen für eine angesichts „schwarzer Schafe“ am Wohnungsmarkt notwendige weitere, temporäre Regulierung dürfen aber nicht dazu führen, dass ausgerechnet die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen in ihrer Handlungsfähigkeit eingeschränkt werden. Denn letztlich werden nur mehr Wohnungen und damit mehr Neubau zu einer Entspannung der Marktsituation führen.

Ein Einfrieren der Mieten wie durch einen Mietendeckel würde insbesondere die Unternehmen der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft treffen. Ohne die Möglichkeit zu weiteren sozialverträglichen Mietanpassungen würde ihnen die wirtschaftliche Grundlage für notwendige Investitionen zum Wohle ihrer Mitglieder und Mieter\*innen, aber auch der Stadt insgesamt genommen. Das gilt nicht nur für den Neubau, sondern auch für den Wohnungsbestand. Nach einer durchschnittlichen Mietdauer von 20 Jahren bei den Mitgliedsunternehmen des BBU sind beispielsweise bei Mieterwechsel hohe Investitionen von 20.000 bis 35.000 Euro pro Wohnung für Sanierung und Modernisierung erforderlich. Das können die Wohnungsunternehmen aber nur finanzieren, wenn sie bei der Wiedervermietung auch eine moderate Anpassung der Miete vornehmen können.

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

Diese Sorgen werden auch in einer Umfrage gespiegelt, die der BBU im Juni 2019 unter seinen Berliner Mitgliedsunternehmen zu den befürchteten Folgen eines Mietendeckels für ihre Wirtschafts- und Investitionskraft durchgeführt hat. Sollte ein Mietendeckel mit den bisherigen Eckpunkten kommen, erwarten fast 90 Prozent von ihnen eine deutliche Reduktion ihrer Modernisierungsin-

vestitionen. Fast 55 Prozent gehen von deutlichen Abstrichen bei der Instandhaltung als wahrscheinliche Folge aus. Knapp 90 Prozent sehen die Gefahr einer starken Einschränkung der Investitionen in die Wohnumfeldgestaltung und 71 Prozent erwarten eine drastische oder deutliche Verringerung des sozialen Engagements. Gespart werden müsste aber auch beim Neubau: 24 Prozent der Mitgliedsunternehmen gehen davon aus, dass sie ihre Neubauintvestitionen ganz einstellen müssen, weitere 30 Prozent sehen eine deutliche Reduktion vorher.

Die Ergebnisse spiegeln die Sorge der teilnehmenden Unternehmen – insbesondere Genossenschaften – dass sie ohne die Möglichkeit zu moderaten Mietanpassungen wirtschaftlich nicht mehr in der Lage sein werden, den Notwendigkeiten und Bedürfnissen ihrer Mitglieder- bzw. Mieterschaft, aber auch der wachsenden Stadt insgesamt gerecht zu werden. Im Sinne einer leistungsfähigen sozialen Wohnungswirtschaft und eines wachsenden Berlins muss deshalb gemeinsam an nachhaltigen Lösungen gearbeitet werden. Hierzu bedarf es eines konstruktiven Diskussionsprozesses über die Eckpunkte, der mit Sachlichkeit, Faktenorientierung, Fairness und Ausgewogenheit geführt wird.

### **Mietschulden leicht über Vorjahresniveau**

Die aufgelaufenen Mietschulden lagen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin zum Jahresende 2018 mit rund 42,5 Millionen Euro leicht über dem Vorjahresniveau. Den Wohnungsunternehmen ist es jedoch gelungen, die Einnahmeverluste durch Mietrückstände der Mieter innerhalb der letzten zehn Jahre um mehr als 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 2018 bei rund 85 Millionen Euro. Davon betrug die leerstandsbedingten Mietausfälle rund 59 Millionen Euro.

## II.5. Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Berlin entwickelte sich 2018 weiterhin sehr dynamisch. Die Bevölkerungszahl stieg – wenn auch weniger stark als in den Vorjahren – erneut kräftig um über 31.000 Personen an und die Wirtschaft wuchs um 3,1 Prozent. Angesichts nach wie vor deutlich zu niedriger Neubauzahlen wirkt sich dieses Wachstum in Form von Anspannung auf den Wohnungsmarkt aus. Deswegen sind hier auch weiterhin die Neubauanstrengungen der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft besonders wichtig.

### Neubau sorgt für stabile Leerstandsquoten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen

Die Mitgliedsunternehmen des BBU bewirtschaften rund 43 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 rund 140 BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lag Ende 2018 bei 1,7 Prozent und damit gleichauf mit dem Vorjahreswert – trotz des gleichzeitig starken Bevölkerungswachstums. Es handelte sich dabei fast ausschließlich um nur noch kurzfristigen Leerstand. Von den 12.380 zu diesem Zeitpunkt nicht vermieteten Wohnungen stand ein Großteil wegen Modernisierung, Instandsetzung oder aufgrund von Mieterwechsel leer. Gegenüber 2017 nahm allerdings die Zahl leer stehender Wohnungen trotz steigender Nachfrage um rund 500 leer stehende Wohnungen zu. Ursachen hierfür sind insbesondere die Neubauoffensive der Wohnungsunternehmen, aber auch verstärkte umfassende Modernisierungen der Bestände. Ohne die von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2018 fertiggestellten rund 4.400 neuen Mietwohnungen wäre der Leerstand bei ihnen auf nur noch schätzungsweise 1,1 Prozent gesunken.

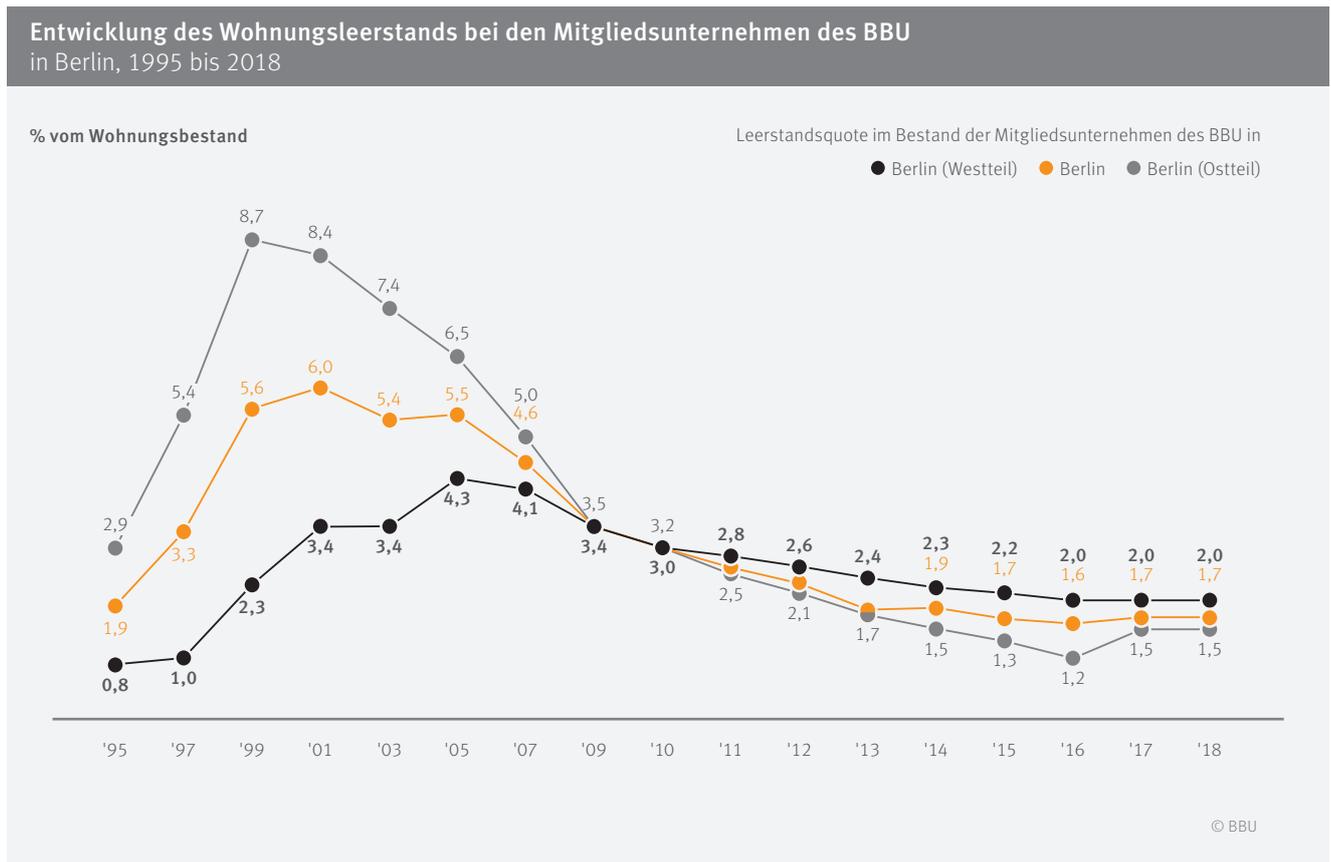
Auch zum Jahresende 2018 war die durchschnittliche Leerstandsquote in den Beständen der städtischen und privaten Wohnungsbaugesellschaften (2,0 %) höher als bei den Wohnungsbaugenossenschaften (0,8 %).

Bei den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit einem Bestand von rund 308.000 Wohnungen in Berlin lag die Leerstandsquote Ende 2018 unverändert bei 2,1 Prozent. Unter den rund 6.400 zu diesem Zeitpunkt nicht vermieteten Wohnungen stand etwa jeweils die Hälfte aufgrund von Bauarbeiten bzw. Mieterwechseln und sonstiger Gründe leer. Auch bei den landeseigenen Gesellschaften gibt es somit nur noch kurzfristigen Leerstand. Die etwas überdurchschnittliche Leerstandsquote bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist zum einen stichtagsbezogen, zum anderen aber auch eine Folge ihrer starken Neubautätigkeit, weil so auf einen Schwung immer wieder größere Wohnungskontingente in die Vermietung kommen.

Bei den Wohnungsgenossenschaften mit einem Bestand von knapp 185.000 Wohnungen in Berlin standen 1.563 Wohnungen am Stichtag 31. Dezember 2018 leer. Die Leerstandsquote betrug damit 0,8 Prozent, was zum Vorjahr einen minimalen Rückgang um 0,1 Prozentpunkte bedeutet. Auch hier verteilte sich der Leerstand in etwa hälftig auf Bauarbeiten und Mieterwechsel bzw. sonstige Gründe. 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 bauen die Genossenschaften aufgrund der nach wie vor unbefriedigenden Versorgung mit Bauland oft als Nachverdichtung, was die Erstvermietung oft beschleunigt.

### Leerstandsabbau seit der Jahrtausendwende vor allem in den östlichen Bezirken Berlins

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. Die kontinuierlich hohen Investitionen in den Wohnungsbestand und in das Wohnumfeld bei gleichzeitig moderaten Mieten sorgten zudem für einen überdurchschnittlich hohen Vermietungsstand. 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 2018 lag dort die Leerstandsquote, wie schon im Vorjahr, bei nur noch 1,5 Prozent.

Bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in den westlichen Bezirken Berlins verharrte die Leerstandsquote 2018 dagegen im dritten Jahr in Folge bei 2,0 Prozent. In den Jahren 2005 und 2006 hatte sie mit 4,3 Prozent ihren Höchststand. 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 den östlichen und westlichen Randbezirken am niedrigsten

Der BBU hat die Leerstandsentwicklung auch im Jahr 2018 auf der Ebene der 23 Berliner Altbezirke analysiert. In 13 der 23 Altbezirke lag die Leerstandsquote zum Jahresende 2018 unterhalb oder maximal auf der Höhe des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 1,7 Prozent. Die niedrigsten Leerstandsquoten fanden sich dabei in den östlichen und westlichen Randbezirken. Neben Hellersdorf und Reinickendorf wies Lichtenberg mit einer Leerstandsquote von jeweils nur noch 1,0 Prozent den höchsten Vermietungsstand auf. Danach folgten Treptow, Köpenick und Hohenschönhausen mit jeweils 1,1 Prozent sowie Wilmersdorf mit 1,3 Prozent. Auch Spandau wies mit 1,5 Prozent erstmals eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote auf, gleichauf mit Mitte und Tiergarten.

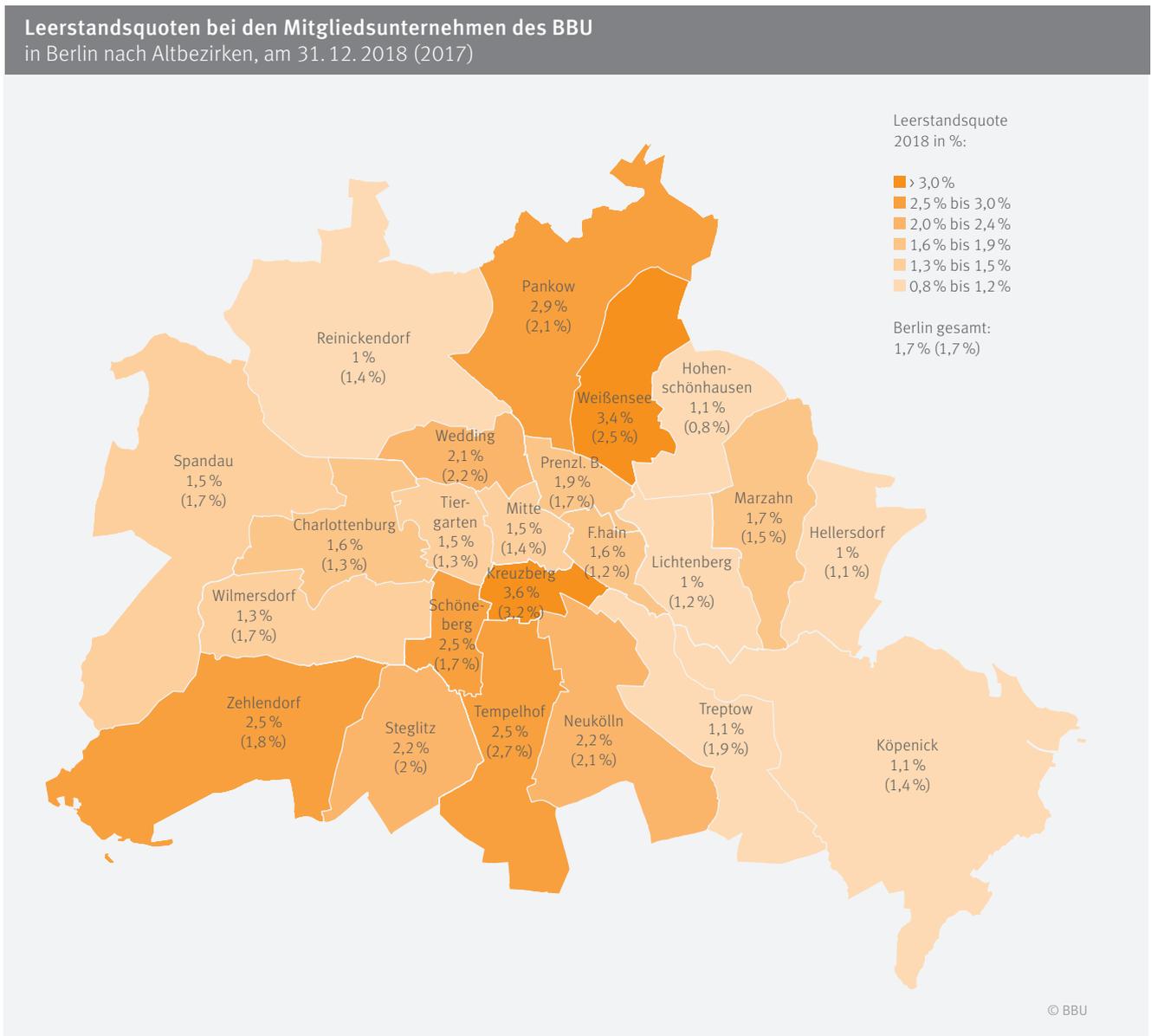
Leerstandsquoten von mehr als 3,0 Prozent hatten lediglich die Altbezirke Kreuzberg (3,6 %) und Weißensee (3,4 %). Da es sich um einen stichtagsbezogenen Leerstand handelt, dürften die etwas höheren Leerstände dort größtenteils auf Neubau, Modernisierungen und Mieterwechsel zurückzuführen sein.

**Leerstandsquoten in der Mehrzahl der Bezirke wieder leicht steigend**

Die Leerstandsquoten sind im Jahr 2018 in der Mehrzahl der Altbezirke (14 von 23) nicht zuletzt durch den verstärkten Neubau wieder leicht angestiegen. Am stärksten war der Anstieg in Weißensee (+0,9 Prozentpunkte auf 3,4 %), gefolgt Pankow und Schöneberg (jeweils +0,8 Prozentpunkte) sowie Zehlendorf (+0,7 Prozentpunkte). In den übrigen zehn Altbezirken mit höheren Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr lag der Anstieg mehrheitlich lediglich bei 0,1 bis 0,2 Prozentpunkten.

Einen Rückgang der Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr hatten 2018 neun Altbezirke zu verzeichnen. Am stärksten war der Rückgang in Treptow (-0,8 Prozentpunkte), Wilmersdorf und Reinickendorf (jeweils -0,4 Prozentpunkte). Reinickendorf steht mit einer Leerstandsquote von nur noch 1,0 Prozent bereits seit 2016 beim Leerstandsabbau an vorderster Stelle. Aber auch in Spandau (-0,2 Prozentpunkte auf 1,5 %) ist der Leerstand in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen.

In den östlichen Bezirken sind lediglich in Treptow, Köpenick, Lichtenberg und Hellersdorf die ohnehin schon niedrigen Leerstandsquoten leicht gesunken.

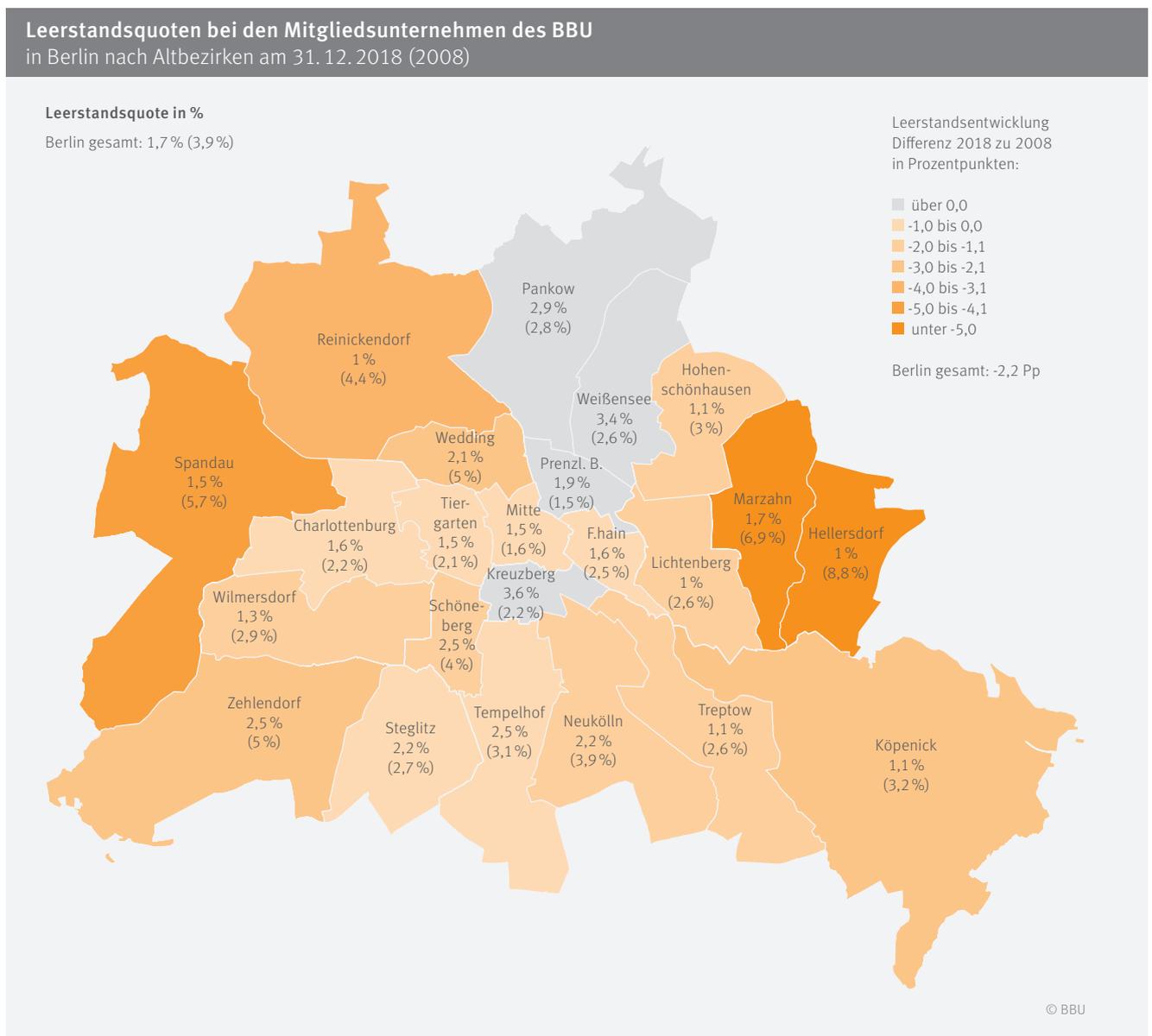


**Leerstandsabbau im Zehnjahresvergleich in den Randbezirken am stärksten**

Im Zehnjahresvergleich sank die Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin um 2,2 Prozentpunkte. Dabei hat sich der Leerstand in den östlichen und westlichen Randbezirken am stärksten verringert. An erster Stelle steht hier Hellersdorf (-7,8 Prozentpunkte auf 1,0 %), gefolgt von Marzahn (-5,2 Prozentpunkte auf 1,7 %). Seit dem Jahr 2008 ist der Leerstand in den östlichen Bezirken bei den Mitgliedsunternehmen des BBU um insgesamt 2,4 Prozentpunkte auf zuletzt nur noch 1,5 Prozent gesunken.

In den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU in den westlichen Bezirken sank die Leerstandsquote von 3,8 Prozent im Jahr 2008 auf zuletzt 2,0 Prozent. Beim Leerstandsabbau im Zehnjahresvergleich an vorderster Stelle stand hier Spandau (-4,2 Prozentpunkte auf 1,5 %) gefolgt von Reinickendorf (-3,4 Prozentpunkte auf 1,0 %).

Lediglich für Kreuzberg, Weißensee, Prenzlauer Berg und in geringem Maße auch für Pankow wurden 2018 höhere Leerstandsquoten ermittelt als noch im Jahr 2008. Dies hat unterschiedliche Ursachen, insbesondere der Zuwachs von Wohnungen durch Neubau, laufende Modernisierungen und Mieterwechsel.

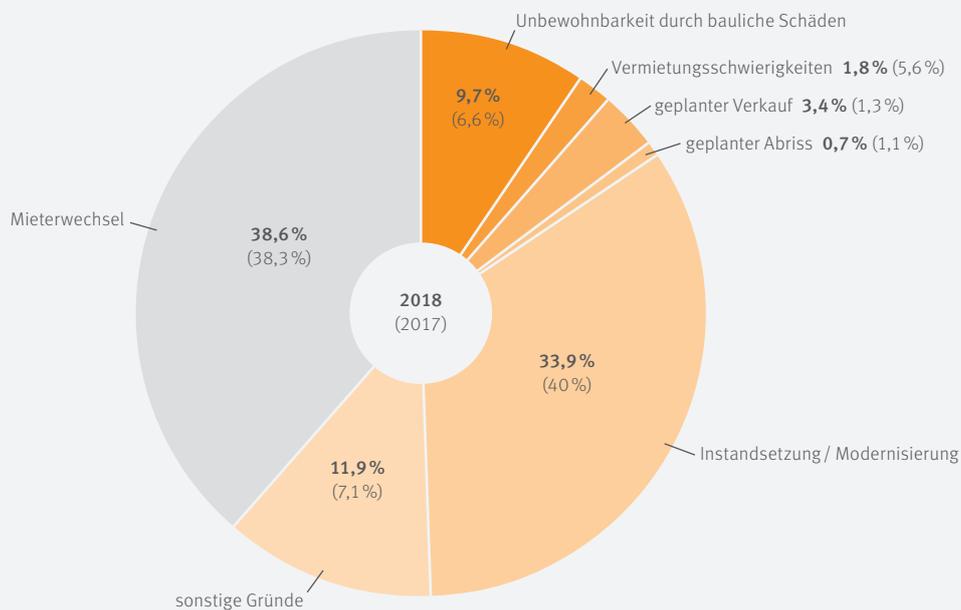


### Kaum noch Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten

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 leer stehen, macht gut 84 Prozent der leer stehenden Wohnungen aus. Allein gut ein Drittel der leer stehenden Wohnungen war zum Jahresende 2018 aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nicht bewohnt.

Lediglich 222 der 12.380 leer stehenden Wohnungen standen Ende 2018 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 leer stehen.

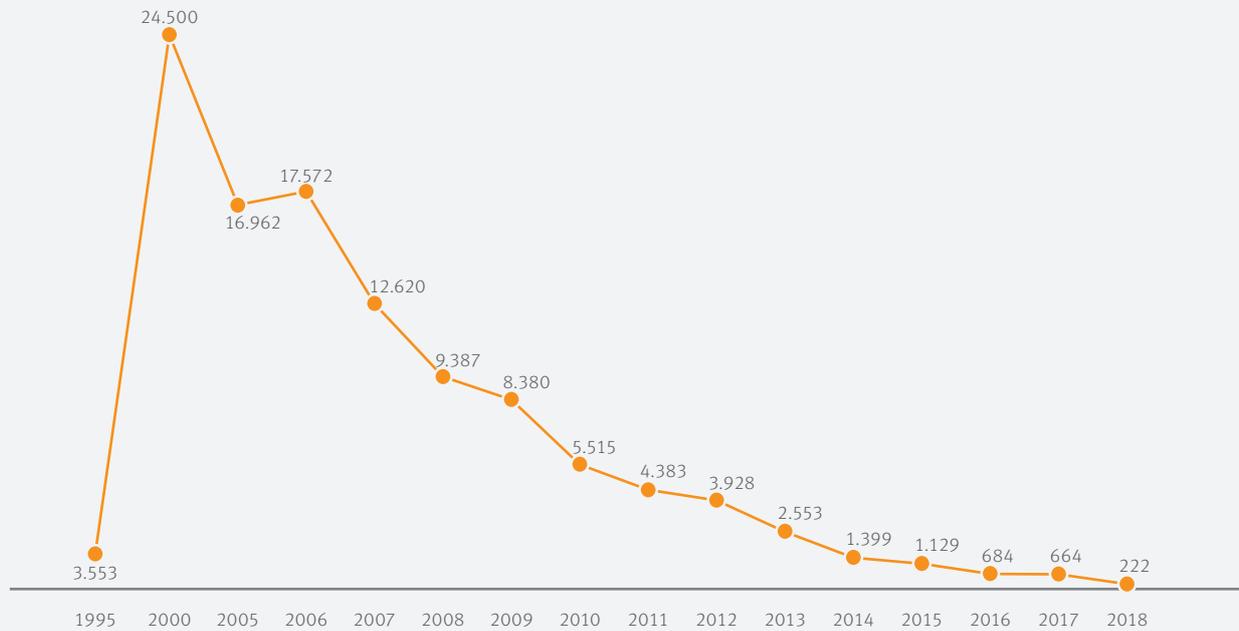
**Gründe für den Wohnungsleerstand im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin am 31. 12. 2018 (2017), in %**



© BBU

**Zahl der leer stehenden Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin, 1995 bis 2018**

Anzahl leer stehender Wohnungen



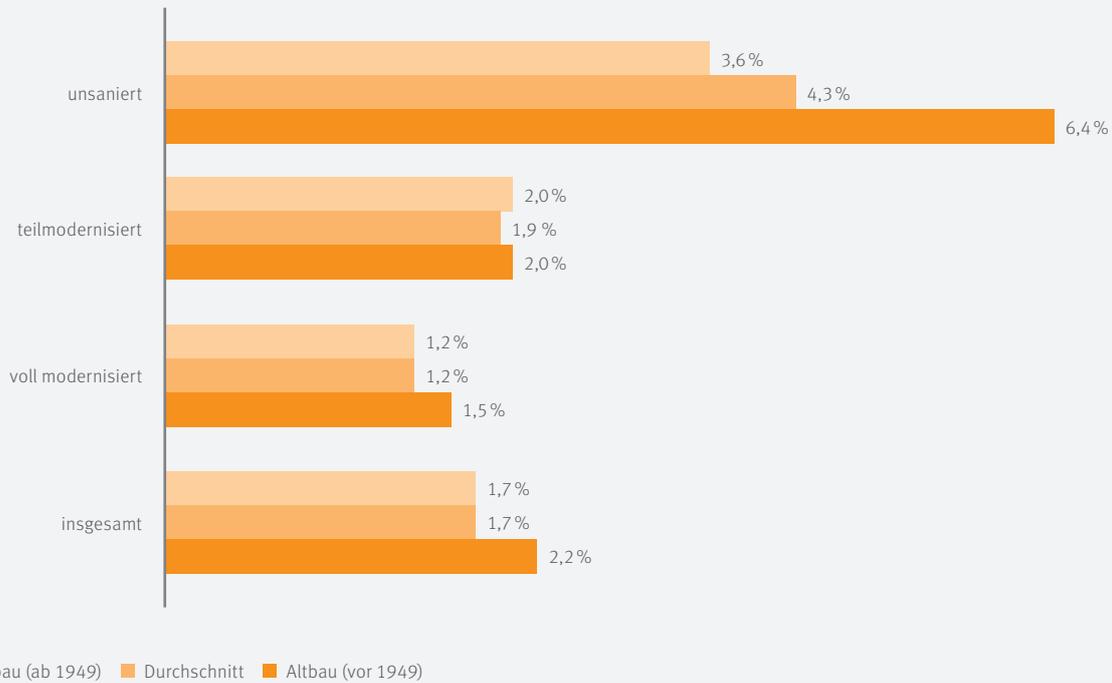
© BBU

Im Jahr 2000 betrug die Zahl der schwer vermietbaren Wohnungen noch 24.500. Der Anteil der wegen Vermietungsschwierigkeiten leer stehenden Wohnungen an der Zahl der leer stehenden Wohnungen insgesamt betrug damals noch 54 Prozent. Ende 2018 waren es nur noch 1,8 Prozent. Längerfristigen Leerstand gibt es damit praktisch nicht mehr. Der starke Rückgang der leer stehenden 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.

**Sinkende Leerstandsquoten auch in unsanierten Beständen**

Die Leerstandsquoten zeigten in Abhängigkeit vom Sanierungsstand der Wohnungen weiterhin deutliche Unterschiede. Bei den vollständig modernisierten Wohnungen bzw. Wohnungen mit einem modernen zeitgemäßen Standard lag die durchschnittliche Leerstandsquote zum Jahresende 2018 wie bereits im Vorjahr bei lediglich 1,2 Prozent. Die teilmodernisierten Wohnungen bildeten mit einer Leerstandsquote von 1,9 Prozent das Mittelfeld.

**Leerstandsquoten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU  
in Berlin am 31. 12. 2018 nach dem Sanierungsstand**



© BBU

In den vergangenen drei Jahren bewegte sich die Leerstandsquote aber auch in den wenigen unsanierten Beständen auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Während vor fünf 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 zuletzt 4,3 Prozent an. Aufgrund der Verknappungen auf dem Woh-

nungsmarkt werden jedoch weiterhin auch unsanierte Wohnungen nachgefragt. Das gilt insbesondere für die unsanierten industriell errichteten Wohnungen, bei denen die durchschnittliche Leerstandsquote Ende 2018 lediglich 3,4 Prozent betrug. Die niedrigste Leerstandsquote bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU hatten zum Jahresende 2018 weiterhin die eher in den Randbezirken gelegenen modernisierten Plattenbauten, und zwar von 0,9 Prozent.

## II.6. Fluktuationsentwicklung

### Mieterfluktuation 2018 stabil

Auch bei der Mieterfluktuation gab es 2018 im Vorjahresvergleich kaum Änderungen: sie sank minimal um 0,1 Prozentpunkte auf 5,3 Prozent. Damit wechselten 2018 bei BBU-Mitgliedsunternehmen in rund 37.000 Wohnungen die Mieter\*innen. 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.

Die rechnerische durchschnittliche Verweildauer von Mieter\*innen in den Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU stieg allein während der letzten zehn Jahre von 11 Jahren im Jahr 2008 auf zuletzt 19 Jahre.

Bei den Genossenschaften war die Fluktuationsquote mit 4,8 Prozent auch im Jahr 2018 etwas niedriger als bei den Gesellschaften (5,5 %). Damit wechselten bei den Genossenschaften in rund 8.900 Wohnungen die Bewohner\*innen.

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

### Mieterfluktuation 2018: in Friedrichshain und Schöneberg am niedrigsten

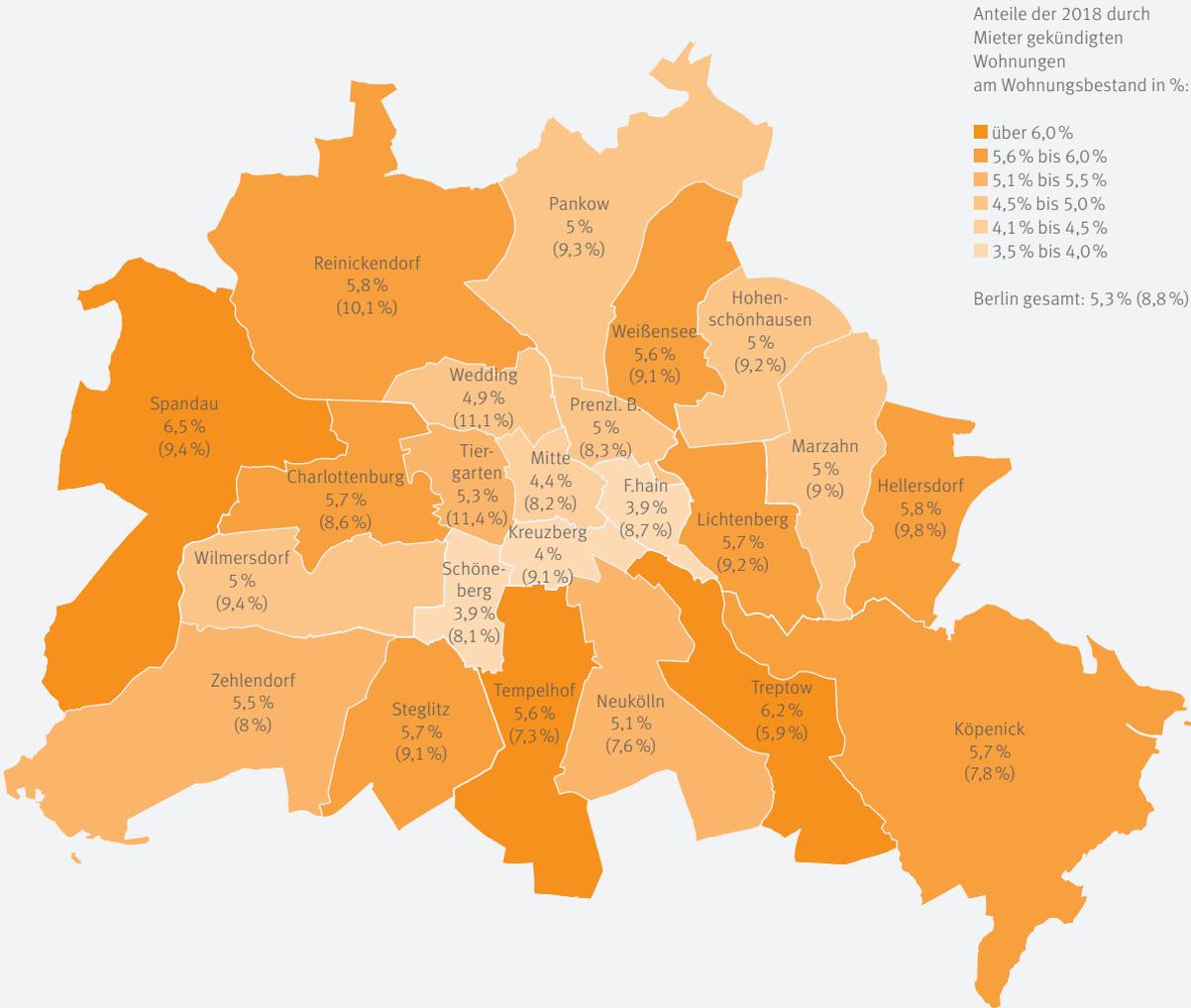
In einigen Bezirken liegt die Verweildauer sogar noch deutlich höher. Spitzenreiter sind auf Altbezirksebene Friedrichshain und Schöneberg (jeweils 26 Jahre) mit Fluktuationsquoten von jeweils 3,9 Prozent. Auch Kreuzberg (4,0 %), Mitte (4,4 %) und Wedding (4,9 %) hatten 2018 Fluktuationsquoten unter 5,0 Prozent. Die durchschnittliche Fluktuationsquote hat einen großen Einfluss auf die Verfügbarkeit von Wohnungen am Markt. Am häufigsten umgezogen wurde 2018 in den Altbezirken Spandau (6,5 %) und Treptow (6,2 %). Die durchschnittliche Verweildauer der Mieter\*innen lag in diesen Bezirken mit 15 bzw. 16 Jahren entsprechend niedriger als im Gesamtberliner Durchschnitt.

### Zehnjahresvergleich: in Wedding, Tiergarten und Kreuzberg stärkster Rückgang der Mieterfluktuation

Im Zehnjahresvergleich nahm die Mieterfluktuation im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in fast allen Berliner Bezirken ab. Während dieses Zeitraums sank der Anteil der Wohnungskündigungen von 8,8 Prozent im Jahr 2008 auf zuletzt 5,3 Prozent im Jahr 2018. Deutlich abgenommen haben die Wohnungskündigungen seit 2008 insbesondere in Wedding (-6,2 Prozentpunkte auf 4,9 %), Tiergarten (-6,1 Prozentpunkte auf 5,3 %) und Kreuzberg (-5,1 Prozentpunkte auf 4,0 %). In insgesamt elf der 23 Altbezirke ging die Fluktuationsquote um mindestens vier Prozentpunkte zurück. Lediglich in Treptow blieb die Fluktuationsquote mit rund sechs Prozent weitgehend stabil.

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

**Fluktuationsquoten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU  
in Berlin nach Altbezirken im Jahr 2018 (2008)**



## II.7. Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU

### Zahl der Beschäftigten 2018 weiter angestiegen

Die Zahl der hauptamtlich Beschäftigten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nahm im Jahr 2018 weiter zu. Insgesamt 7.568 Personen waren zum Jahresende 2018 bei den Wohnungsunternehmen angestellt. Das sind 316 mehr als im Vorjahr. Auch die Zahl der Arbeiter, Handwerker und Hausmeister stieg 2018 wieder an, und zwar um 41 auf 1.941 Personen.

Parallel zu dieser positiven Beschäftigungsentwicklung befanden sich bei den Wohnungsunternehmen im Jahr 2018 insgesamt acht Personen mehr in Ausbildung als noch im Jahr zuvor. Die Zahl der Auszubildenden erhöhte sich damit auf 316 Personen. Diese im Vergleich der vergangenen zehn Jahre hohe 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 2018 insgesamt 67 Auszubildende nach Abschluss der Ausbildung in ihr Unternehmen übernommen. Im Vorjahr waren es 58.

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 2008 bis Ende 2018 um 29 Prozent auf 38.649, wobei 2018 erstmals wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen war. Auch die Zahl der neu abgeschlossenen Ausbildungsverträge ging während dieses Zeitraums um 24 Prozent auf 15.824 zurück, mit einer im Jahr 2018 ebenfalls wieder leicht steigenden Tendenz.

### Zahl der neuen Ausbildungsverträge 2018 leicht angestiegen

Die Zahl der neu abgeschlossenen Ausbildungsverträge bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU lag im Jahr 2018 leicht über dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt 118 (2017: 115) neue Ausbildungsplätze wurden im Jahr 2018 eingerichtet. Für 2019 ist eine weitere Aufstockung auf 130 neue Ausbildungsverträge geplant. Für den Beruf zum/zur Immobilienkaufmann/-frau wurden 2018 insgesamt 90 (2017: 81) Ausbildungsverträge abgeschlossen. Daneben lassen sich elf (2017: 12) Personen zum/zur Kaufmann/-frau für Büromanagement und zwei (2017: 4) Mitarbeiter zum/zur Veranstaltungskaufmann/-frau ausbilden. Eine Person erlernt den Beruf des/der Informatikkaufmann/-frau. Für sonstige Berufe wurden 2018 17 weitere Ausbildungsverträge abgeschlossen.

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.

# III. Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

Die 203 brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. leisten mit günstigen Mieten, beträchtlichen Investitionen in ihre rund 324.000 Mietwohnungen und in den Neubau sowie ihrer maßgeblichen Beteiligung am Stadtbau einen enormen Beitrag für attraktive brandenburgische Städte. Die Wohnungswirtschaft investiert damit in die Zukunft von Stadt und Land. Mit ihren Arbeitsplätzen und Aufträgen bilden sie in vielen Regionen das wirtschaftliche Rückgrat. Auch die Jahresumsätze von zuletzt insgesamt knapp 1,7 Milliarden Euro unterstreichen das wirtschaftliche Gewicht der Brandenburger Wohnungsunternehmen. Eine investitionsstarke Wohnungswirtschaft ist deshalb wichtig für prosperierende Städte und Gemeinden.

Immer stärker ausdifferenziert und mit ausgeprägten regionalen Unterschieden: das ist auf der anderen Seite das Bild, das die Ergebnisse der aktuellen BBU-Jahresstatistik für die Mietwohnungsmärkte in 100 Brandenburger Städten zeigt. Besorgniserregend sind dabei die Auswirkungen teilweise stagnierender Mieten und einer vielerorts ungünstigen Leerstandsentwicklung auf die Wirtschafts- und Investitionskraft der Wohnungsunternehmen. Mit der weiteren Ausdifferenzierung von Brandenburgs Wohnungsmärkten steigen auch die Anforderungen an eine Wohnungspolitik, die die Herstellung und Wahrung von gleichwertigen Lebensverhältnissen weiterhin in den Mittelpunkt stellt. Das Land muss auf die zunehmenden regionalen Ungleichgewichte bei Mieten-, Investitions- und Leerstandsentwicklungen mit der weiteren Stärkung seiner bewährten kooperativen Wohnungspolitik reagieren – und der Ausweitung von Förderprogrammen.

Diskussionen um Mietendeckel, Wohnungsnot oder Mietenexplosion haben im Land Brandenburg keine sachliche Grundlage. Die Herausforderungen für die brandenburgischen Städte liegen woanders: Es geht darum, Wachstum gleichmäßig zu verteilen und die Voraussetzungen dafür zu verbessern, dass hier keine Region den Anschluss verliert.

Die regionalen Unterschiede bei der Miete prägten sich 2018 weiter aus. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag Ende 2018 bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg bei 5,07 €/m<sup>2</sup>. Das waren 1,6 Prozent mehr als im Vorjahr – bei einer Inflationsrate von 1,7 Prozent und einem Anstieg der Baupreise von 5,8 Prozent. Während jedoch die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Städten des Berliner Umlands Ende 2018 bei 5,58 €/m<sup>2</sup> lag (+1,8 %), waren es bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum nur 4,82 €/m<sup>2</sup> (+1,3 %). Tatsächlich stagnieren die Mieten in vielen Landesteilen sogar weitgehend,

was mittelfristig ein Risiko für die Investitionskraft der Wohnungswirtschaft darstellt.

Trotz der in vielen Teilen des Landes schwieriger werdenden Rahmenbedingungen durch eine weiterhin schwache Mietendynamik und vielerorts wieder ansteigende Leerstände konnten die Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU ihre Investitionen im sechsten Jahr in Folge steigern. Allein seit dem Jahr 2012 stiegen ihre Investitionen um rund 54 Prozent auf zuletzt knapp 624 Millionen Euro im Jahr 2018. Für 2019 planen die Wohnungsunternehmen eine weitere Investitionssteigerung um gut 22 Prozent auf 761 Millionen Euro. Aber auch bei den Investitionen prägen sich die regionalen Unterschiede immer deutlicher aus. Lag der Anteil der BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum an den Gesamtinvestitionen Anfang der 1990er Jahre noch bei 79 Prozent, sank er seither kontinuierlich und liegt mittlerweile bei nur noch knapp 52 Prozent. Das ist deutlich weniger als ihr Anteil am Gesamtbestand der brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen, der bei 70 Prozent liegt.

Mit ihren Investitionen von rund 16,5 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 22.000 Wohnungen neu gebaut, wovon rund 5.000 von Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU errichtet wurden. Bis 2023 wollen die BBU-Mitgliedsunternehmen weitere rund 5.900 neue Wohnungen auf den Weg gebracht haben.

Auch bei den Leerständen prägen sich die regionalen Unterschiede weiter aus. Nicht nur durch ihre Investitionen in Neubau und Bestand, sondern auch den Abriss von mittlerweile fast 64.000 Wohnungen haben die Wohnungsunternehmen die Mietwoh-

nungsmärkte insbesondere in den berlinfernen Städten stabilisiert. Trotz dieser Erfolge gibt die Entwicklung der Leerstände bei vielen BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolitanraum Anlass zur Sorge. Die Leerstandsquote nahm hier im Jahresvergleich um 0,5 Prozentpunkte auf 10,4 Prozent zum Jahresende 2018 zu. Damit war die Leerstandsquote in dieser Region mehr als viermal so hoch wie in den Städten des Berliner Umlands (2,4 %, +0,1 Prozentpunkte). Durch den deutlichen Anstieg des Leerstands im weiteren Metropolitanraum stieg die Leerstandsquote bei den brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen 2018 zum zweiten Mal in Folge und legte landesweit um 0,3 Prozentpunkte auf 7,9 Prozent zu.

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 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 Stadtumbauprozesses.

Weitere Erfolge beim Stadtumbau und der Reduzierung des Leerstandes sind die ganz wesentlichen Grundlagen für Erhalt und Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Die Landesregierung ist deshalb gefordert, die Wohnraumförderung so auszuweiten, dass mit ihr auch Wohnungsunternehmen in besonders benachteiligten Regionen unterstützt werden. Für Wohnungsunternehmen in besonders benachteiligten Landesteilen muss die Wohnraumförderung in diesem Sinne aus Landesmitteln um 70 Euro pro Quadratmeter abgerissenen Wohnraums aufgestockt werden. Dieses Geld – zusätzlich zur Abrissförderung aus dem Stadtumbau-Programm von ebenfalls 70 Euro pro Quadratmeter – muss flexibel z.B. für Umzugsmanagement, Abrisskosten oder Modernisierungsinvestitionen, aber auch Schuldenentlastung eingesetzt werden können.

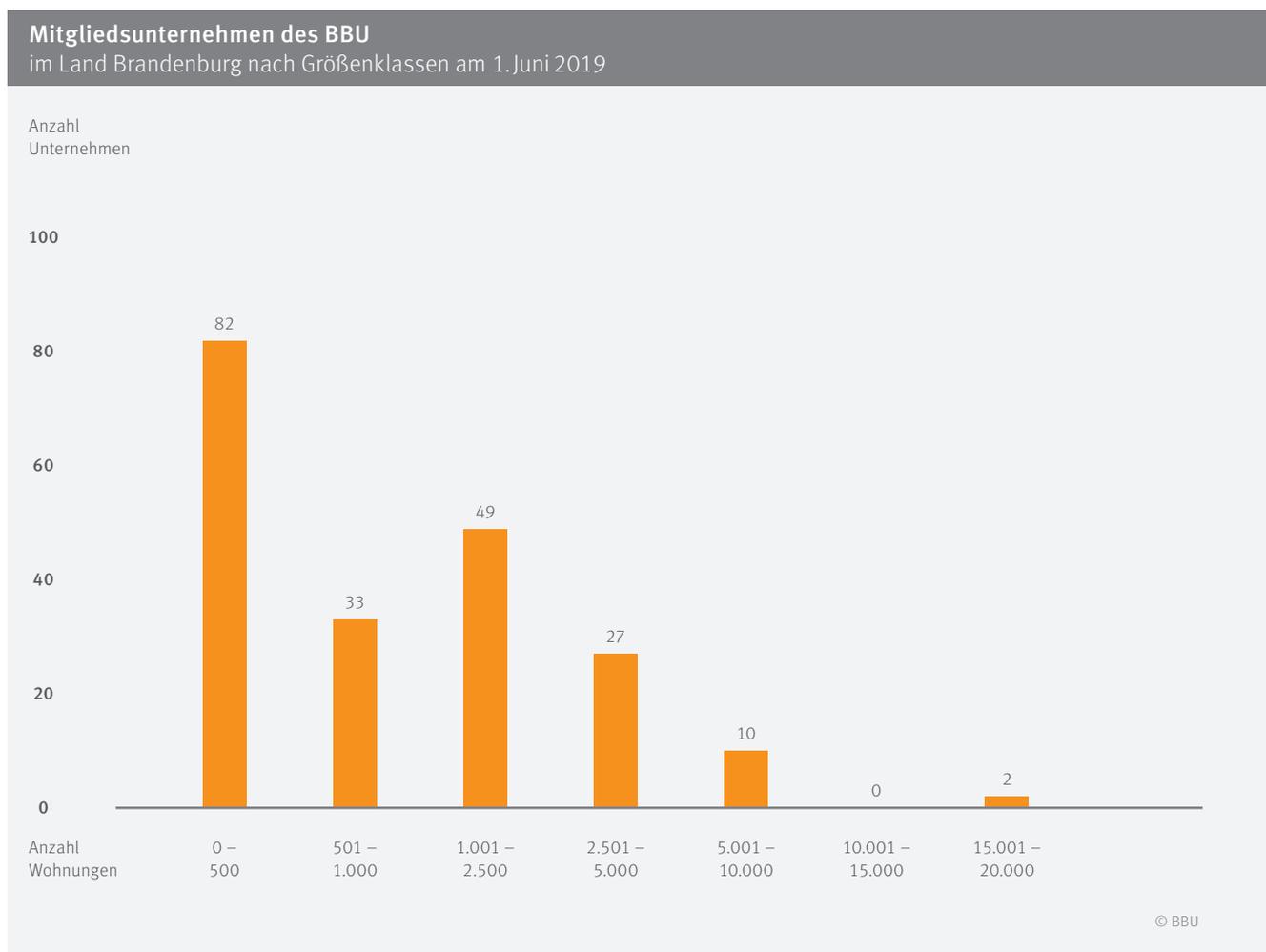
Neben dem Voranbringen des Stadtumbaus wären der Ausbau und die Verbesserung von Verkehrs- und Digitalinfrastruktur, die Sicherung der sozialen Infrastruktur und die Wohnungsbauförderung weitere Ansatzpunkte für Erhalt und Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse.

### III.1. Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU

Im BBU sind insgesamt 203 Mitgliedsunternehmen mit Sitz im Land Brandenburg vertreten. Die Unternehmen haben rund 324.000 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 knapp 338.000 Wohnungen. Davon entfallen knapp 110.000 auf das Berliner Umland und rund 228.000 auf den weiteren

Metropolitanraum. Das sind etwa gut ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes bzw. etwa 44 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 2018 und Ausblick bis zum Jahr 2023**

Der Wohnungsmarkt im Land Brandenburg ist analog zur Bevölkerungsentwicklung von gegensätzlichen Entwicklungen gekennzeichnet. Während die berlinfernen Regionen nach wie vor durch Angebotsüberhänge und sinkende Einwohnerzahlen geprägt sind, wird der Wohnungsbedarf im Berliner Umland durch steigende Bevölkerungszahlen noch weiter zunehmen. Wie bei Mieten, Leerständen und Investitionen, 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 Neubauproduktion. 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 2018 wieder angestiegen**

Nach der leicht rückläufigen Entwicklung im Vorjahr weist die amtliche Statistik für das Land Brandenburg für das Jahr 2018 wieder eine steigende Anzahl von fertiggestellten Wohnungen aus. Nach Informationen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wurden 2018 insgesamt 11.571 Wohnungen fertiggestellt. Das sind 6,0 Prozent mehr als im Vorjahr (2017: 10.914 WE).

Davon wurden 10.375 Wohnungen neu gebaut (Vorjahr: 9.229 WE), das ist ein Plus von 12,4 Prozent im Vergleich zu 2017. Die Bautätigkeit konzentrierte sich dabei schwerpunktmäßig weiterhin auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Auch in diesem Marktsegment stieg die Zahl der Fertigstellungen 2018 wieder an, und zwar um 4,4 Prozent auf 5.811 neue Wohnungen (2017: 5.568 WE).

Einen kräftigen Zuwachs um fast ein Viertel gab es nach der leicht negativen Entwicklung im Vorjahr beim Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern. In diesem Marktsegment stieg die Zahl der neu gebauten Wohnungen 2018 um 23,3 Prozent auf 4.477 (2017: 3.630 WE).

Stark gesunken sind 2018 dagegen die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Dadurch entstanden 1.196 neue Wohnungen (2017: 1.685 WE). Das sind 29,0 Prozent weniger als 2017.

Auch im Jahr 2018 wurden die meisten Wohnungen im Berliner Umland bezugsfertig. Analog zur Nachfrageentwicklung zählte die Landeshauptstadt Potsdam (2.116 WE) abermals mit Abstand zu den Spitzenreitern bei den Baufertigstellungen. Danach folgten die an Berlin angrenzenden Landkreise Potsdam-Mittelmark (1.285 WE), Barnim (1.230 WE) und der Landkreis Dahme-Spreewald (1.057 WE).

Wie bereits in den Vorjahren wurden am wenigsten Wohnungen in den berlinfernen Regionen fertiggestellt. Dazu zählen die Landkreise Prignitz (82 WE) und Oberspreewald-Lausitz (147 WE) sowie die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) (130 WE) und Brandenburg an der Havel (161 WE).

In der Summe wurden seit 1991 rund 352.000 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.

#### **2018 starker Rückgang der genehmigten Wohnungen**

Noch mehr Wohnungen (rd. 418.000 WE) wurden seit 1991 zum Bau genehmigt. Im Gegensatz zu den Baufertigstellungen gingen die Baugenehmigungen im Land Brandenburg im Jahr 2018 jedoch deutlich zurück. Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden nach Meldung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg 12.736 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das sind 21,9 Prozent weniger als im Vorjahr (2017: 16.302 WE). Dieser erste Rückgang seit acht Jahren lässt die Zahl der genehmigten Wohnungen auf das Niveau von 2015 sinken.

Von den 2018 insgesamt genehmigten Wohnungen sollen 11.739 Wohnungen in neuen Gebäuden errichtet werden (2017: 14.436 WE), 18,7 Prozent weniger als im Vorjahr. Ein deutlicher Einbruch war bei den genehmigten Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. In diesem Marktsegment wurden nur noch 4.908 Neubauwohnungen genehmigt. Das sind 36,1 Prozent weniger als im Vorjahr (2017: 7.681 WE).

Lediglich bei den genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern war ein leichter Aufwärtstrend zu beobachten. Im Jahr 2018 nahm die Zahl der geplanten Wohnungen in diesem Marktsegment (6.722 WE) gegenüber dem Vorjahr (2017: 6.688 WE) um 0,5 Prozent zu. Im Gegensatz zu den beiden Vorjahren wurden im Land Brandenburg damit wieder mehr neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als in Mehrfamilienhäusern genehmigt.

Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z. B. dem Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungsmarkt weitere 997 Wohnungen zugeführt (2017: 1.866 WE). Das ist ein Rückgang um fast die Hälfte gegenüber dem Vorjahr (-46,6 %).

Parallel zu den Fertigstellungen standen 2018 auch bei den Baugenehmigungen die an Berlin angrenzenden Gebiete im Vordergrund. Der Landkreise Dahme-Spreewald stand mit 1.924 genehmigten Wohnungen an der Spitze, mit einigem Abstand gefolgt von Oberhavel (1.324 WE), Potsdam-Mittelmark (1.247 WE) und Havelland (1.232 WE). In der Landeshauptstadt Potsdam hat sich die Zahl der genehmigten Wohnungen von 2.504 im Jahr 2017 auf 858 im Jahr 2018 dagegen deutlich verringert. Das Schlusslicht bei den Baugenehmigungen bildeten die kreisfreien Städte Frankfurt (Oder) (90 WE) und Brandenburg an der Havel (182 WE) sowie der Landkreis Oberspreewald-Lausitz (179 WE).

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

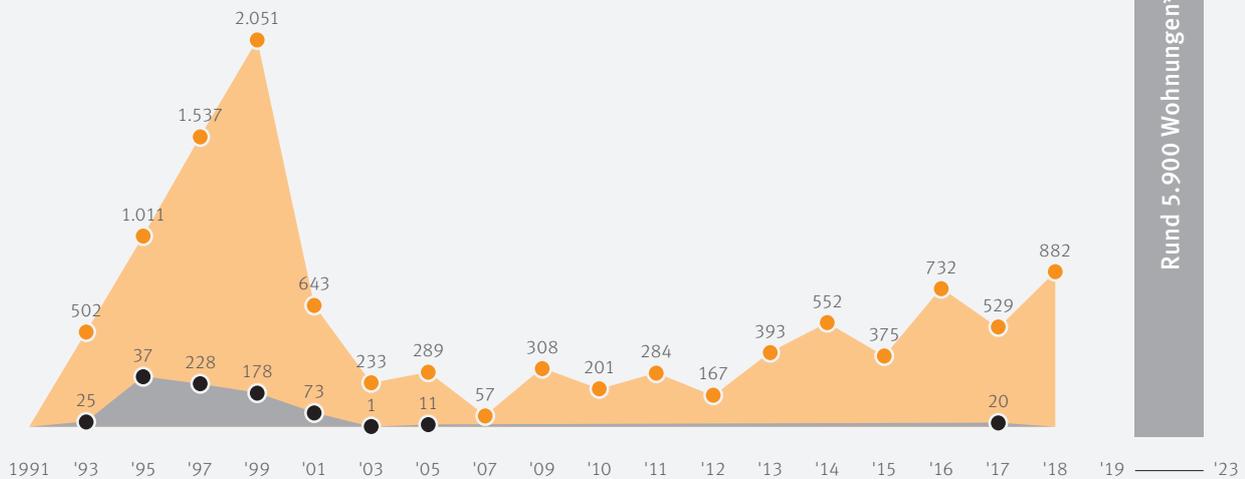
Die BBU-Mitgliedsunternehmen konnten die Zahl ihrer Wohnungsfertigstellungen weiter steigern. Mit 906 fertiggestellten Mietwohnungen, davon 882 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen aus Brandenburg und 24 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen aus Berlin, kletterte die Bautätigkeit 2018 auf den höchsten Stand seit 2001. Rund 30 Prozent der Wohnungen wurden 2018 durch Baumaßnahmen im Bestand errichtet (269 WE) und ein Viertel mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert (217 WE). Weitere 13 Wohnungen wurden als bestandsersetzender Neubau fertiggestellt. Das sind Wohnungen, die als Ersatz für bestehende Wohnungen nach deren Abriss / Rückbau neu errichtet werden.

Auch für 2019 ist eine weitere Steigerung um gut 40 Prozent auf dann 1.270 Wohnungen vorgesehen, wovon 1.184 auf Brandenburger Wohnungsunternehmen und 86 auf Berliner Wohnungsunternehmen entfallen.

**Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg nach Wohnformen, 1991 bis 2023**

Anzahl fertiggestellter Wohnungen

● Mietwohnungen ● Eigentumswohnungen



Rund 5.900 Wohnungen\*

\* inklusive 1.829 geplante Mietwohnungen von Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen

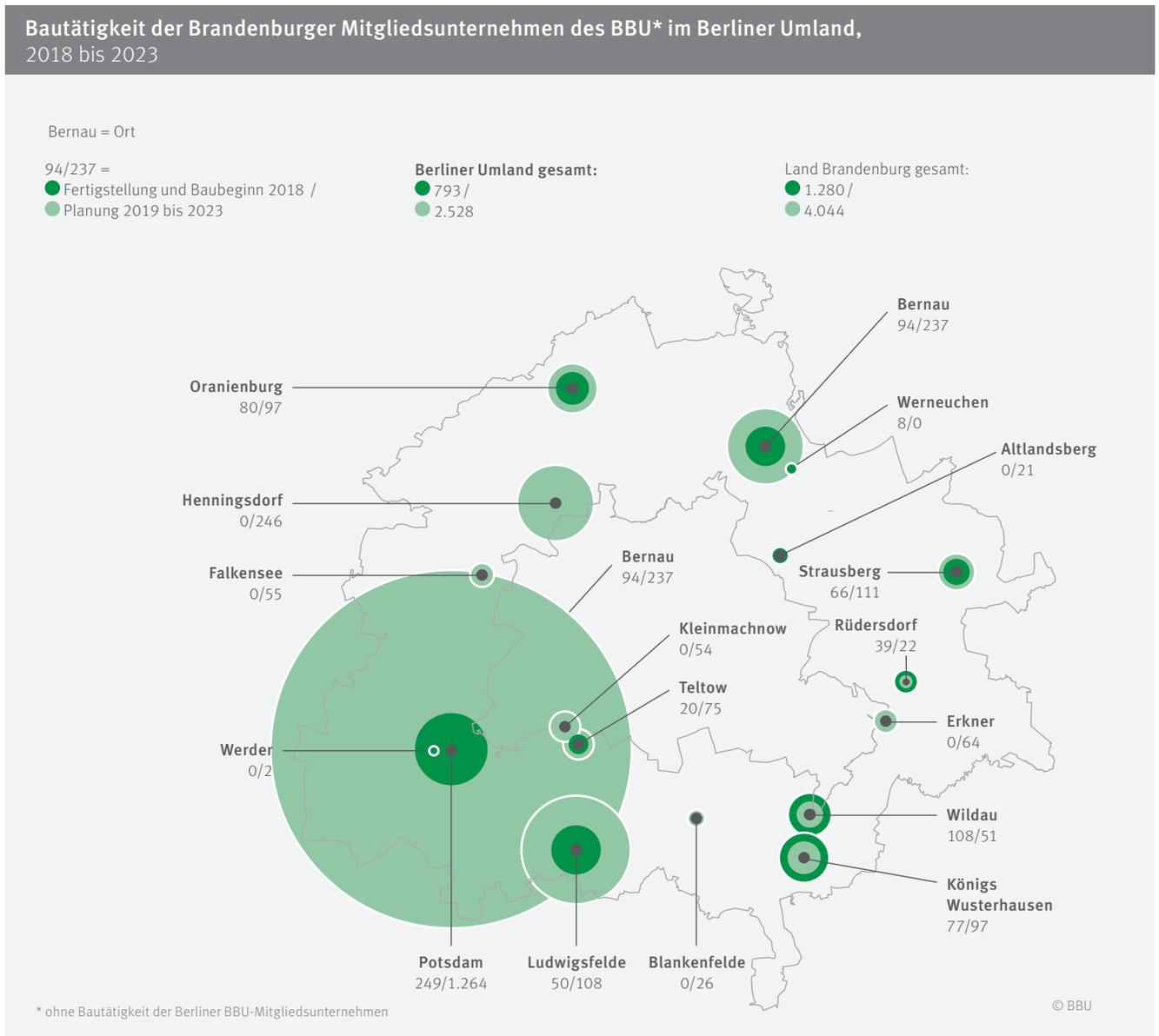
Seit 1991 haben die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg rund 22.000 Wohnungen gebaut. Davon wurden knapp 17.000 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen aus dem Land Brandenburg und weitere rund 5.100 Wohnungen von Berliner Unternehmen errichtet. Die neuen Wohnungen entstanden überwiegend in Potsdam (rd. 2.430 WE), dem angrenzenden Landkreis Potsdam-Mittelmark (rd. 3.650 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.

**Fokus Potsdam und Berliner Umlandgemeinden**

Die Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU konzentriert sich schwerpunktmäßig weiterhin auf die Landeshauptstadt

Potsdam und die Berliner Umlandgemeinden. Mit 623 Neubauwohnungen entstanden zwei von drei Wohnungen in Potsdam oder Städten des Berliner Umlands. Weder im laufenden Jahr noch in der Projektion bis 2023 wird sich an dieser Aufteilung etwas ändern: Allein 2019 sollen 905 der 1.270 geplanten Fertigstellungen in Potsdam oder einer Stadt im Berliner Umland erfolgen.

In Potsdam sind 232 Wohnungen 2018 fertiggestellt worden. 522 Wohnungen sollen in diesem Jahr folgen. Zwischen 2019 und 2023 planen die BBU-Mitgliedsunternehmen in der boomenden Landeshauptstadt die Fertigstellung von mindestens 1.264 Wohnungen. Potsdam steht aufgrund ihrem ungebrochen starken Wachstum und der anhaltend steigenden Nachfrage weiterhin im Fokus der Bauaktivitäten.



### Bis 2023 knapp 5.900 neue Wohnungen geplant

Bis 2023 wollen die Mitgliedsunternehmen des BBU 5.859 neue Mietwohnungen und 14 Eigentumswohnungen und damit neue Zuhause für rund 12.000 Menschen auf den Weg gebracht haben. Davon sind 4.044 neue Wohnungen von Brandenburger Wohnungsunternehmen und 1.829 Wohnungen von Berliner Mitgliedsunternehmen geplant. Die Bautätigkeit konzentriert sich neben Potsdam vorwiegend auf Gebiete mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Mietwohnungen aufgrund positiver Bevölkerungsentwicklung. Neubauschwerpunkte der 2.528 von Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen geplanten Wohnungen im Berliner Umland sind Hennigsdorf mit 246 geplanten Neubauwohnungen, Bernau (237 WE), Strausberg (111 WE) und Ludwigsfelde (108 WE).

### Berliner Wohnungsunternehmen zieht es ins Umland

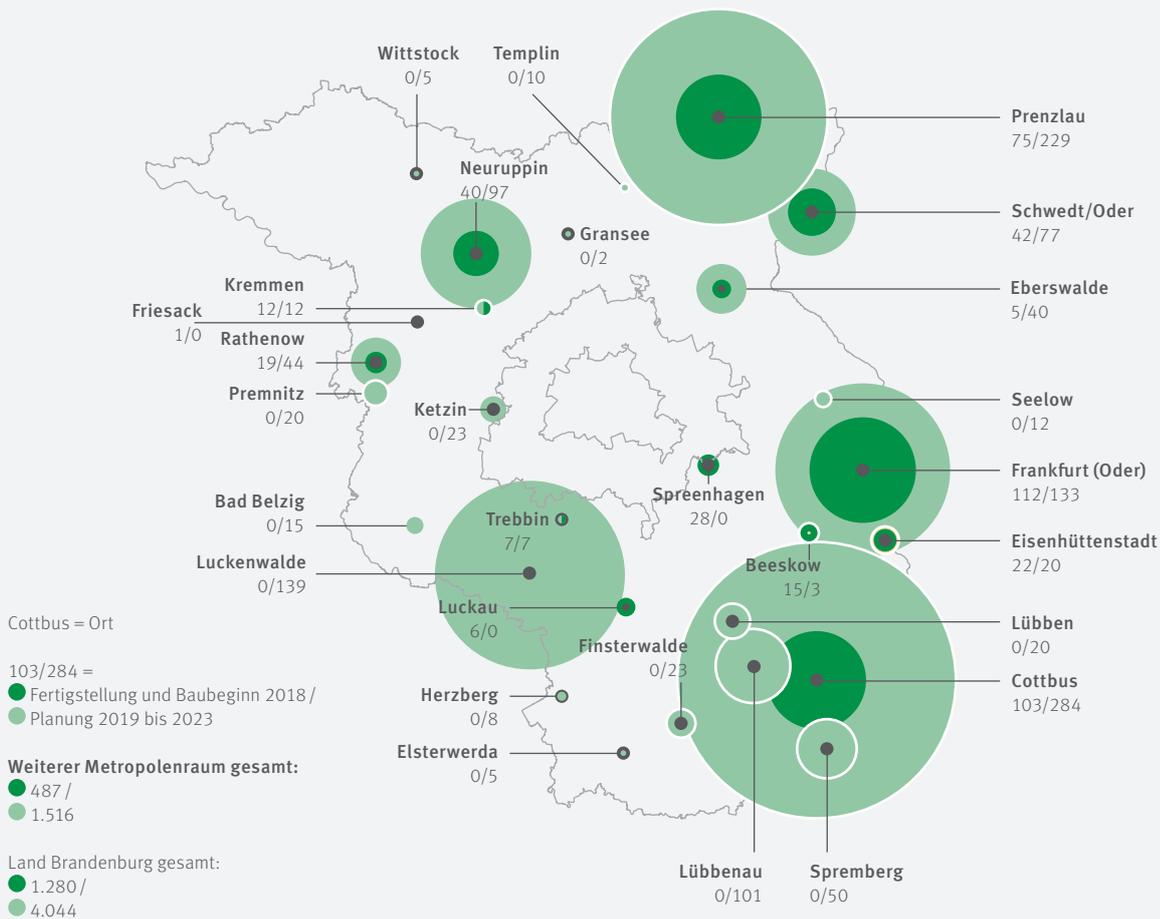
In zunehmendem Maße bauen auch BBU-Mitgliedsunternehmen aus Berlin im Umland. Zwischen 2019 und 2023 planen sie hier

die Fertigstellungen von 1.553 Mietwohnungen. Das Berliner Umland mit seinem vergleichsweise erschwinglichen Bauland und seiner vielerorts bestehenden „Willkommenskultur“ für Neubau ist für viele Berliner Mitgliedsunternehmen attraktiv.

### Steigende Bauaktivitäten auch im weiteren Metropolenraum

Auch in vielen Städten des weiteren Metropolenraums steigt die Neubauaktivität. Wurden 2018 von BBU-Mitgliedsunternehmen in dieser Region 283 Mietwohnungen fertiggestellt, soll ihre Zahl 2019 auf 365 Wohnungen steigen (+29 %), wovon 86 von Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen gebaut werden. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Ersatzneubau, der zur Diversifizierung des Wohnungsangebots notwendig ist. Viel wird dabei auch für besondere Zielgruppen, beispielsweise Senior\*innen, gebaut. Die meisten Fertigstellungen sind bis 2023 in dieser Region in Cottbus (284 WE), Prenzlau (229 WE), Luckenwalde (139 WE), Frankfurt (Oder) (133 WE) und Lübbenau (101 WE) geplant.

**Bautätigkeit der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU\* im weiteren Metropolenraum 2018 bis 2023**



\* ohne Bautätigkeit der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen

### III.3. Entwicklung des Investitionsvolumens und Modernisierung des Bestandes

#### Steigende Investitionen trotz schwieriger Rahmenbedingungen

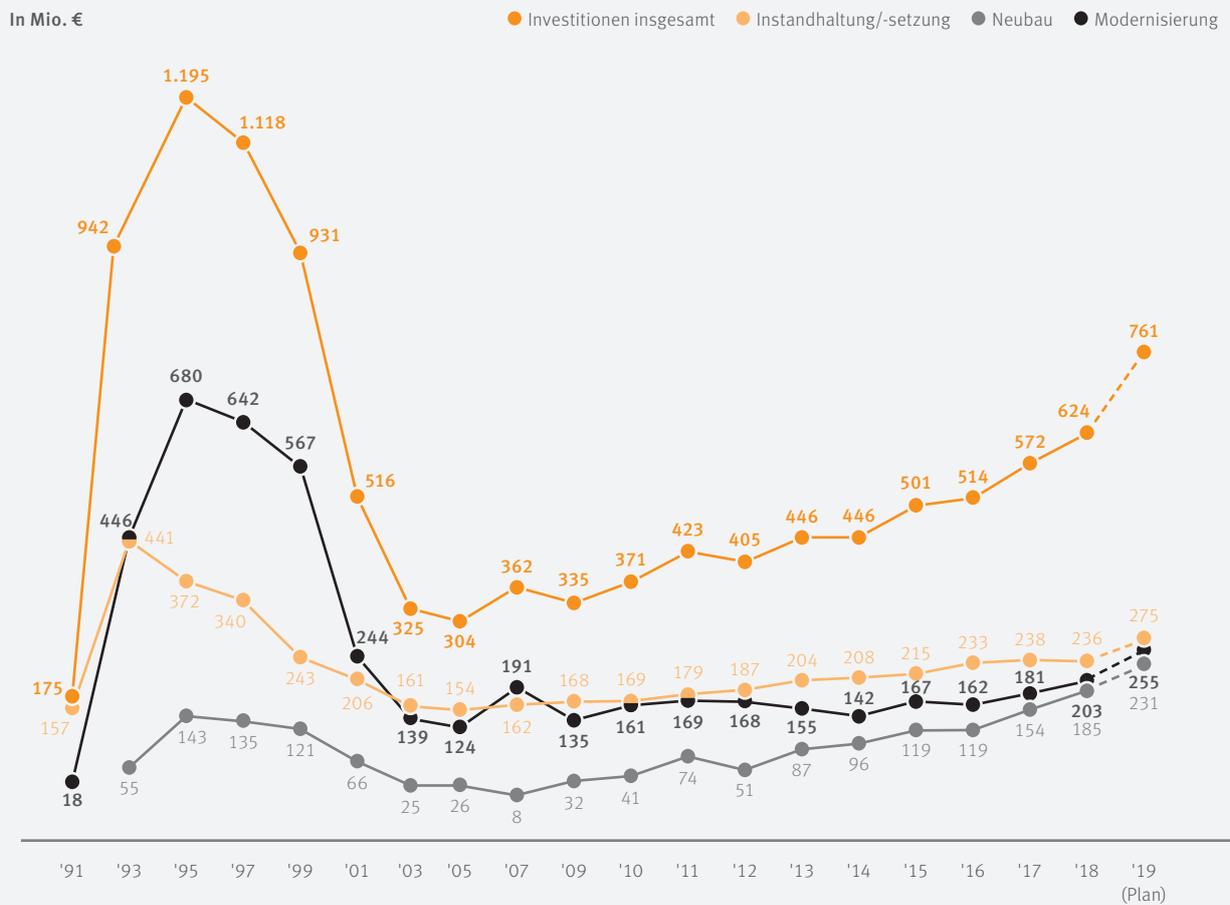
Trotz der in vielen Teilen des Landes schwieriger werdenden Rahmenbedingungen durch eine weiterhin schwache Mietendynamik und wieder ansteigende Leerstände konnten die Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU ihre Investitionen im sechsten Jahr in Folge steigern. Allein seit dem Jahr 2012 stiegen ihre Investitionen um rund 54 Prozent auf zuletzt knapp 624 Millionen Euro im Jahr 2018. Im Vergleich zum Vorjahr (572 Mio. €) stiegen sie um gut neun Prozent. Damit sorgen die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg für gutes und bezahlbares Wohnen für ihre rund 700.000 Mieter\*innen.

Die Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU haben seit Beginn der 1990er Jahre rund 16,5 Milliarden Euro in Neubau und Bestand investiert. Rund 10,1 Milliarden Euro wurden von den Wohnungsbaugesellschaften und knapp 6,4 Milliarden Euro von den Wohnungsbaugenossenschaften getragen. Insgesamt rund 2,1 Milliarden Euro flossen dabei in den Neubau, rund 14,4 Milliarden in die Instandhaltung und Modernisierung.

#### Stärkste Investitionszuwächse beim Neubau

2018 lagen die Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Bestand und Neubau bei rund 624 Millionen Euro. Die größte Position war mit rund 236 Millionen Euro erneut die Instandhaltung, gefolgt von der Modernisierung mit rund 204 Millionen Euro. Der Neubau folgte mit rund 185 Millionen Euro auf dem dritten Platz. Die stärksten Zuwächse konnten 2018 im Vorjahresvergleich allerdings bei den Neubauinvestitionen verzeichnet werden.

Entwicklung des Investitionsvolumens der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1991 bis 2019



Sie stiegen um rund 21 Prozent. Am zweitstärksten nahmen die Modernisierungsinvestitionen zu (+12,7 %), während die Instandhaltungsinvestitionen stabil blieben.

### Wohnungswirtschaft sichert gutes Wohnen und Arbeitsplätze

Durch ihre Investitionen leisteten die Wohnungsunternehmen 2018 erneut einen wichtigen Beitrag zur Stützung der Brandenburger Wirtschaft und für die Zukunft der brandenburgischen Städte. Im Schnitt investierten die Mitgliedsunternehmen des BBU rund 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 2018 entsprach das Investitionsvolumen der Wohnungsunternehmen von rund 439 Millionen Euro in den Bestand rund 26 Prozent des baugewerblichen Umsatzes im Brandenburger Ausbaugewerbe. Neben 3.120 eigenen Arbeitsplätzen wurden von den Mitgliedsunternehmen des BBU durch ihre Aufträge maßgeblich umgerechnet knapp 4.200 weitere Arbeitsplätze in Brandenburgs Bauwirtschaft, Handwerk und bei den Lieferanten gesichert. In vielen Orten gehören sie zu den größten Arbeitgebern.

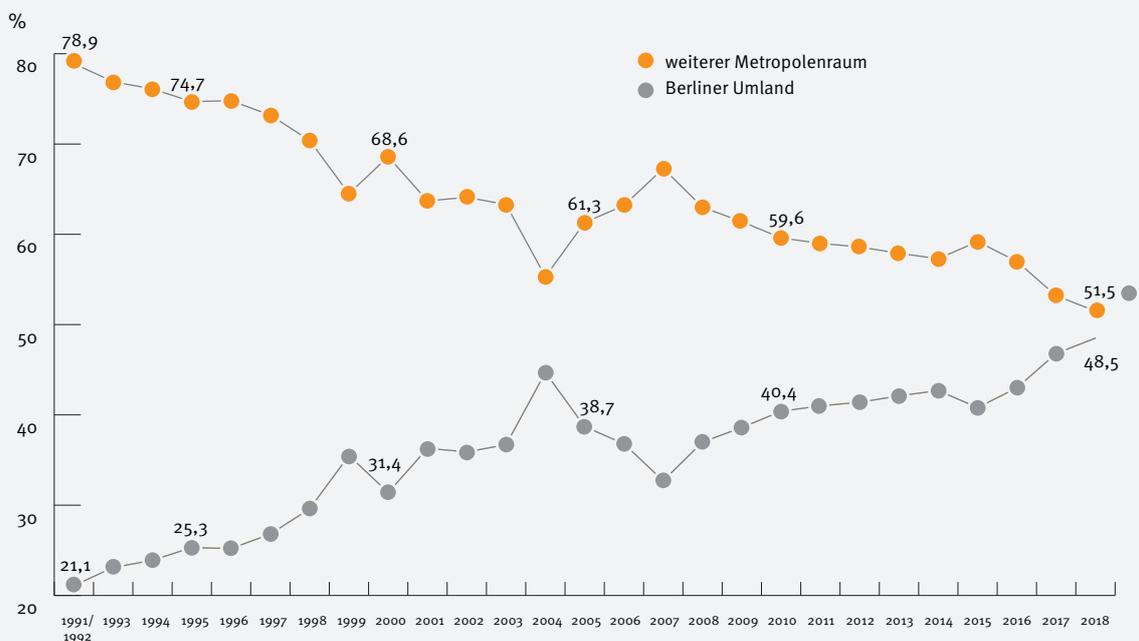
Die Wohnungswirtschaft sichert aber auch gutes und bezahlbares Wohnen. Im rechnerischen Durchschnitt reinvestieren die Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen 2018 gut die

Halfte ihrer Nettokaltmieteinnahmen in Bestand und Neubau. Durchschnittlichen jährlichen Einnahmen aus der Nettokaltmiete für eine 60-Quadratmeter-Wohnung in Höhe von rund 3.650 Euro stehen BBU-Berechnungen zufolge demnach rund 1.926 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 Schrumpfungregionen durch attraktive Wohnangebote und stadtentwicklungspolitisches Engagement zu stärken.

### Regionale Unterschiede prägen sich weiter aus

Auch bei den Investitionen prägen sich die regionalen Unterschiede immer deutlicher aus. Lag der Anteil der BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolitanraum an den Gesamtinvestitionen Anfang der 1990er Jahre noch bei 79 Prozent, sank er seither kontinuierlich und liegt mittlerweile bei nur noch knapp 52 Prozent. Entsprechend nahm der Anteil der Investitionen von BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland an den Gesamtinvestitionen im gleichen Zeitraum deutlich von rund 21 auf zuletzt rund 49 Prozent zu. Nicht nur die derzeit sehr hohen und steigenden Neubauinvestitionen der Wohnungsunternehmen im Berliner Umland tragen zur Geschwindigkeit dieser Verschiebung bei, sondern insbesondere die im weiteren Metropolitanraum vielerorts sehr schwache

**Gesamtinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland und weiteren Metropolitanraum, 1991 bis 2018**



© BBU

Mietenentwicklung in Verbindung mit hohen Leerständen und ihre Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Investitionskraft der dort ansässigen Wohnungsunternehmen.

Noch bemerkenswerter wird die Entwicklung vor dem Hintergrund, dass von der Wohnungsanzahl her die Wohnungsunternehmen im weiteren Metropolitanraum einen Anteil von fast 70 Prozent am Gesamtbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg haben. Umgekehrt liegt der Anteil der Unternehmen im Berliner Umland nur bei gut 30 Prozent. Dass die Anteile bei den Investitionen fast umgekehrt sind, steht für das Ausmaß der Unterschiede bei der regionalen Wirtschaftskraft und den entsprechenden Investitionsmöglichkeiten.

### **Rekordwert bei den Neubauinvestitionen 2018 im Berliner Umland**

Die BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland haben auch 2018 kräftig in den Neubau investiert. Die Neubauinvestitionen erreichten mit rund 134 Millionen Euro einen neuen Rekordwert seit 1991. Das sind 13,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit flossen rund 72 Prozent der gesamten Neubauinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg in das Berliner Umland. Diese Schwerpunktsetzung korrespondiert mit der dort wachsenden Nachfrage nach Wohnraum, weshalb auch ein Großteil der von den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU in den kommenden Jahren vorgesehenen neuen Wohnungen in Berliner Umlandgemeinden, vor allem aber in Potsdam, realisiert werden sollen.

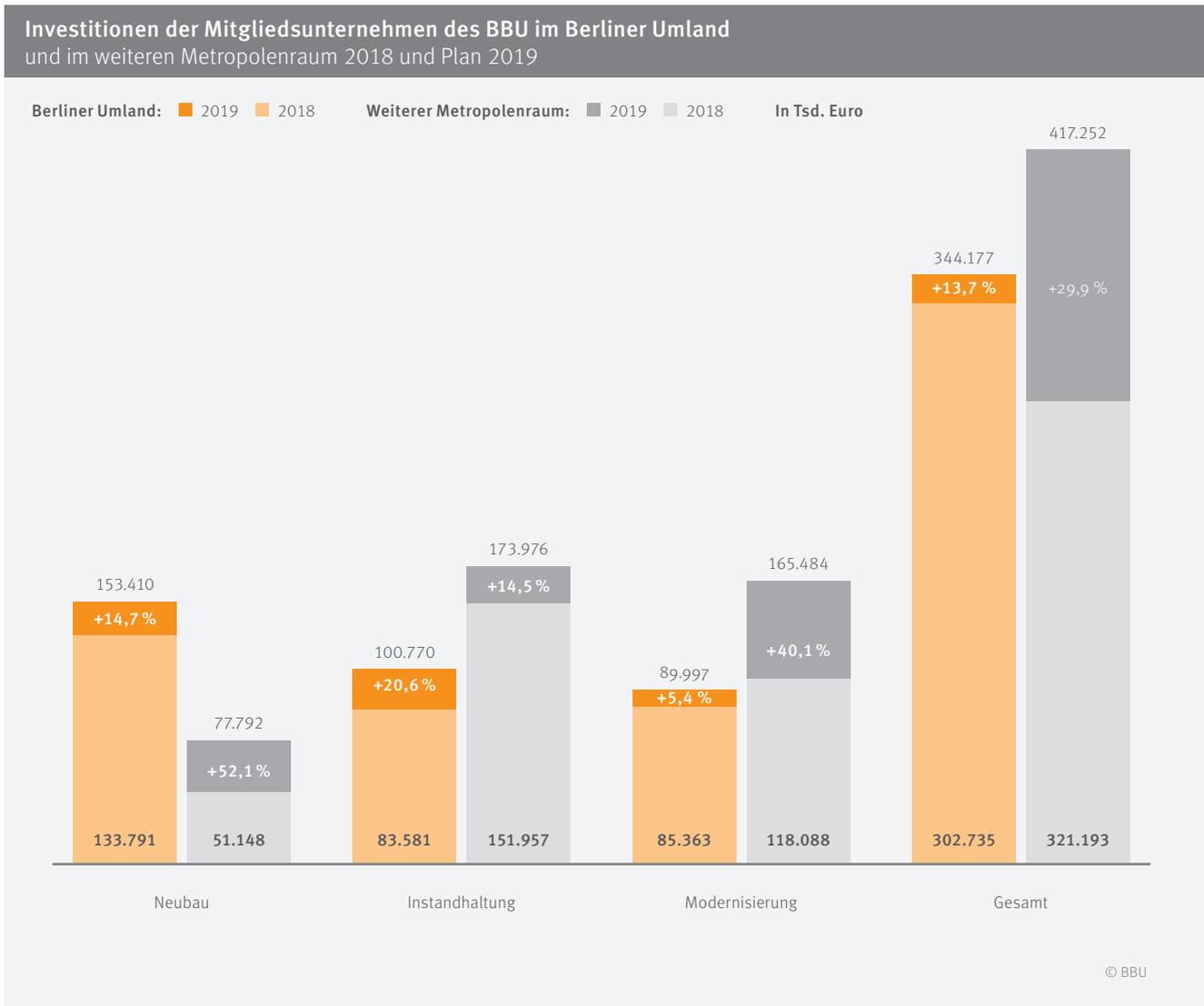
Auch die Bestandsinvestitionen bewegten sich im Berliner Umland mit rund 169 Millionen Euro deutlich über dem Niveau des Vorjahres (+12,9 %). Spitzenreiter bei den Investitionszuwächsen war der Landkreis Potsdam-Mittelmark (+60,2 %), gefolgt von Märkisch-Oderland (+23,6 %) und Oberhavel (+21,7 %). Dieser positive Trend setzt sich nach den Planungen der Unternehmen im laufenden Jahr fort. Die Gesamtinvestitionen im Berliner Umland sollen 2019 dann um 13,7 Prozent auf 344 Millionen Euro gesteigert werden, und zwar nicht nur die Neubauinvestitionen (+14,7 % auf 153 Mio. €), sondern auch die Bestandsinvestitionen (+12,9 % auf 191 Mio. €).

### **Investitionen im weiteren Metropolitanraum weiterhin stabil**

Die BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolitanraum haben 2018 gut 321 Millionen Euro investiert. Das sind 5,5 Prozent mehr als im Vorjahr. In einigen Landkreisen sind aus den zuvor genannten Gründen allerdings auch rückläufige Investitionen der dort ansässigen Wohnungsunternehmen zu beobachten. Dazu zählt an erster Stelle Elbe-Elster mit einem Rückgang der Investitionen um fast 17 Prozent.

Die Wohnungsunternehmen im weiteren Metropolitanraum investieren weiterhin umfangreich in ihren Wohnungsbestand. Mit rund 270 Millionen Euro, das sind 84 Prozent ihrer Gesamtinvestitionen, blieben die Bestandsinvestitionen im Vergleich zum Vorjahr stabil. Die durchschnittlichen Investitionen pro Wohnung lagen 2018 dort bei rund 1.190 Euro.

Die Neubauinvestitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolitanraum stiegen 2018 deutlich um rund 43 Prozent auf 51 Millionen Euro. Diese sollen im laufenden Jahr weiterhin kräftig steigen, nach Planungen der Unternehmen auf dann 78 Millionen Euro (+52,1 %). Mit der Verstärkung des Neubaus neben dem Abriss investierten die Unternehmen in die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes. Aber auch die Bestandsinvestitionen sollen 2019 um gut ein Viertel auf 339 Millionen Euro angehoben werden. Allerdings wird die Investitionskraft der BBU-Mitgliedsunternehmen durch stagnierende Mieten und wiederanstiegende Leerstände in zunehmendem Maße bedroht. Inwieweit die geplanten Investitionen dann tatsächlich realisiert werden können, hängt deshalb entscheidend von der Erhaltung und Stabilisierung der Wirtschaftskraft der Wohnungsunternehmen ab. Hier geht es nicht nur um Risiken für die regionalen Wirtschaftsstrukturen, sondern auch um die Zukunft der Städte.



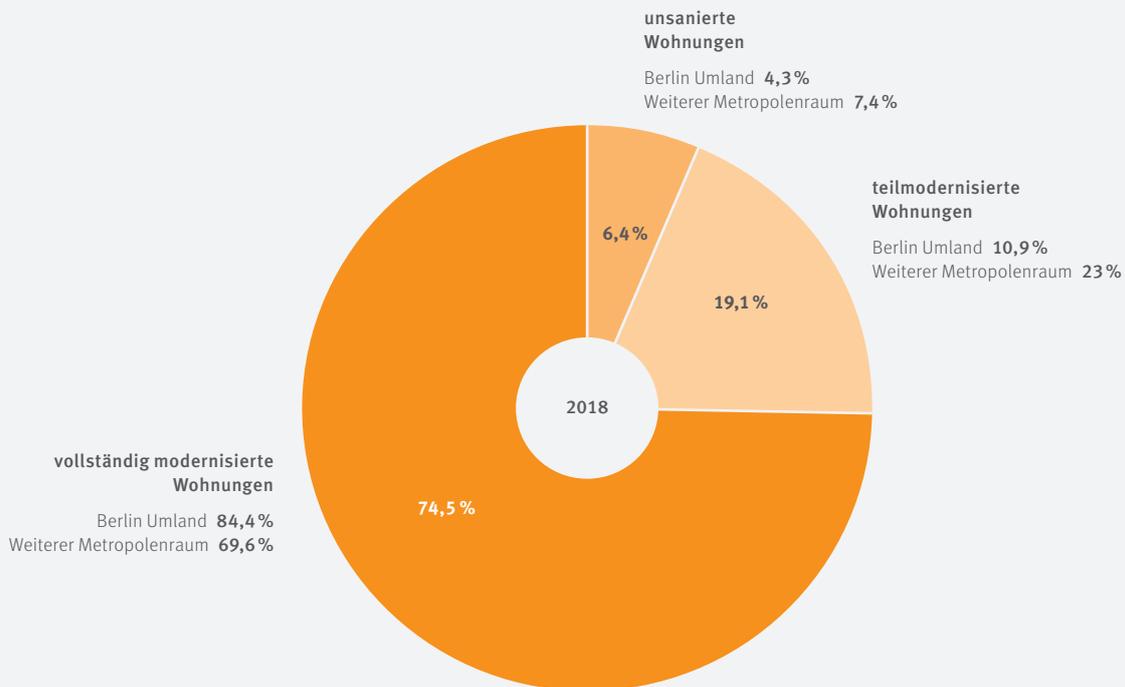
### Hoher Modernisierungsgrad der Wohnungen

Die beträchtlichen Aufwendungen für den Wohnungsbestand spiegeln sich in einem hohen Modernisierungsgrad wider. Seit 1991 flossen allein rund 14,4 Milliarden Euro, das sind 87 Prozent der Gesamtinvestitionen, in die Modernisierung und Instandhaltung/-setzung des Wohnungsbestandes. Zum Jahresende 2018 waren insgesamt 74,5 Prozent der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg vollständig modernisiert oder hatten einen modernen zeitgemäßen Standard. Weitere rund 19 Prozent des Bestandes waren beispielsweise durch den Einbau einer modernen Heizung und neuer Fenster teilmodernisiert.

Insgesamt 6,4 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 2018 hatten 85 Prozent der Wohnungen in den an Berlin angrenzenden Gebieten einen modernen zeitgemäßen Standard. Im weiteren Metropolitanraum betrug der Anteil 69,6 Prozent. Entsprechend höher ist im weiteren Metropolitanraum der Anteil unsanierter Wohnungen. Er betrug dort – auch leerstandsbedingt – 7,4 Prozent, im Berliner Umland dagegen nur 4,3 Prozent.

**Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU  
im Land Brandenburg am 31. 12. 2018**



© BBU

**2019: Investitionssteigerung um 22 Prozent geplant**

Für das laufende Jahr haben die BBU-Mitgliedsunternehmen Investitionen von insgesamt 761 Millionen Euro geplant. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Plus von gut 22 Prozent. Das wäre der höchste Stand seit zehn Jahren. Sowohl bei den Neubau- als auch bei den Modernisierungsinvestitionen ist eine deutliche Steigerung um jeweils ein Viertel gegenüber dem Vorjahr geplant, gefolgt von den Instandhaltungsinvestitionen (+16,6%). Rechnerisch investieren die BBU-Mitgliedsunternehmen damit an jedem Tag mehr als zwei Millionen Euro in die regionale Wirtschaft Brandenburgs.

**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 CO<sub>2</sub>-Emissionen ihrer Wohnungen deutlich gesenkt und gleichzeitig die Betriebskosten stabilisiert werden. Im Vergleich zu 1990 sind ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen deshalb heute um fast 80 Prozent niedriger. Je BBU-Wohnung reduzierten sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen in diesem Zeitraum von durchschnittlich 5,5 Tonnen auf zuletzt 1,32 Tonnen pro Jahr. Für alle BBU-Wohnungen zusammen ergibt das eine Entlastung um rund 1,5 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr.

Mehr als viele andere Branchen setzt die Wohnungswirtschaft auf Nachhaltigkeit. Die Potenziale für weitere Energieeinsparungen sind mittlerweile aber weitgehend ausgeschöpft. Deshalb muss jetzt die Wende der Energiewende in Angriff genommen werden – weg von der Konzentration auf die Dämmung von Gebäuden, wie sie von der deutschen Energie- und Förderpolitik als einzige in Europa fokussiert gefördert wird. Denn Dämmung führt nur noch zu einer exponentiell abnehmenden Einsparung beim Heizwärmebedarf, während der Kosten-, Ressourcen- und Primärenergieaufwand des Materials linear zunimmt. Die Folge: Weiter steigende Bau- und Umweltkosten bei allenfalls noch minimalen Einsparergebnissen.

Es muss ein Umdenken stattfinden und dabei folgende Eckpunkte in der Diskussion berücksichtigt werden:

- **Effizienzmaßstab CO<sub>2</sub>-Einsparung:** Die (tatsächliche) CO<sub>2</sub>-Einsparung, nicht mehr die (theoretische) Energieeffizienz, muss zum Schrittmacher der Energiewende werden
- **Technologieoffenheit:** Ermöglichung des Wettbewerbs um die jeweils besten (=effizientesten und nachhaltigsten) Lösungen bei Neubau und Modernisierung
- **Fokus erneuerbare Energien:** Konsequente Dekarbonisierung der Energieversorgung durch ihre Umstellung auf erneuerbare Energien – zum Nutzen für die Wohnungswirtschaft sowie für die Mieter\*innen
- **Monitoring:** Transparente bundeseinheitliche Monitoring-Standards als Grundlage einer wissenschaftlichen Begleitung der Energiewende
- **Ganzheitlichkeit:** Betrachtung der Energiewende in Quartierslösungen statt in Einzelgebäuden

Vor dem Hintergrund der Klimaentwicklung werden die Mitgliedsunternehmen des BBU im Rahmen von Wirtschaftlichkeitsaspekten auch in den kommenden Jahren zusätzliche Anstrengungen für den Klimaschutz unternehmen. Wie in Berlin wird auch im Land Brandenburg zukünftig die Bewältigung des Klimawandels durch Klimaanpassungsmaßnahmen an Bedeutung zunehmen.

### III.4. Entwicklung der Mieten und Betriebskosten

#### Einkommen steigen schneller als die Mieten

Die Haushaltsnettoeinkommen sind in den letzten Jahren im Land Brandenburg im Schnitt deutlich schneller gestiegen als die Wohnkosten. Stiegen die mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen<sup>1</sup> für einen 2-Personen-Haushalt zwischen 2012 und 2018 jährlich im Schnitt um 4,2 Prozent, lag dieser Wert bei den durchschnittlichen warmen Wohnkosten (Nettokaltmiete inkl. warmer und kalter Betriebskostenvorauszahlungen) bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU nur bei 1,3 Prozent. Das galt auch für alle vier kreisfreien Städte. Am ausgeprägtesten verlief diese Entwicklung in Frankfurt (Oder) (Haushaltsnettoeinkommen +7 %, Warmmieten +1,1 %), gefolgt von Cottbus (+4,2 % und +1,4 %), Potsdam (+4,5 % und +1,9 %) sowie Brandenburg an der Havel (+2,3 % und +1,5 %). Im Land Brandenburg gehen die Diskussionen über einen Mietendeckel deshalb an der Realität vorbei. Tatsächlich stagnieren die Mieten in vielen Landesteilen sogar weitgehend, was mittelfristig ein Risiko für die Investitionskraft der Wohnungswirtschaft darstellt.

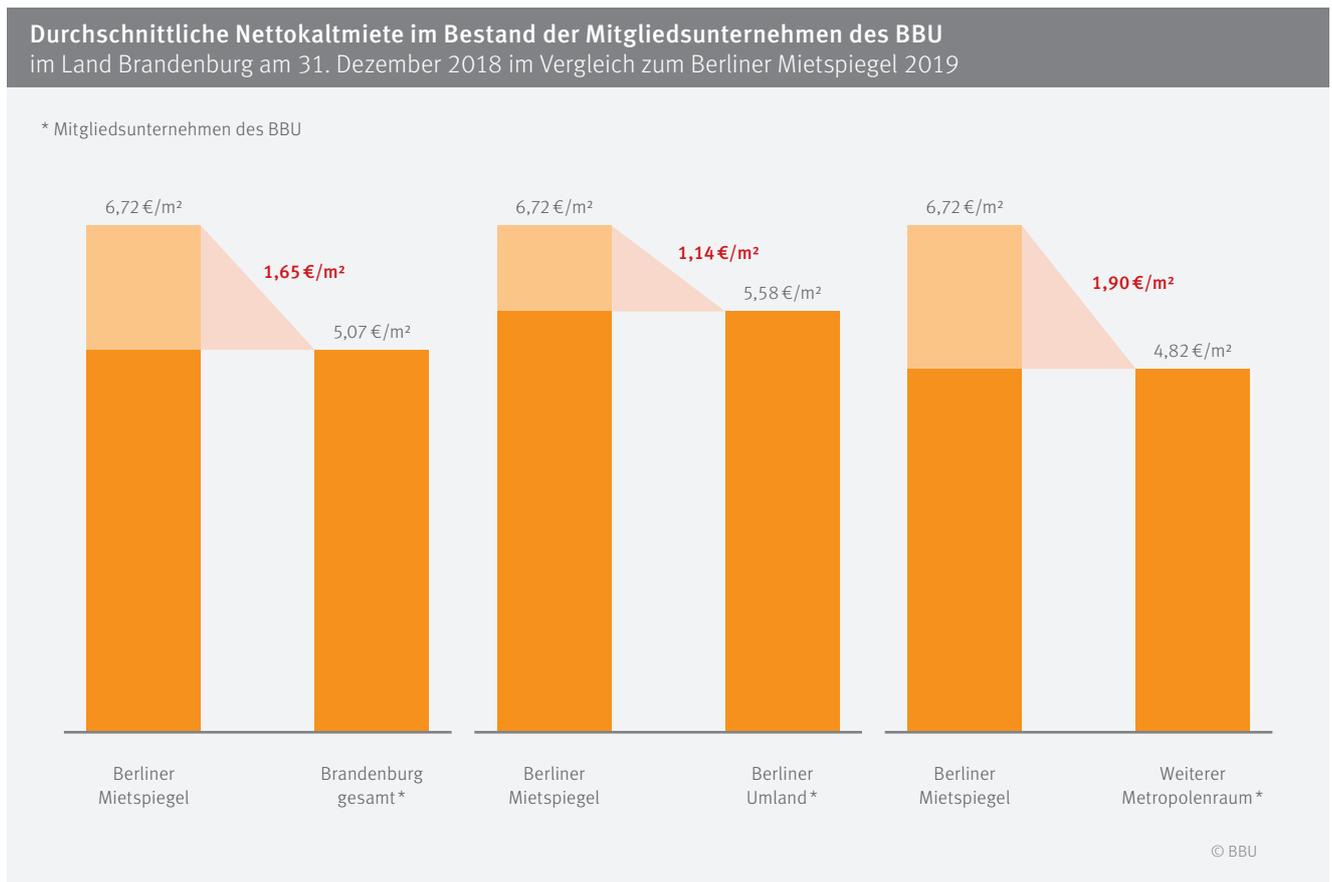
<sup>1</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Brandenburg, Potsdam, 2019

#### Mieten im Land Brandenburg steigen langsamer als die Inflation

Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag Ende 2018 bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg bei 5,07 €/m<sup>2</sup>. Das waren 1,6 Prozent mehr als im Vorjahr – bei einer Inflationsrate von 1,7 Prozent und einem Anstieg der Baupreise (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden) von 5,8 Prozent.

Zum Vergleich: Der Mittelwert bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU lag 2018 bei 6,15 €/m<sup>2</sup> und des Berliner Mietspiegels 2019 sogar bei 6,72 €/m<sup>2</sup> nettokalt pro Monat.

Bei den Brandenburger Wohnungsbaugenossenschaften zahlten die Mieter\*innen im Schnitt 4,96 €/m<sup>2</sup> und bei den zumeist kommunalen Wohnungsbaugesellschaften 5,14 €/m<sup>2</sup>.



**Weiterer Metropolitanraum: Wohnen mehr als 20 % günstiger als in Berlin**

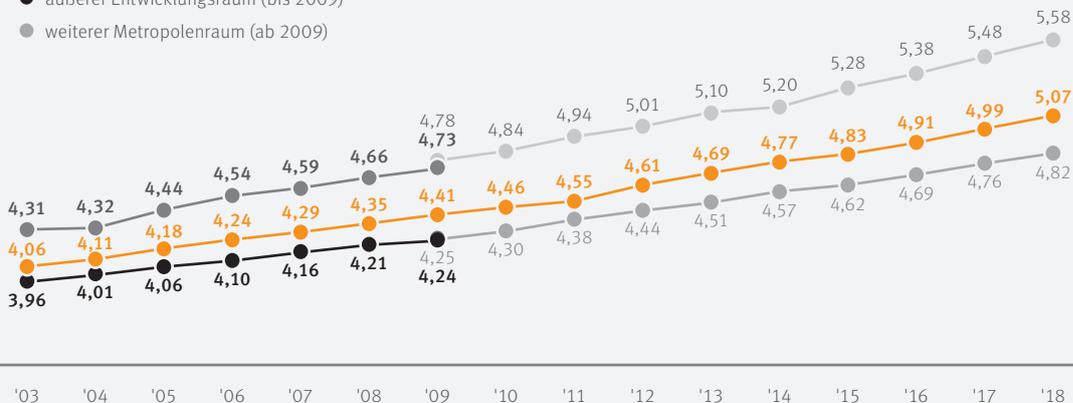
Die regionalen Unterschiede bei der Miete prägten sich weiter aus. Während die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in den Städten des Berliner Umlands Ende 2018 bei 5,58 €/m<sup>2</sup> lag (+1,8 %), waren es im weiteren Metropolitanraum nur 4,82 Euro (+1,3 %). Im Vergleich zu den Mieten

der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (6,15 €/m<sup>2</sup>) wohnt es sich im Berliner Umland rund zehn, im weiteren Metropolitanraum sogar rund 21 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 Falkenberg (4,22 €/m<sup>2</sup>) oder Luckau (4,29 €/m<sup>2</sup>). Auch in Potsdam lagen die Durchschnittsmieten mit 5,84 €/m<sup>2</sup> unter dem Berliner Niveau.

**Entwicklung der Mieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 2003 bis 2018**

Nettokaltmiete (€ pro m<sup>2</sup> Wfl. / Monat)

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



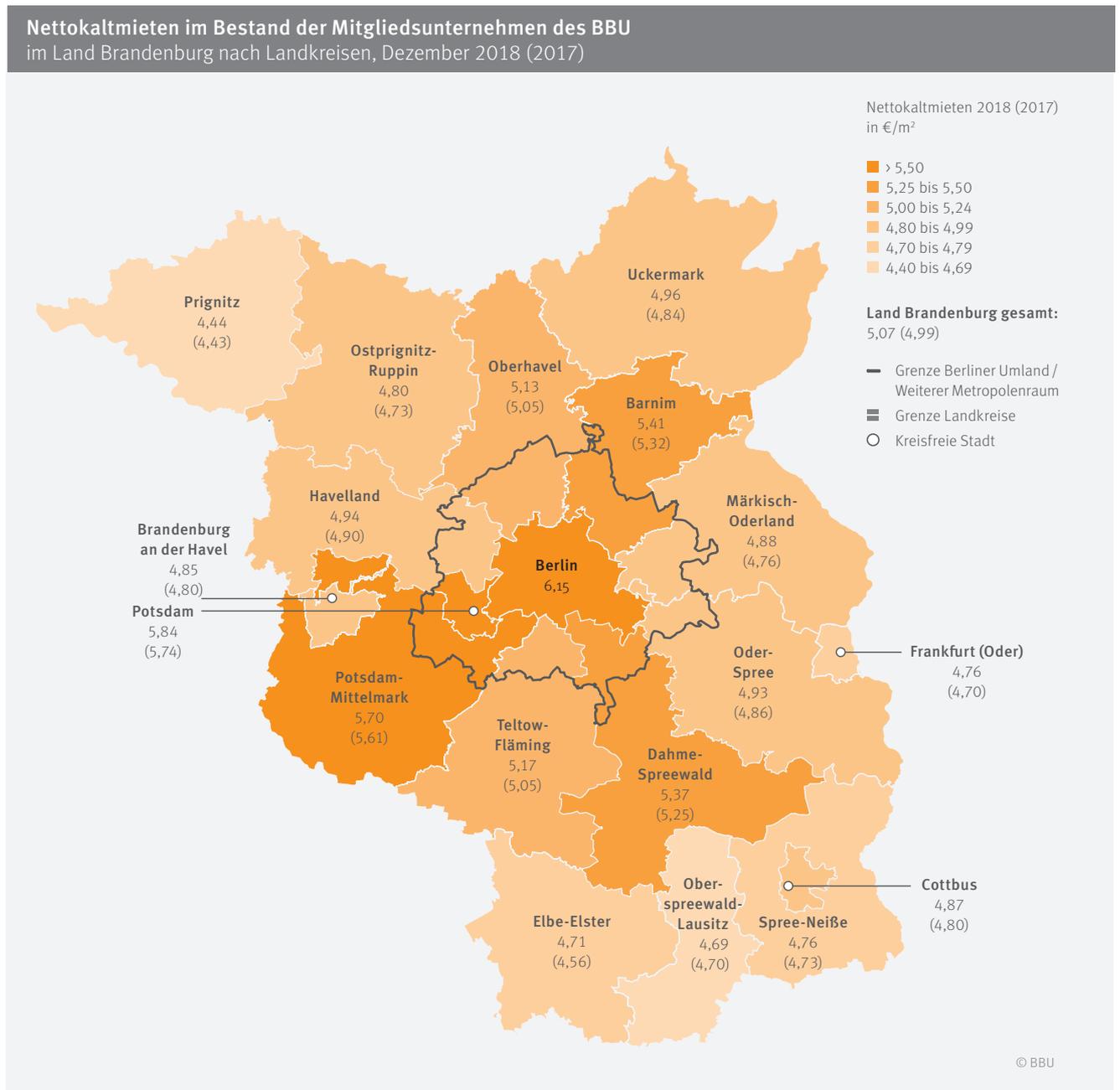
### Günstiges Mieterland Brandenburg

Die Nettokaltmieten im Bestand der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU sind insbesondere in den berlinferneren Teilen des Landes sehr günstig und liegen fast flächendeckend unter 5,00 €/m<sup>2</sup>.

Die folgende Karte vermittelt einen Eindruck davon, wie günstig Brandenburg als Mieterland ist: Von den 18 Landkreisen und kreisfreien Städten wies zum Jahresende 2018 weiterhin nur ein Drittel durchschnittliche Nettokaltmieten von über 5,00 €/m<sup>2</sup> aus.

Dazu zählen die Landeshauptstadt Potsdam (5,84 €/m<sup>2</sup>) sowie die Landkreise Potsdam-Mittelmark (5,70 €/m<sup>2</sup>), Barnim (5,41 €/m<sup>2</sup>), Dahme-Spreewald (5,37 €/m<sup>2</sup>), Teltow-Fläming (5,17 €/m<sup>2</sup>) und Oberhavel (5,13 €/m<sup>2</sup>).

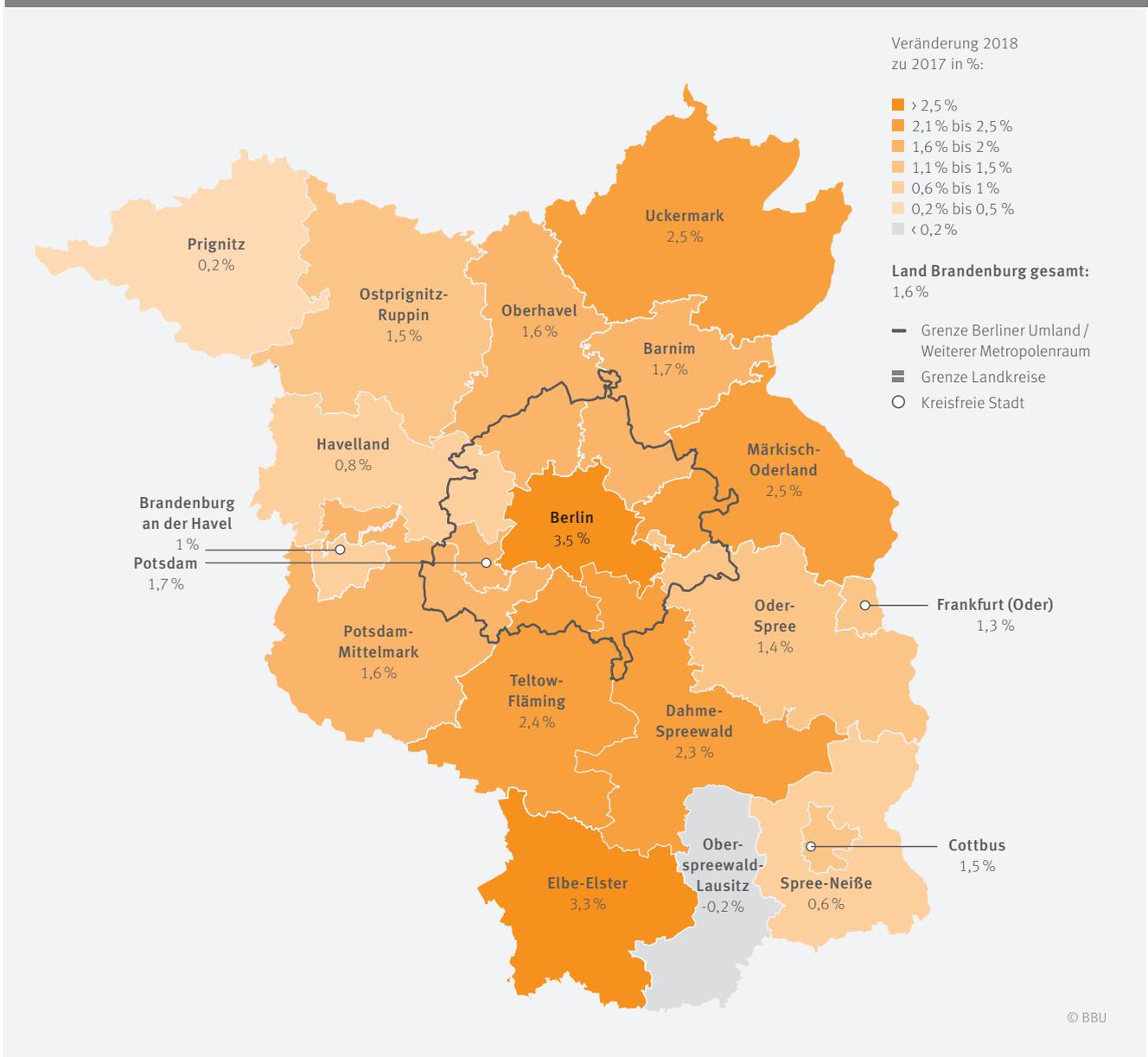
Selbst in der boomenden Landeshauptstadt Potsdam, wo die Mitgliedsunternehmen des BBU für gut die Hälfte des Mietwohnungsmarkts stehen, liegt der Unterschied zum Berliner Durchschnittswert noch bei 31 Cent. Das unterstreicht, wie günstig Mietwohnen in Brandenburg nach wie vor ist, trotz der im Vergleich zu Berlin höheren Durchschnittseinkommen.



In den übrigen Landkreisen und kreisfreien Städten bewegte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 4,44 €/m<sup>2</sup> in der Prignitz und 4,96 €/m<sup>2</sup> in der Uckermark. Besonders günstig wohnt es sich neben der Prignitz in Oberspreewald-Lausitz (4,69 €/m<sup>2</sup>) und Elbe-Elster (4,71 €/m<sup>2</sup>), aber auch im Landkreis Spree-Neiße und in der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) (jeweils 4,76 €/m<sup>2</sup>).

Auch 2018 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 Elbe-Elster (+3,3 %). Mit einigem Abstand folgten die Landkreise Märkisch-Oderland und Uckermark mit einem Plus von jeweils 2,5 Prozent. In einigen Landkreisen stagnierten die Mieten dagegen weitgehend. Dazu zählen insbesondere Oberspreewald-Lausitz und Prignitz.

**Entwicklung der Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen, 2018 zu 2017**



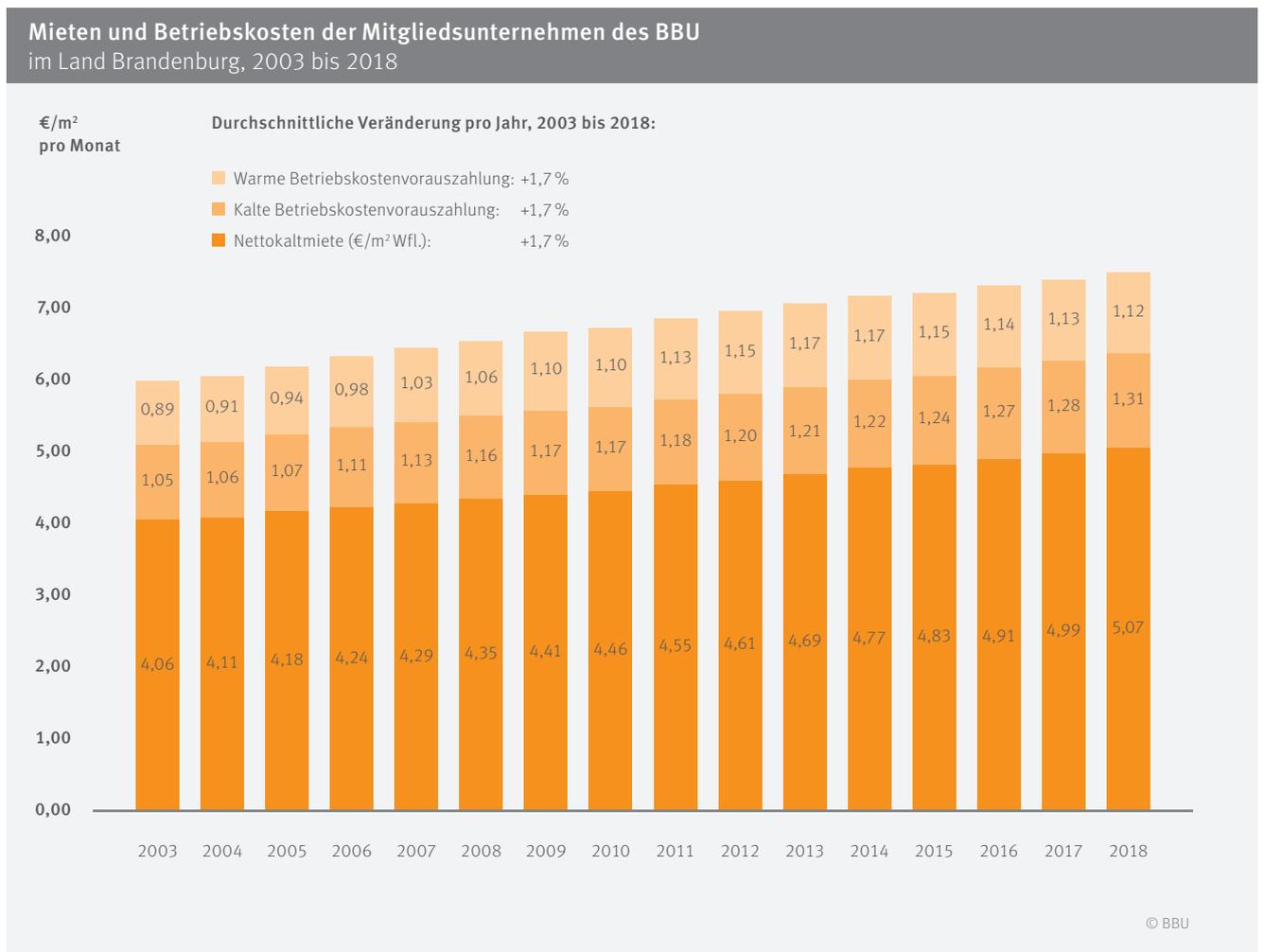
**Betriebskostenvorauszahlungen auch 2018 stabil**

Stabil geblieben sind 2018 die Vorauszahlungen für die warmen und kalten Betriebskosten. Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen sind sie im Schnitt nur um 0,8 Prozent auf 2,43 €/m<sup>2</sup> gestiegen, womit sich der Trend des Vorjahres fortsetzte. Die günstigen und stabilen Betriebskosten sind ein Ergebnis der umfangreichen Investitionen der Wohnungswirtschaft in Brandenburg in energie-sparende 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

1,31 €/m<sup>2</sup> im Dezember 2018 anstiegen, sind die Wärmekosten um einen Cent auf 1,12 €/m<sup>2</sup> gesunken.

Die mit den Mietern abgerechneten tatsächlichen kalten Betriebskosten (ohne Aufzug) liegen nach Schätzung des BBU bei 1,22 €/m<sup>2</sup>. Eine endgültige Auswertung auf Grundlage der Betriebskostendatenbank des BBU, die die Betriebskosten von gut 860.000 Wohnungen seiner Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg erfasst, wird erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist im Sommer 2020 vorliegen. Auch die durchschnittlichen Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser (1,12 €/m<sup>2</sup>) waren nach Schätzung des BBU auf Basis seiner Betriebskostendatenbank höher als die im Jahr 2018 mit den Mietern abgerechneten voraussichtlichen tatsächlichen Wärmekosten (0,90 €/m<sup>2</sup>).



### **Gesamtwohnkosten in Brandenburg günstiger als in Berlin**

Die durchschnittliche Warmmiete – also die Gesamtwohnkosten aus Nettokaltmiete sowie kalten und warmen Betriebskostenvorauszahlungen – lag Ende 2018 im Brandenburger Durchschnitt der BBU-Mitgliedsunternehmen bei 7,50 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Anstieg von 1,4 Prozent. Für eine 60-Quadratmeter-Wohnung bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg fielen so Wohnkosten von insgesamt 450 Euro im Monat an. Zum Vergleich: Für Berlin lag dieser Wert bei den Mitgliedsunternehmen des BBU bei 534 Euro im Monat.

Im Berliner Umland lagen die Warmmieten bei 8,10 €/m<sup>2</sup>, eine Wohnung mit 60 Quadratmetern kostete dort durchschnittlich rund 486 Euro im Monat. Im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg sind die Warmmieten mit 7,21 €/m<sup>2</sup> im Schnitt fast einen Euro günstiger als rund um Berlin-Potsdam; eine Durchschnittswohnung kostete dort rund 433 Euro im Monat.

Dass die Mieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg mit der allgemeinen Preisentwicklung nicht Schritt halten, ist für die Wohnungswirtschaft in etlichen Landesteilen 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, demografiegerechte Wohnungsanpassungen oder Wohnkomfort investieren.

### **Mietschulden leicht gesunken**

Die bei Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg aufgelaufenen Mietschulden sind bis zum Jahresende 2018 um rund 2,3 Millionen Euro auf rund 28 Millionen Euro gesunken.

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.

Auch die Mietausfälle sind bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen und hielten sich 2018 stabil. Die insbesondere durch Leerstand von Wohnungen, aber auch durch Mietminderungen verursachten Erlösschmälerungen lagen im Jahr 2018 bei rund 75 Millionen Euro. Davon betrug allein die leerstandsbedingten Mietausfälle rund 65 Millionen Euro.

### III.5. Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Mit den Leerstandsanalysen des BBU auf Basis von jährlichen Vollerhebungen bei seinen Mitgliedsunternehmen werden rund 44 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.

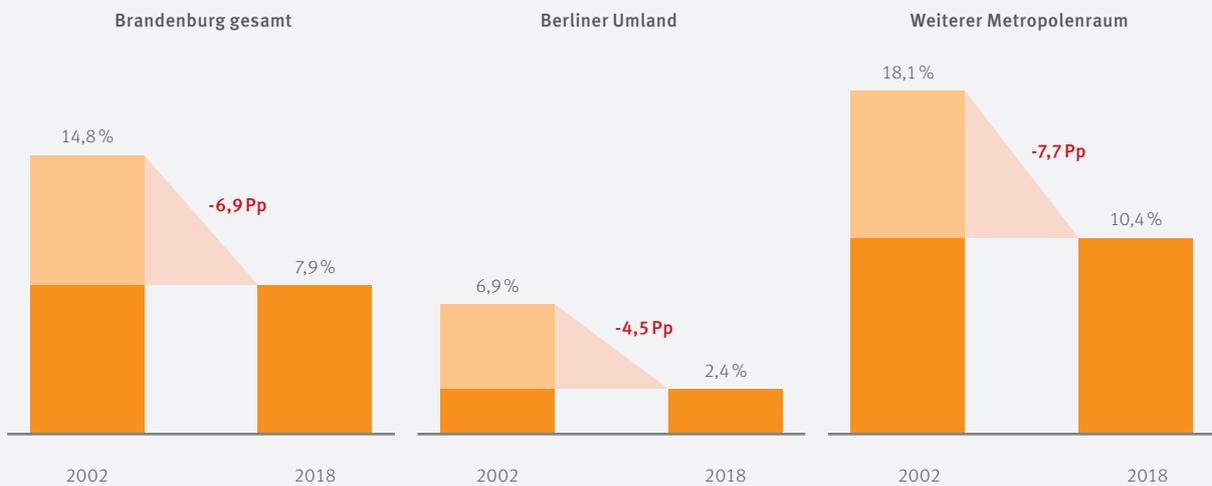
#### Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg: Wieder steigend

Die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg haben in den vergangenen Jahren außerordentlich viel geleistet: Durch den Abriss von mittlerweile fast 64.000 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.

Entwicklung der Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum 2002 zu 2018



© BBU

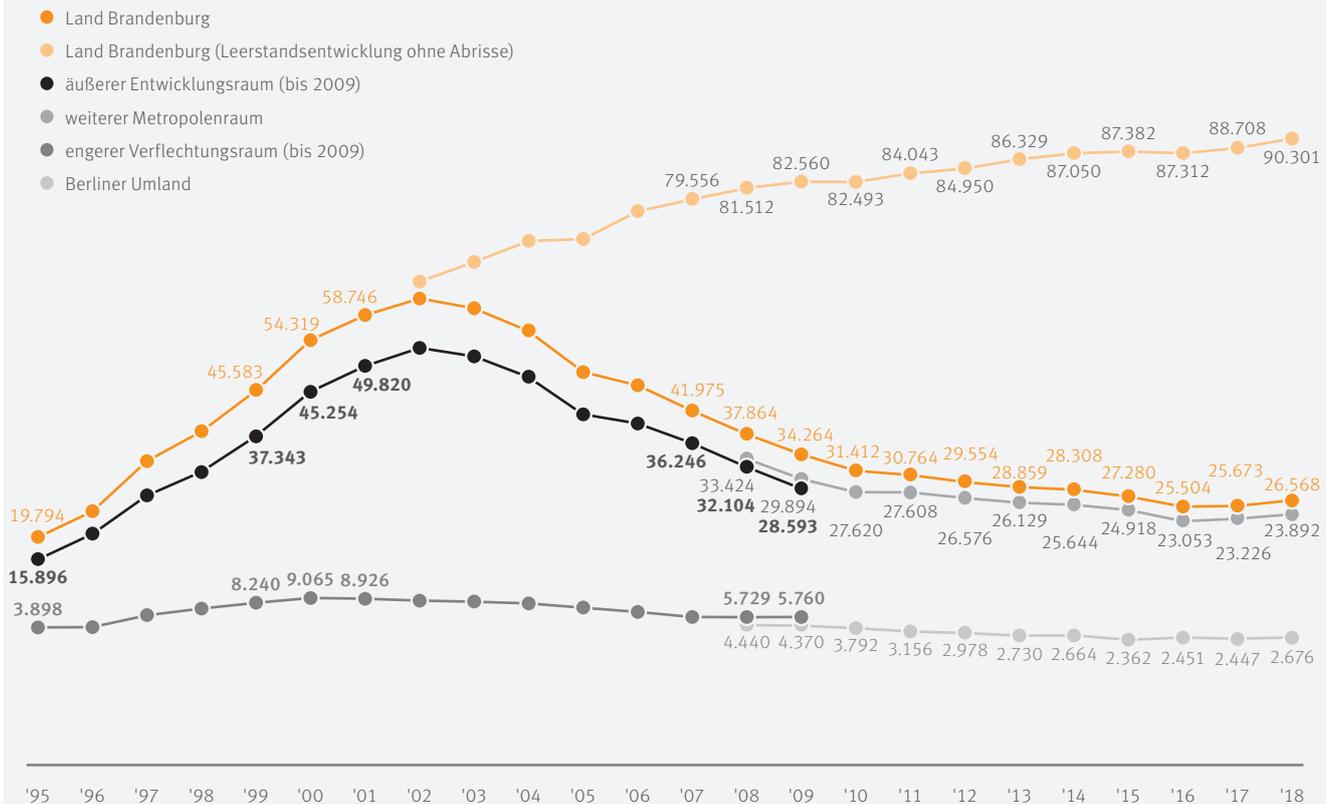
In den Folgejahren konnte der Leerstand durch die enorme Abrissleistung der Wohnungsunternehmen im Rahmen des Stadumbaues deutlich reduziert werden. Ohne diese Abrisse stünden heute allein bei den Mitgliedsunternehmen des BBU rund 90.000 Wohnungen leer – rund ein Viertel ihres Bestandes.

Trotz dieser Erfolge ist die Entwicklung der Leerstände bei vielen Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolitanraum des Landes Brandenburg besorgniserregend. Die Leerstandsquote ist 2018 zum zweiten Mal in Folge gestiegen und legte brandenburgweit um 0,3 Prozentpunkte auf 7,9 Prozent zu. Ende des Jahres

standen bei den Wohnungsunternehmen 26.568 Wohnungen leer – im Vorjahresvergleich ein Anstieg um fast 900 Wohnungen. Dabei war die durchschnittliche Leerstandsquote bei den Wohnungsbaugenossenschaften (7,6 %) weiterhin etwas niedriger als bei den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften (8,1 %). Mehr als 64 Prozent dieser Wohnungen standen aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten oder geplantem Abriss langfristig leer. Bildlich gesprochen, steht damit eine ganze Stadt mit rund 60.000 Einwohnerinnen und Einwohnern in der Größe von Frankfurt (Oder) oder Baden-Baden leer.

### Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 1995 bis 2018

#### Anzahl der Wohneinheiten



**Leerstand: Wieder wachsende regionale Unterschiede**

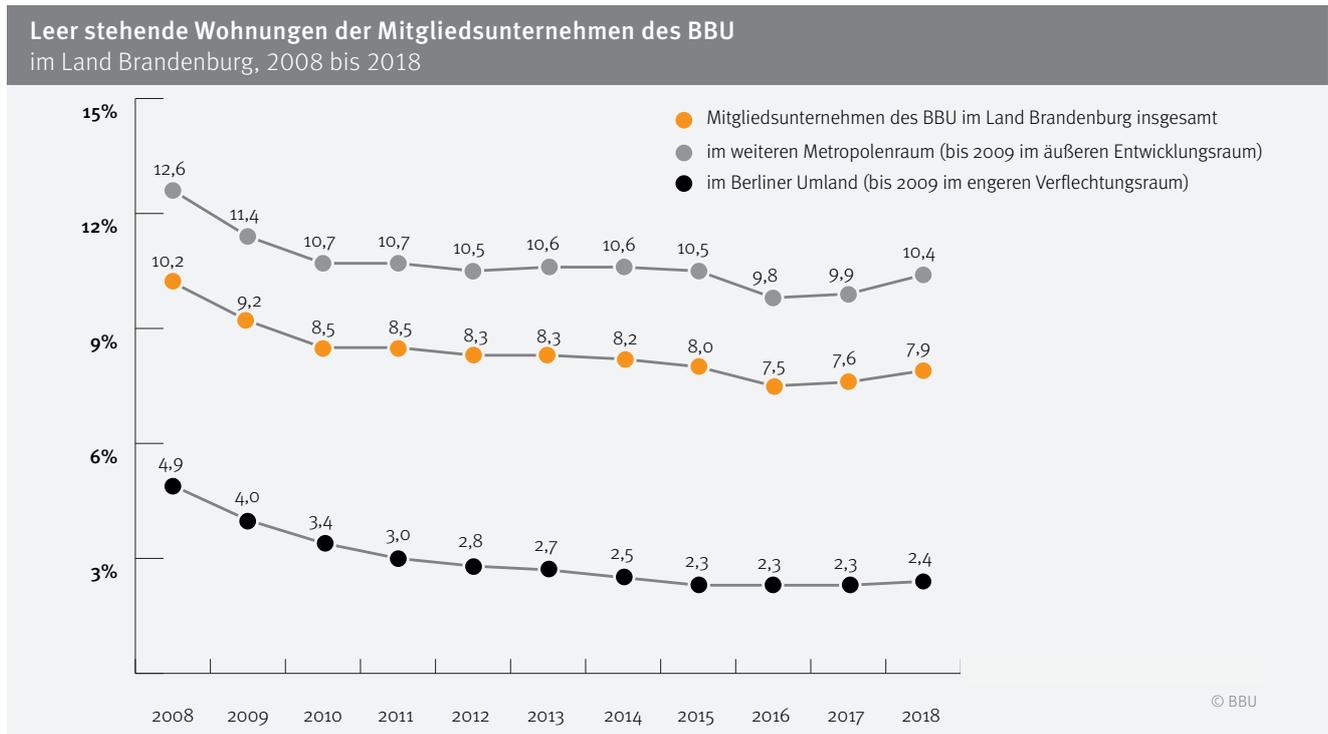
Bedenklich ist auch, dass sich die Schere zwischen dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolenraum wieder deutlich schneller öffnet. Während die Leerstandsquote 2018 rund um Berlin nur bei 2,4 Prozent lag (+0,1 Prozentpunkte zu 2017), war sie in den Städten des weiteren Metropolenraums mit 10,4 Prozent mehr als viermal so hoch (+0,5 Prozentpunkte zu 2017) und übersprang deutlich die 10-Prozent-Marke.

**Weiterer Metropolenraum: Leerstandsentwicklung besorgniserregend**

Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum standen Ende 2018 rund 23.900 Wohnungen leer – fast 700 mehr als im Vorjahr. 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 2018 bei 8,3 Prozent, wobei auch auf GdW-Ebene erstmals seit 18 Jahren ein Anstieg um 0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr ermittelt wurde. In den alten Bundesländern hingegen lag die Leerstandsquote bei lediglich 1,4 Prozent.

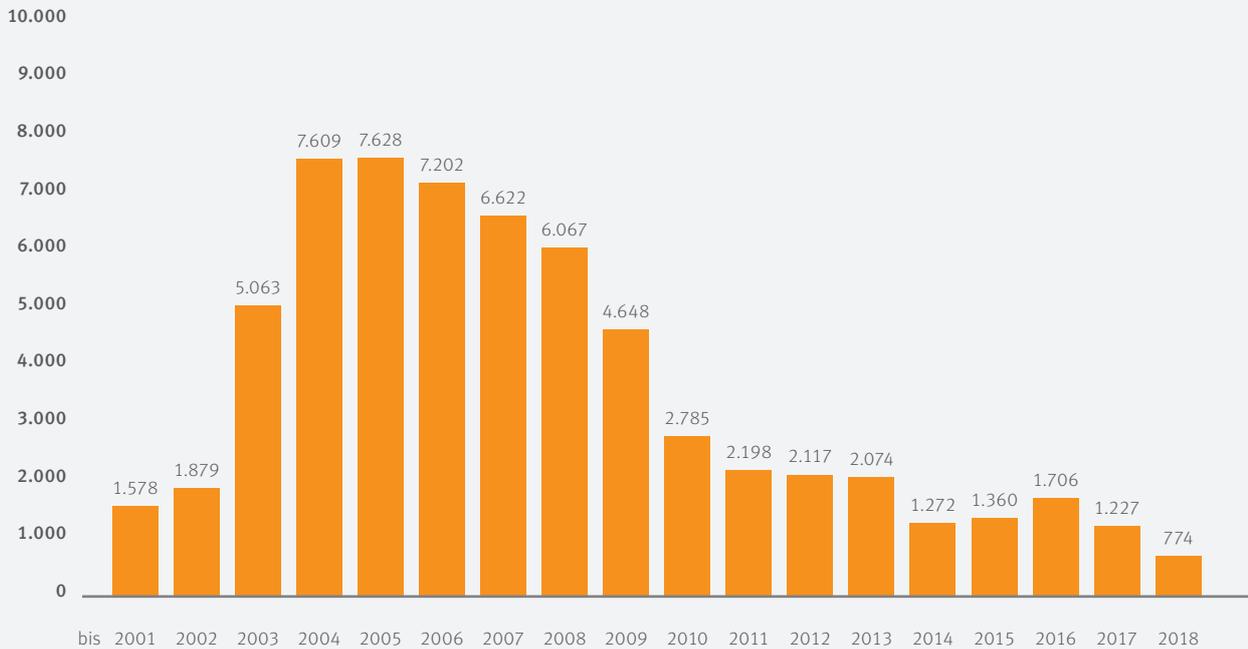
Dass der Leerstand im weiteren Metropolenraum nicht noch stärker gestiegen ist, ist nur das Ergebnis von weiteren Abrissleistungen der Wohnungsunternehmen, wenngleich das Abrissvolumen nach dem Auslaufen der Altschuldenhilfe deutlich gesunken ist. So haben die Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2018 nur noch 774 Wohnungen abgerissen. Das sind rund 450 Wohnungen weniger als im Vorjahr. In den ersten Jahren des Stadtumbau Ost-Programms sowie seiner Flankierung durch die Altschuldenhilfe wurden dagegen 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 Stadtumbauprozesses.



**Abriss / Rückbau im Rahmen des Stadtumbaus bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg, 2001 bis 2018**

Anzahl abgerissener Wohnungen



© BBU

**BBU-Mitgliedsunternehmen haben 64.000 Wohnungen abgerissen**

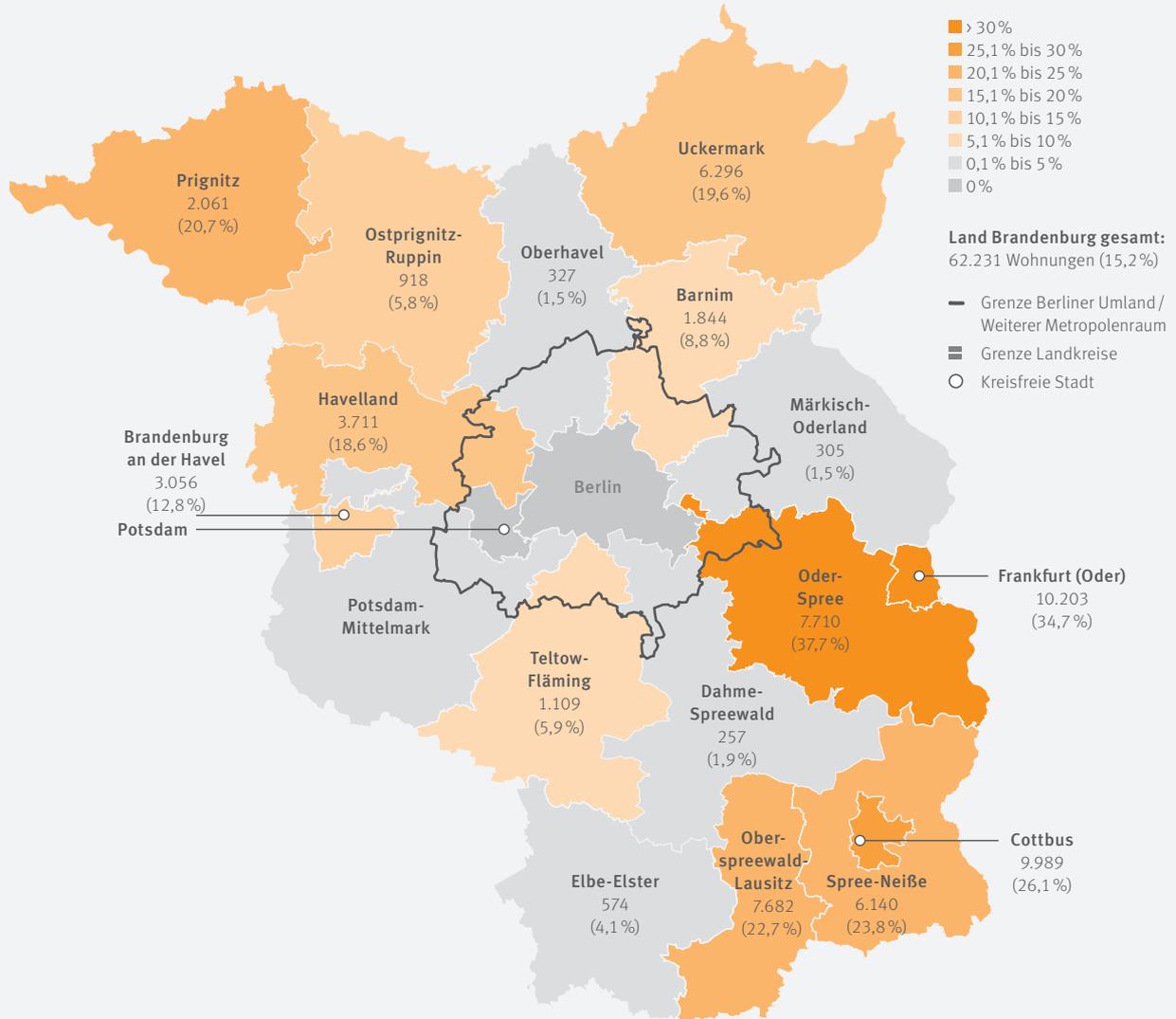
Die brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU haben in den vergangenen 20 Jahren knapp 64.000 Wohnungen abgerissen, davon rund 61.300 im Zuge des Stadtumbaus im weiteren Metropolitanraum. Das sind etwa 15 Prozent ihrer ursprünglichen Wohnungen. In einigen Landkreisen erreicht die Abrissquote sogar ein Drittel des Wohnungsbestandes.

Stark reduziert wurde der Wohnungsbestand von Mitgliedsunternehmen des BBU insbesondere in den Landkreisen Oder-Spree (Abriss von 7.710 Wohnungen, bzw. 37,7 % des Bestandes von 2002), Spree-Neiße (Abriss von 6.140 Wohnungen, bzw. 23,8 % des Bestandes von 2002) und Oberspreewald-Lausitz (Abriss von 7.682 Wohnungen, bzw. 22,7 % des Bestandes von 2002).

**Abriss / Rückbau im Rahmen des Stadtumbaus bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen, 2002 bis 2018**

Zahl der abgerissenen Wohnungen 2002 bis 2018  
(Abrissleistung in Relation zum Wohnungsbestand 2002 in %)

Abrisse vom Wohnungsbestand  
2002 in %



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 werden konnte. Spitzenreiter bei den Abrissen seit 2002 sind Frankfurt (Oder) (Abriss von 10.203 Wohnungen, bzw. 34,7 % des Bestandes von 2002) und Cottbus (Abriss von 9.989 Wohnungen, bzw. 26,1 % des Bestandes von 2002). Danach folgen Eisenhüttenstadt (Abriss von 6.515 Wohnungen), Schwedt/Oder (Abriss von 5.127 Wohnungen) und Senftenberg (Abriss

von 4.976 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 5.554 Wohnungsabrisse. Gegenüber der Vorjahresplanung (6.369 WE) sind das jedoch fast 1.000 Wohnungen weniger. An der Spitze stehen Eisenhüttenstadt (933 WE), Senftenberg (662 WE), Cottbus (584 WE), Frankfurt (Oder) (496 WE) und Guben (432 WE).

**Wohnungsabrisse der Mitgliedsunternehmen des BBU**

im Land Brandenburg nach ausgewählten Orten, 2002 bis 2018 und Planung ab 2019

Frankfurt (Oder) = Ort

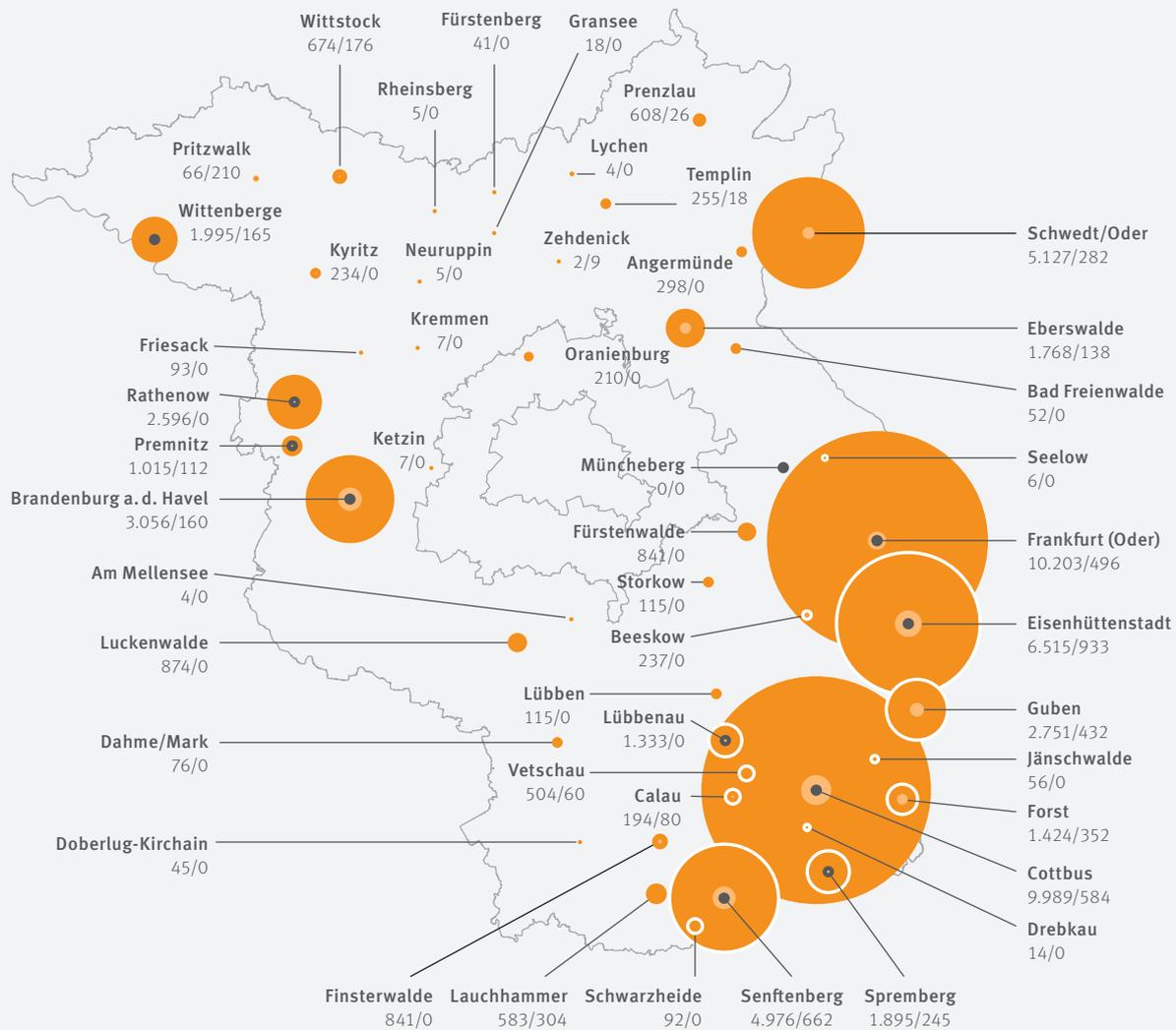
10.203/496 =

● Summe der Abrisse 2002 bis 2018 /  
○ Abrissplanung ab 2019

Berliner Umland gesamt:  
932/19

Weiterer Metropolitanraum gesamt:  
61.299/5.535

Land Brandenburg gesamt:  
62.231/5.554



© BBU

**Ohne Stadtumbau stünde im weiteren Metropolenraum heute fast jede dritte Wohnung leer**

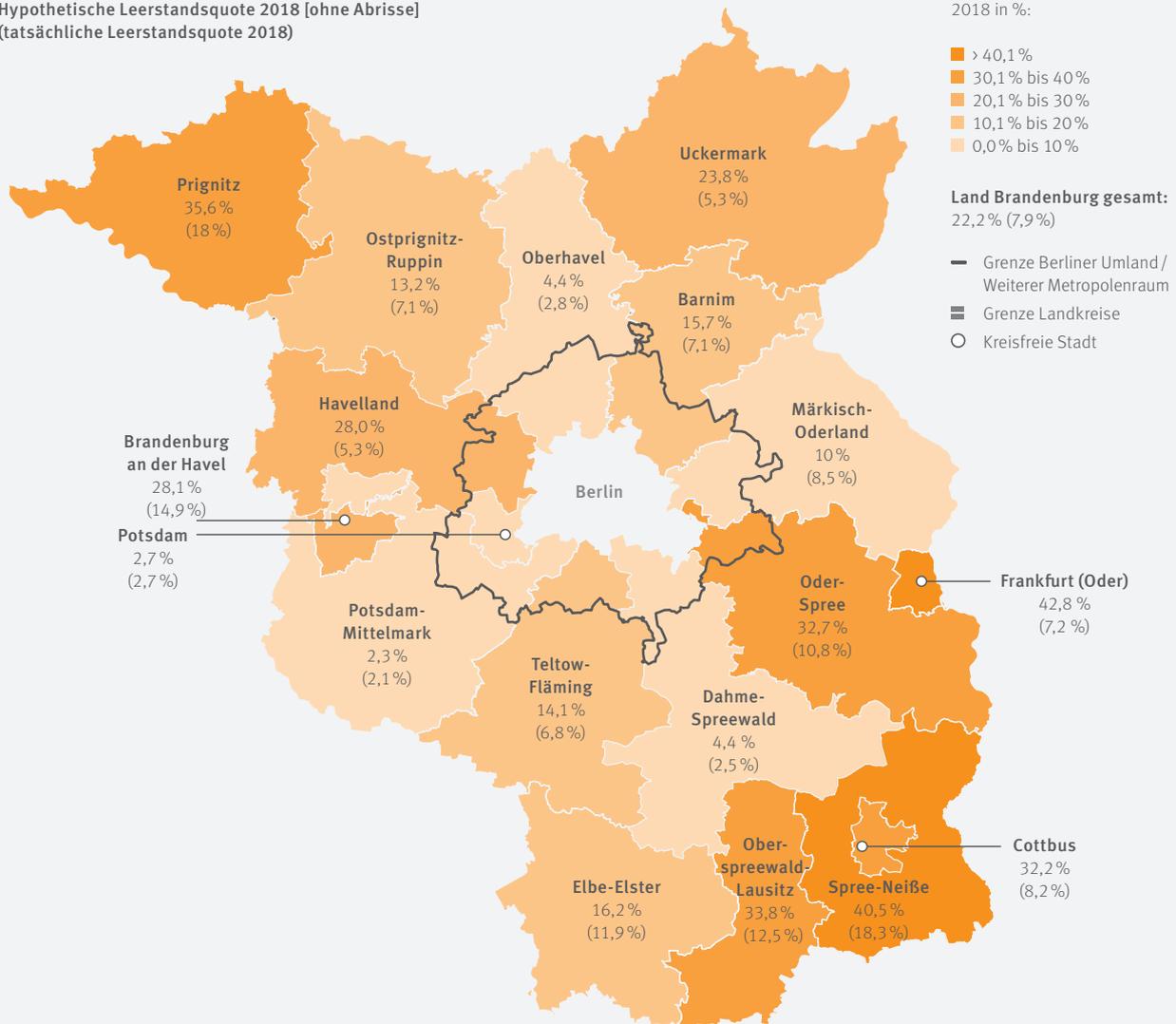
Ohne die bislang erfolgten Abrisse stünde heute bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im weiteren Metropolenraum fast jede dritte Wohnung leer. Die folgende Karte vermittelt einen Eindruck davon, wie hoch der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in den verschiedenen Regionen des Landes Brandenburg ohne den Stadtumbau heute wäre. In vielen Landkreisen und Städten des weiteren Metropolenraums läge die Leerstandsquote heute sogar bei über 40 Prozent. Besonders hoch wäre sie in den Landkreisen Spree-Neiße (40,5 %), Prignitz

(35,6 %), Oberspreewald-Lausitz (33,8 %) und Oder-Spree (32,7 %). Unter den kreisfreien Städten stünde Frankfurt (Oder) mit 42,8 Prozent Leerstand an der Spitze, gefolgt von Cottbus mit 32,2 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.

**Hypothetische Leerstandsquoten\* im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen, 2018**

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

Hypothetische Leerstandsquote 2018 [ohne Abrisse] (tatsächliche Leerstandsquote 2018)



**Leerstand in mehr als der Hälfte der Landkreise wieder ansteigend**

Die folgende Karte vermittelt einen Eindruck davon, dass insbesondere die berlinfernen Regionen des Landes Brandenburg von hohen und teilweise wieder deutlich steigenden Leerstandsquoten betroffen sind. Das betrifft zehn von 16 Landkreisen und kreisfreien Städten, wobei insgesamt sechs Landkreise oder kreisfreie Städte Ende 2018 Leerstandsquoten von mindestens zehn Prozent hatten.

Dazu zählen die Landkreise Spree-Neiße mit einer Leerstandsquote von 18,3 Prozent (2017: 17,4 %), Prignitz mit 18,0 Prozent (2017: 17,6 %), Oberspreewald-Lausitz mit 12,5 Prozent (2017:

12,0 %) und Elbe-Elster mit 11,9 Prozent (2017: 10,4 %). Von den kreisfreien Städten wies Brandenburg an der Havel mit 14,9 Prozent (2017: 13,3 %) zum Jahresende 2018 die höchste Leerstandsquote auf. Aber auch in Cottbus ist die Leerstandsquote im Jahr 2018 wieder angestiegen, und zwar um 1,9 Prozentpunkte auf 8,2 Prozent.

Die niedrigsten durchschnittlichen Leerstandsquoten von weniger als 5,0 Prozent wurden nur für an Berlin angrenzende Landkreise ermittelt. Dazu zählen die Landkreise Potsdam-Mittelmark (2,1 %), Dahme-Spreewald (2,5 %) sowie Oberhavel mit 2,8 Prozent. In Potsdam lag die Leerstandsquote durch den verstärkten Neubau weiterhin stabil bei 2,7 Prozent.

**Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen, am 31.12.2018 (2017)**



### Große Unterschiede auf Gemeindeebene auch im weiteren Metropolitanraum

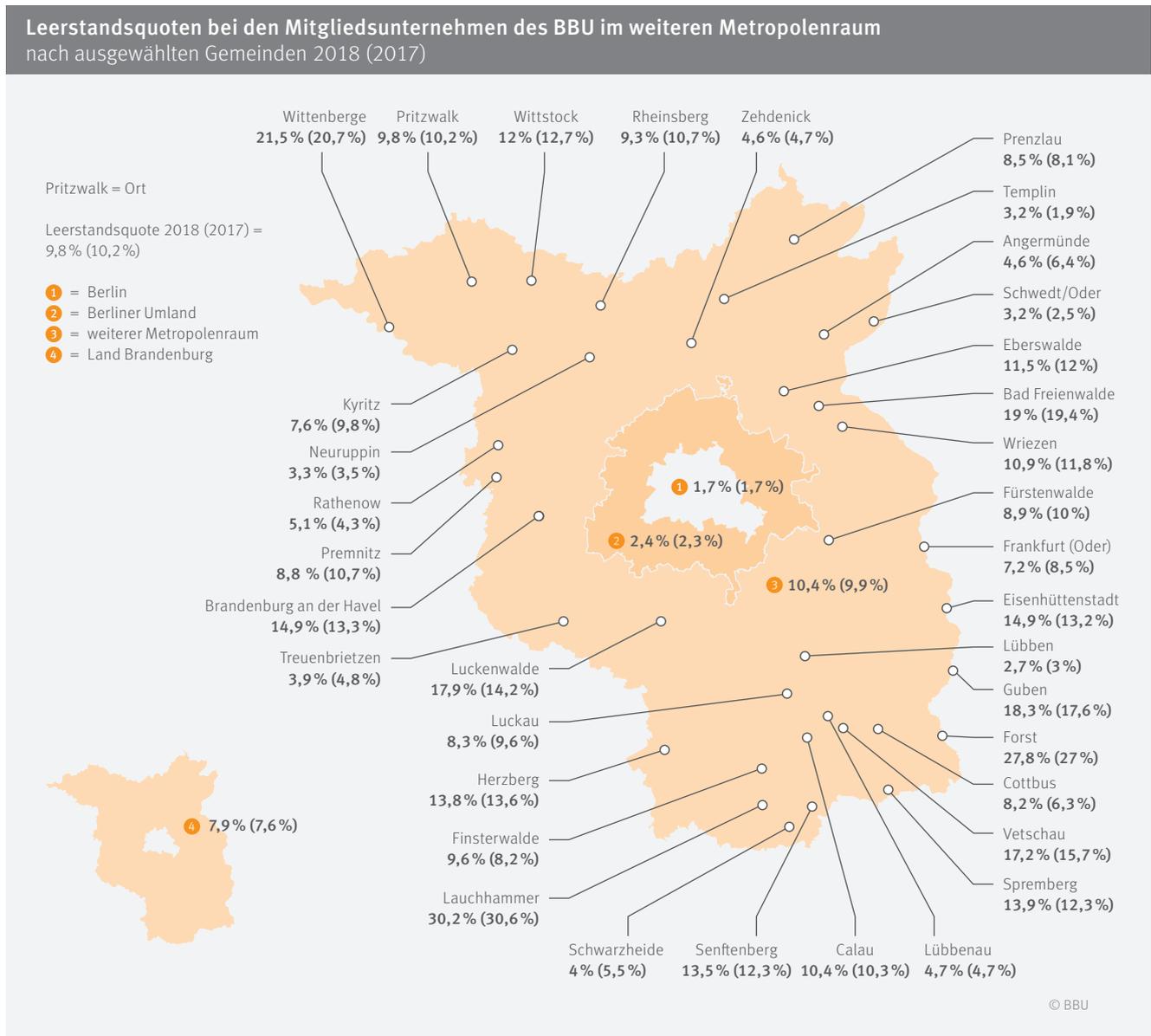
Entsprechend der regionalen Differenzierung der Wohnungsmarktlage im Land zeigt die Verteilung des Leerstands auf Gemeindeebene eine enorme regionale Spreizung: sie reicht von Kleinmachnow (Leerstandsquote 0,4 %) oder Neuruppin (3,3 %) über Eisenhüttenstadt (14,9 %) bis zu Forst (27,8 %) oder Lauchhammer (30,2 %). 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.

Mehr als jede Dritte der 76 ausgewerteten Städte und Kommunen im weiteren Metropolitanraum wies 2018 Leerstände von zehn und mehr Prozent auf, in fast der Hälfte 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.

Niedriger aber immer noch überdurchschnittlich waren die Leerstandsquoten z. B. in Brandenburg an der Havel und Eisenhüttenstadt mit jeweils 14,9 Prozent, Spremberg (13,9 %) oder Senftenberg (13,5 %) und Eberswalde (11,5 %). Deutlich unterhalb des regionalen Durchschnitts lagen Städte wie Lübben (2,7 %) oder Templin und Schwedt/Oder (jeweils 3,2 %) und Neuruppin (3,3 %), um nur einige Beispiele zu nennen.

Alarmierend ist, dass trotz dieser Fakten 2018 so wenige Wohnungen abgerissen wurden wie in keinem anderen Jahr seit Beginn des Stadtumbaus 2002. Die 2018 rückgebauten 774 Wohnungen entsprechen nur noch gut zehn Prozent des Volumens, das die BBU-Unternehmen 2005 vom Markt genommen haben.



### Stabile Leerstandsquote im Berliner Umland

Die durchschnittliche Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in den Städten des Berliner Umlands blieb 2018 trotz anhaltend steigender Bevölkerungszahlen mit 2,4 Prozent (2017: 2,3 %) zum vierten Mal in Folge weitgehend stabil. Hier standen Ende letzten Jahres 2.676 Wohnungen leer, rund 200 mehr als im Vorjahr. Dies kann nicht zuletzt auf die starken Neubauaktivitäten der Mitgliedsunternehmen des BBU zurückgeführt werden.

### Ausgeprägte regionale Unterschiede auch im Berliner Umland

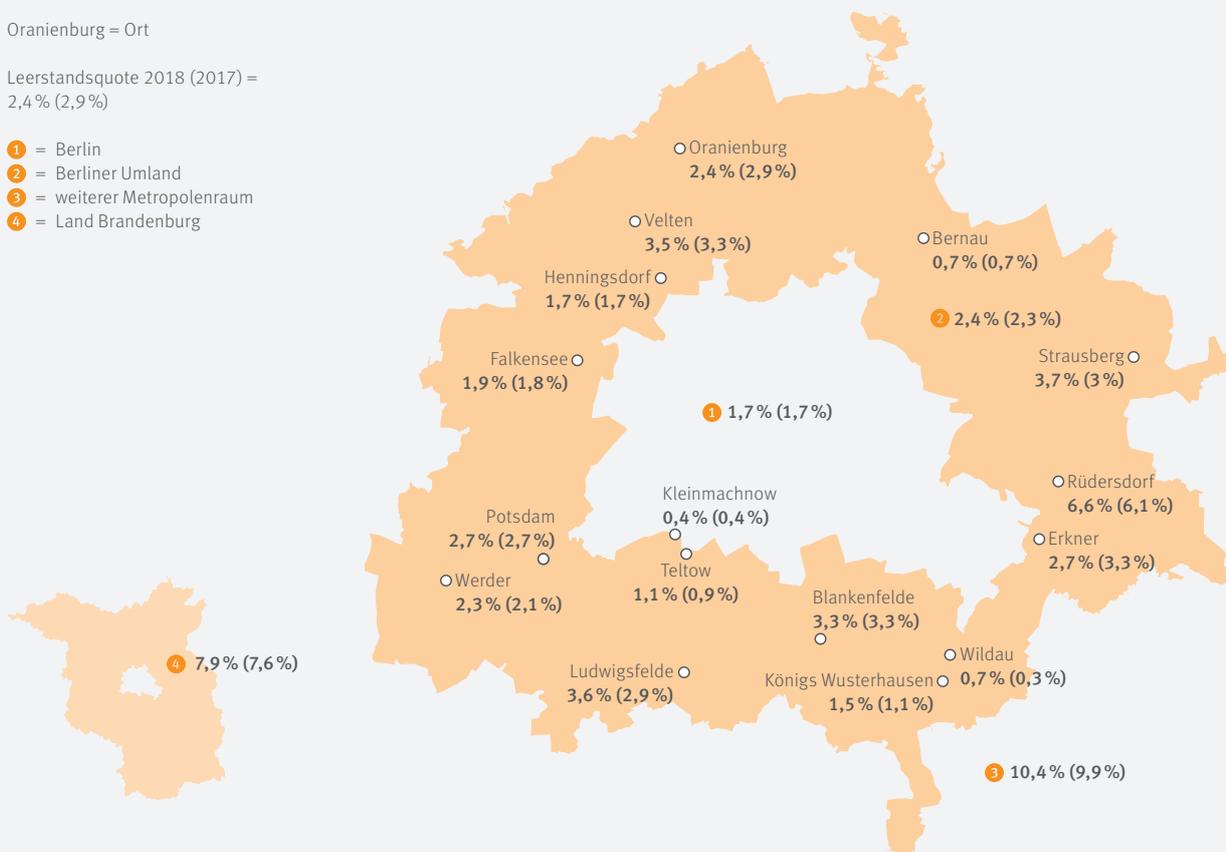
Allerdings gab es auch hier ausgeprägte regionale Unterschiede. Am höchsten war die Leerstandsquote zum Jahresende 2018 weiterhin in Rüdersdorf (6,6 %), in erheblichem Abstand gefolgt von Strausberg mit 3,7 Prozent. Einige Städte, wie Kleinmachnow, Wildau und Bernau hatten sogar Leerstandsquoten von weniger als einem Prozent. Auch für das Berliner Umland gilt, dass es sich hierbei um Städte mit ganz unterschiedlichen Strukturen und Bedingungen handelt.

## Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland nach ausgewählten Gemeinden 2018 (2017)

Oranienburg = Ort

Leerstandsquote 2018 (2017) = 2,4 % (2,9 %)

- 1 = Berlin
- 2 = Berliner Umland
- 3 = weiterer Metropolitanraum
- 4 = Land Brandenburg



© BBU

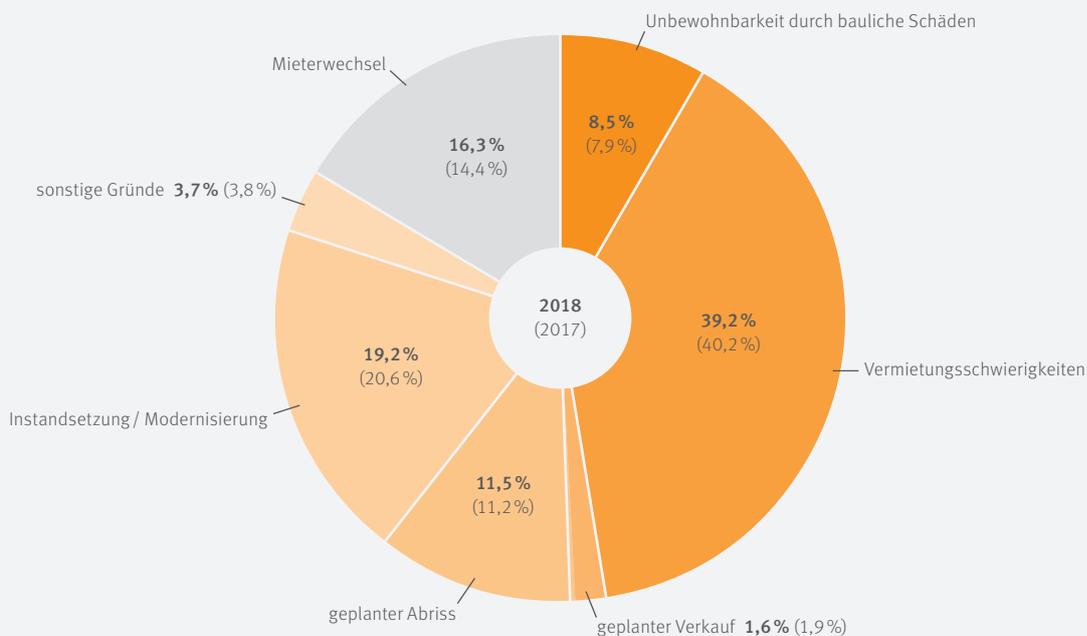
**Knapp 40 Prozent der leer stehenden Wohnungen sind schwer vermietbar**

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 leer stehender Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten an den leer stehenden Wohnungen insgesamt seit dem Jahr 2010 auf einem ähnlich hohen Niveau bewegt. Das sind Wohnungen, die trotz mehrmaligen Anbietens auf dem Wohnungsmarkt längerfristig leer stehen. Zum 31. Dezember 2018 galten rund 10.415 leer stehende Wohnungen als schwer vermietbar, wovon der größte Teil auf den weiteren Metropolitanraum entfiel. Das sind knapp 40 Prozent der leer stehenden Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg bzw. 3,1 Prozent des Gesamtbestandes.

Darüber hinaus galten 2.270 leer stehende Wohnungen aufgrund ihrer baulichen Schäden als unbewohnbar. Von den übrigen rund 13.900 Wohnungen stand ein Großteil wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen (19,2 %) oder Mieterwechsels und sonstiger Gründe (20,0 %) leer.

Trotz der im weiteren Metropolitanraum anhaltend hohen Leerstandsquoten ist die Zahl der zum Abriss vorgesehenen leer stehenden Wohnungen aus den zuvor genannten Gründen insbesondere seit 2010 deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2018 lag die Zahl mit rund 3.000 Wohnungen nur leicht über dem Vorjahr. Das sind 11,5 Prozent des unbewohnten Bestandes.

**Gründe für den Wohnungsleerstand im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31. 12. 2018 (2017)**



© BBU

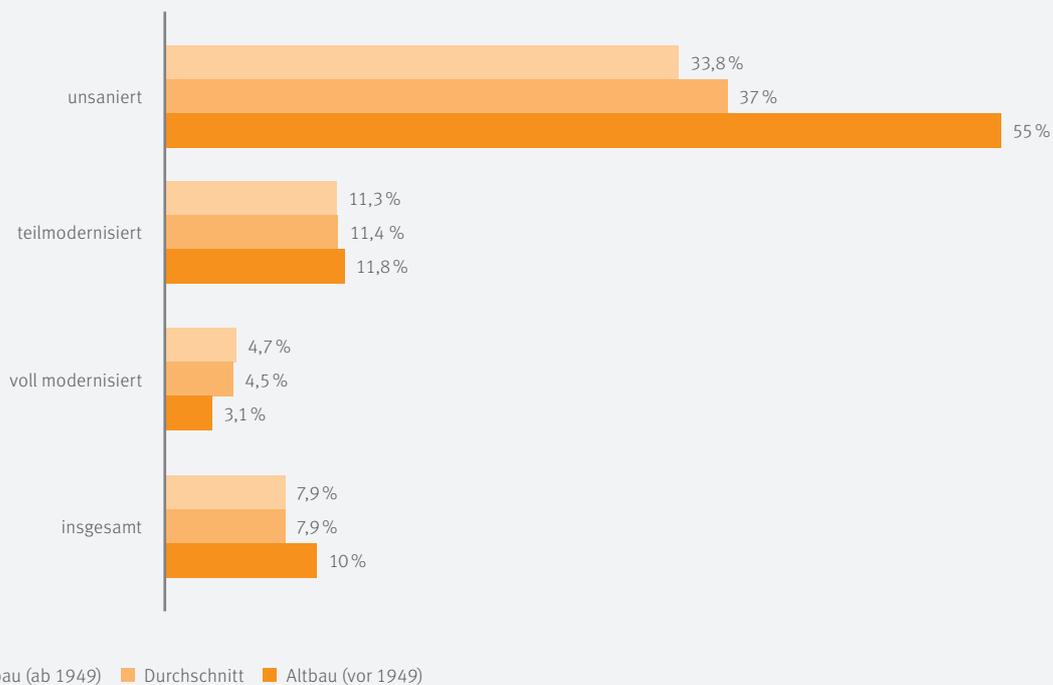
### Jede dritte unsanierte Wohnung steht leer

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 leer stehenden Wohnungen auch besonders hoch. In diesen Beständen stand zum Jahresende 2018 weiterhin mehr als jede dritte Wohnung (37,0 %) leer. Das betrifft vor allem die wenigen Altbauten, bei denen mehr als die Hälfte (55,0 %) 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 10,0 Prozent deutlich höher als bei den Neubauten (7,9 %).

Demgegenüber hatten vorwiegend in den Innenstadtgebieten gelegene modernisierte Altbauten der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU auch zum Jahresende 2018 die niedrigste Leerstandsquote, und zwar von 3,1 Prozent. Auch bei den voll modernisierten Neubauten lag die Leerstandsquote von 4,7 Prozent noch deutlich unter der durchschnittlichen Leerstandsquote von 7,9 Prozent im Gesamtbestand der Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU.

Bei den vollständig modernisierten Wohnungen bzw. Wohnungen mit einem modernen zeitgemäßen Standard lag die durchschnittliche Leerstandsquote zum Jahresende 2018 dann auch bei lediglich 4,5 Prozent. Die teilmodernisierten Wohnungen bildeten mit einer Leerstandsquote von 11,4 Prozent das Mittelfeld.

**Leerstandsquoten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31. 12. 2018 nach dem Sanierungsstand**



### **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-Brandenburg<sup>2</sup> 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 beiden 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.

### **Die Landesregierung ist in der Pflicht**

Weitere Erfolge bei der Reduzierung des Leerstandes und dem Stadtumbau sind die ganz wesentlichen Grundlagen für Erhalt und Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Die Empfehlungen der von der Bundesregierung eingesetzten Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ geben zu dieser Problematik allerdings kaum konkrete Lösungen. Die Landesregierung ist deshalb gefordert, die Wohnraumförderung so auszuweiten, dass mit ihr auch Wohnungsunternehmen in besonders benachteiligten Regionen unterstützt werden. Für Wohnungsunternehmen in besonders benachteiligten Landesteilen müssten aus der Wohnraumförderung des Landes 70 Euro je Quadratmeter abgerissener

Wohnfläche gezahlt werden. Wichtig wäre dabei, dass dieses zusätzliche Geld flexibel für struktur- und wohnraumbezogene Aspekte verwendet werden kann, beispielsweise für das immer aufwändigere Umzugsmanagement, Abrisse oder Modernisierungen, aber auch für die Schuldenentlastung.

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. Bei den Schwerpunkten, die die Landesregierung in der nächsten Legislaturperiode setzen sollte, kamen bei einer Befragung der Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen der Ausbau der Nahverkehrsinfrastruktur sowie der Sozial- und Bildungsinfrastruktur deutlich auf die beiden ersten Plätze. Die Umfrage zeigte auch sehr klar, dass der Stadtumbau weitergehen muss. Priorität kommt aber auch einer Lösung der Altschuldenfrage zu. Die Altschuldenproblematik ist vor allem für Wohnungsunternehmen in besonders strukturschwachen Städten eine große Belastung.

Weil die Aufgaben immer komplexer und die Herausforderungen entsprechend größer werden, sollte das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung als bereits jetzt erfolgreiches Koordinierungs- und Schrittmacherressort weiter gestärkt werden. Dazu gehört auch Beibehaltung und Stärkung des erfolgreichen „Bündnisses für Wohnen“. 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.

---

<sup>2</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Brandenburg 2017 bis 2030, Potsdam, November 2018

### III.6. Fluktuationsentwicklung

#### **Gegenläufige Entwicklung im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum**

Die Mieterfluktuation ist bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg im Jahr 2018 wieder leicht angestiegen. Insgesamt 8,1 Prozent der Mieter\*innen haben 2018 ihre Wohnung gekündigt, woraus sich eine durchschnittliche Wohndauer von rund zwölf Jahren errechnet (Berlin: 19 Jahre, Potsdam: 16 Jahre). Innerhalb eines Jahres nahm die Fluktuationsquote um 0,2 Prozentpunkte zu. Damit bewegt sich die Fluktuationsquote seit drei Jahren aber immer noch 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 2018 mit 7,0 Prozent wie bereits in den Vorjahren niedriger als bei den Wohnungsbaugesellschaften (8,9 %).

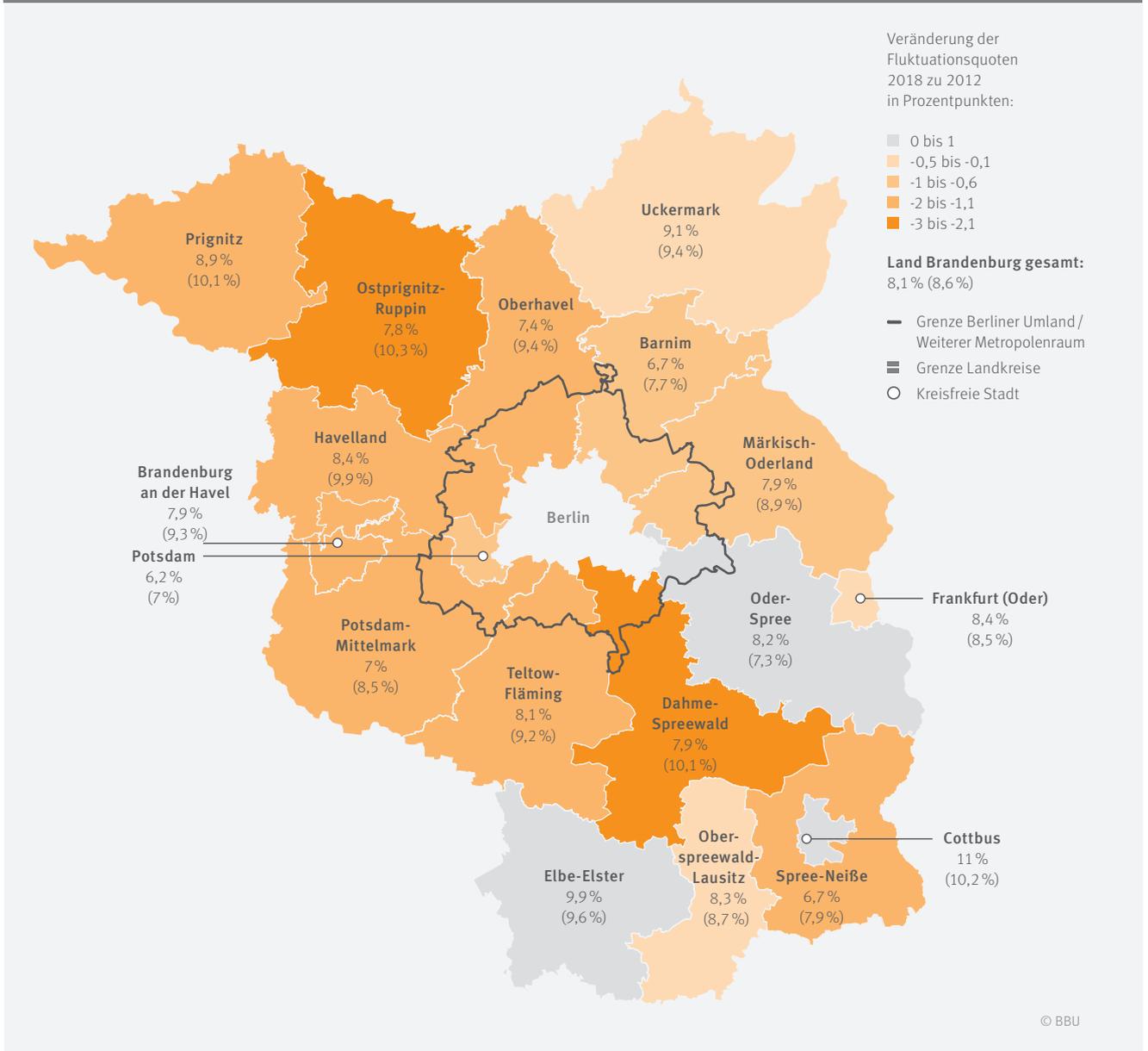
Eine gegenläufige Entwicklung zeigte sich 2018 bei der Mieterfluktuation im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum. Während die Fluktuationsquote bei den Wohnungsunternehmen im Berliner Umland zum wiederholten Mal weiter zurückging (von 6,9 % auf 6,7 %), stieg sie im weiteren Metropolenraum an (von 8,3 % auf 8,7 %).

Am sesshaftesten waren im Jahr 2018 erneut die Mieter\*innen in der Landeshauptstadt Potsdam (6,2 %) und in den Landkreisen Barnim und Spree-Neiße (jeweils 6,7 %). Die höchsten Fluktuationsquoten wurden für die Bestände in Cottbus (11,0 %) sowie in den Landkreisen Elbe-Elster (9,9 %) und Uckermark (9,1 %) ermittelt.

#### **Mieterfluktuation seit 2012 in der Mehrzahl der Landkreise rückläufig**

In einem längerfristigen Betrachtungszeitraum ging die Umzugsneigung von Mieter\*innenn bei BBU-Mitgliedsunternehmen in der Mehrzahl der brandenburgischen Landkreise und kreisfreien Städte zurück. Zwischen 2012 und 2018 sank die Mieterfluktuation um insgesamt 0,5 Prozentpunkte auf 8,1 Prozent. In 15 der 18 Landkreise und kreisfreien Städte waren rückläufige Fluktuationsquoten zu beobachten, und zwar am deutlichsten in Ostprignitz-Ruppin (-2,5 Prozentpunkte auf 7,8 %), Dahme-Spreewald (-2,2 Prozentpunkte auf 7,9 %) und Oberhavel (-2,0 Prozentpunkte auf 7,4 %). 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, 2018 (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 2018 erneut leicht zu, und zwar um 61 auf 3.120. Darunter befanden sich 592 Arbeiter, Handwerker und Hausmeister. Das sind 32 Beschäftigte mehr als 2017.

Parallel zu dieser positiven Beschäftigungsentwicklung konnte die Zahl der Auszubildenden stabil gehalten werden. Insgesamt 184 Personen befanden sich 2018 bei den Wohnungsunternehmen in Ausbildung. Im Vorjahr waren es 183 Auszubildende. Nach Abschluss der Ausbildung haben die Wohnungsunternehmen 2018 insgesamt 30 Auszubildende (2017: 26) übernommen.

Auf Landesebene ging die Zahl der Auszubildenden in den vergangenen zehn Jahren dagegen stark zurück. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sank die Zahl der Auszubildenden im Land Brandenburg allein von 2008 bis 2018 um 46 Prozent auf 26.159, wobei das Niveau seit 2014 relativ stabil blieb. Auch die Zahl der neu abgeschlossenen Ausbildungsverträge ging während dieses Zeitraums um 40 Prozent auf 10.397 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.

#### Zahl der neuen Ausbildungsverträge 2018 weitgehend stabil

Die Zahl der neu abgeschlossenen Ausbildungsverträge bei den Brandenburger Mitgliedsunternehmen des BBU bewegte sich im Jahr 2018 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt 64 (2017: 67) neue Ausbildungsverhältnisse wurden neu begründet. Die meisten Auszubildenden erlernen den Beruf des/der Immobilienkaufmanns/-frau. Für diesen Beruf wurden 2018 insgesamt 57 Ausbildungsverträge (2017: 55) abgeschlossen. Daneben lassen sich, wie bereits im Vorjahr, fünf Personen zum/zur Kaufmann/-frau für Büromanagement und jeweils zwei Mitarbeiter zum/zur Veranstaltungskaufmann/-frau und zum/zur Informatikkaufmann/-frau ausbilden. Ein neuer Auszubildender erlernt den Beruf des Fachinformatikers. Fünf weitere Ausbildungsverträge wurden 2018 für sonstige Berufe abgeschlossen.

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

<b>1. Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU</b> .....	<b>73</b>
Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU, Stand: 01.06.2019 .....	73
<b>2. Bautätigkeit</b> .....	<b>74</b>
Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU 1991 bis 2018 .....	74
<b>3. Entwicklung des Investitionsvolumens</b> .....	<b>75</b>
Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU 1991 bis 2019 .....	75
<b>4. Zahl der Beschäftigten</b> .....	<b>76</b>
Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU 1996 bis 2018 .....	76

## II. Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin

<b>1. Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin</b> .....	<b>77</b>
Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin, Stand: 01.06.2019.....	77
<b>2. Bautätigkeit in Berlin</b> .....	<b>78</b>
Bautätigkeit der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU 1991 bis 2018.....	78
Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2018 nach Wohnformen.....	78
Geplante Baufertigstellungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Wohnformen 2019 bis 2023.....	78
<b>3. Entwicklung des Investitionsvolumens und Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes</b> .....	<b>79</b>
Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin 1991 bis 2018 .....	79
Investitionen (nur Genossenschaften) 1991 bis 2019 .....	80
Investitionen (nur Gesellschaften) 1991 bis 2019 .....	81
Investitionen nach der Region von 1991 bis 2018 .....	82
Geplante Investitionen im Jahr 2019 .....	82
Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes am 31.12.2018 .....	83
Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes am 31.12.2018 (nur Genossenschaften)....	83
Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes am 31.12.2018 (nur Gesellschaften) .....	83
<b>4. Entwicklung der Mieten und Betriebskosten</b> .....	<b>84</b>
Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2005 bis 2018 .....	84
Mieten und Betriebskosten in Berlin (Westteil) 2005 bis 2018 .....	85
Mieten und Betriebskosten in Berlin (Ostteil) 2005 bis 2018 .....	86
<b>5. Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin.</b> .....	<b>87</b>
Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 1995 bis 2018 .....	87
Leer stehende Wohnungen in Berlin (Westteil) 1995 bis 2018 .....	88
Leer stehende Wohnungen in Berlin (Ostteil) 1995 bis 2018.....	89
Leerstandsquoten und Fluktuationsraten in den Berliner Bezirken am 31.12.2018 (2017) .....	90
Leer stehende Wohnungen nach Leerstandsgründen 1995 bis 2018 .....	91
Leer stehende Wohnungen nach dem Sanierungsstand am 31.12.2018.....	92
Leer stehende Wohnungen im Alt- und Neubau am 31.12.2018 .....	92
<b>6. Fluktuationsentwicklung.</b> .....	<b>93</b>
Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2001 bis 2018.....	93
<b>7. Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin</b> .....	<b>94</b>
Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 1996 bis 2018 .....	94

# III. Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

<b>1. Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg</b> .....	<b>95</b>
Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg, Stand: 01.06.2019. ....	95
<b>2. Bautätigkeit im Land Brandenburg</b> .....	<b>96</b>
Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 1991 bis 2018 .....	96
Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU nach Wohnformen 2018 .....	96
Geplante Baufertigstellungen nach Wohnformen 2019 bis 2023 .....	96
<b>3. Entwicklung des Investitionsvolumens und Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes</b> .....	<b>97</b>
Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg 1991 bis 2019 ...	97
Investitionen (nur Genossenschaften) 1991 bis 2019 .....	98
Investitionen (nur Gesellschaften) 1991 bis 2019 .....	99
Investitionen nach der Region 1991 bis 2018. ....	100
Investitionen im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum 2015 bis 2019 .....	101
Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes am 31.12.2018 .....	102
Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes am 31.12.2018 (nur Genossenschaften). ...	102
Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes dam 31.12.2018 (nur Gesellschaften) .....	102
<b>4. Entwicklung der Mieten und Betriebskosten</b> .....	<b>103</b>
Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2005 bis 2018 .....	103
Mieten und Betriebskosten im engeren Verflechtungsraum / Berliner Umland 2005 bis 2018. ...	104
Mieten und Betriebskosten im äußeren Entwicklungsraum / weiteren Metropolenraum 2005 bis 2018 .....	105
<b>5. Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg</b> .....	<b>106</b>
Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg (Wohnungsbaugenossenschaften / Wohnungsbaugesellschaften) 1995 bis 2018 .....	106
Leer stehende Wohnungen (Berliner Umland / Weiterer Metropolenraum) 1995 bis 2018 .....	107
Leer stehende Wohnungen nach Landkreisen 2010 bis 2018. ....	108
Leer stehende Wohnungen nach Leerstandsgründen 1995 bis 2018. ....	109
Leer stehende Wohnungen nach dem Sanierungsstand am 31.12.2018 .....	110
Leer stehende Wohnungen im Alt- und Neubau am 31.12.2018 .....	110
Wohnungsabrisse 1998 bis 2018 und Abrissplanung ab 2019 .....	111
Wohnungsabrisse und Abrissplanung nach Landkreisen 1998 bis 2018 und Planung ab 2019. ...	112
<b>6. Fluktuationsentwicklung</b> .....	<b>113</b>
Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand 2001 bis 2018 .....	113
Anteil der durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand nach Landkreisen 2012 bis 2018 .....	114
<b>7. Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg</b> ...	<b>115</b>
Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU 1996 bis 2018. ....	115

# Anhang: Tabellen

## I. Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt

### 1. Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU

Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU*						
Stand: 1. Juni 2019						
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	<b>135</b>	<b>21.519</b>	54	7.952	81	13.567
501 bis 1.000	<b>46</b>	<b>34.101</b>	18	13.625	28	20.476
1.001 bis 2.500	<b>73</b>	<b>114.550</b>	35	55.477	38	59.073
2.501 bis 5.000	<b>51</b>	<b>183.421</b>	18	65.231	33	118.190
5.001 bis 10.000	<b>21</b>	<b>142.241</b>	6	44.495	15	97.746
10.001 bis 15.000	<b>3</b>	<b>33.590</b>	2	23.456	1	10.134
15.001 bis 25.000	<b>6</b>	<b>103.779</b>	6	103.779	0	0
25.001 bis 50.000	<b>6</b>	<b>203.916</b>	6	203.916	0	0
50.001 und mehr	<b>3</b>	<b>300.796</b>	3	300.796	0	0
<b>Summe</b>	<b>344</b>	<b>1.137.913</b>	<b>148</b>	<b>818.727</b>	<b>196</b>	<b>319.186</b>

\*inklusive zwei Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz außerhalb der Region Berlin-Brandenburg

## 2. Bautätigkeit

Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU 1991 bis 2018												
	1991 bis 2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Summe 1991 bis 2018
<b>Fertiggestellte Wohnungen insgesamt</b>	<b>54.608</b>	<b>635</b>	<b>507</b>	<b>459</b>	<b>469</b>	<b>767</b>	<b>1.388</b>	<b>2.331</b>	<b>2.985</b>	<b>4.461</b>	<b>5.271</b>	<b>73.881</b>
Mietwohnungen	45.896	635	486	431	408	748	1.338	2.327	2.978	4.461	5.103	<b>64.811</b>
Wohneigentum in 1- und 2- Familienhäusern	4.044	–	21	28	57	8	20	–	–	–	–	<b>4.178</b>
Wohneigentum in Mehrfamilien- häusern	4.668	–	–	–	4	11	30	4	7	–	168	<b>4.892</b>

### 3. Entwicklung des Investitionsvolumens

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU 1991 bis 2019				
	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
1991 bis 1994	2.079.729	4.711.940	2.247.788	<b>9.039.457</b>
Im Jahr 1995	1.158.900	1.419.294	1.330.038	<b>3.908.232</b>
Im Jahr 1996	935.824	1.603.310	1.332.999	<b>3.872.133</b>
Im Jahr 1997	910.630	1.580.431	1.305.617	<b>3.796.678</b>
Im Jahr 1998	715.106	1.350.431	1.203.635	<b>3.269.172</b>
Im Jahr 1999	552.737	1.163.507	1.096.480	<b>2.812.724</b>
Im Jahr 2000	335.229	1.045.304	926.406	<b>2.306.939</b>
Im Jahr 2001	270.547	916.738	577.914	<b>1.765.199</b>
Im Jahr 2002	125.131	733.400	558.327	<b>1.416.858</b>
Im Jahr 2003	87.275	643.851	476.943	<b>1.208.069</b>
Im Jahr 2004	93.339	566.170	588.205	<b>1.247.714</b>
Im Jahr 2005	111.728	564.306	371.751	<b>1.047.785</b>
Im Jahr 2006	65.572	612.310	374.322	<b>1.052.204</b>
Im Jahr 2007	43.425	605.841	426.056	<b>1.075.322</b>
Im Jahr 2008	56.683	607.348	457.186	<b>1.121.217</b>
Im Jahr 2009	92.116	611.751	482.409	<b>1.186.276</b>
Im Jahr 2010	80.784	616.581	569.058	<b>1.266.423</b>
Im Jahr 2011	116.263	637.015	630.561	<b>1.383.839</b>
Im Jahr 2012	132.151	677.184	695.633	<b>1.504.968</b>
Im Jahr 2013	234.226	736.057	598.509	<b>1.568.792</b>
Im Jahr 2014	349.166	821.802	616.720	<b>1.787.688</b>
Im Jahr 2015	543.679	812.788	763.882	<b>2.120.349</b>
Im Jahr 2016	875.788	848.661	698.908	<b>2.423.357</b>
Im Jahr 2017	1.023.573	933.686	903.103	<b>2.860.362</b>
Im Jahr 2018	1.426.215	974.585	1.027.043	<b>3.427.843</b>
<b>1991 bis 2018 (Summe)</b>	<b>12.415.816</b>	<b>25.794.291</b>	<b>20.259.493</b>	<b>58.469.600</b>
Veränderung 2018 gegenüber 2017	39,3%	4,4%	13,7%	<b>19,8%</b>
<b>Geplante Investitionen 2019</b>	2.071.231	1.143.823	1.087.857	<b>4.302.911</b>
Veränderung 2019 gegenüber 2018	45,2%	17,4%	5,9%	<b>25,5%</b>

## 4. Zahl der Beschäftigten

Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU 1996 bis 2018					
	1. Haupt- amtlich Beschäftigte insgesamt*	darunter: Auszubil- dende	darunter: Auszubildende zum Immobilienkauf- mann**	Arbeiter, Handwerker, Hausmeister/ -warte	2. Ehren- bzw. nebenamtliche Vorstände/ Geschäfts-führer
1996	<b>15.999</b>	505	449	4.231	361
2000	<b>13.886</b>	566	468	3.967	387
2005	<b>11.146</b>	459	370	3.273	363
2010	<b>9.399</b>	<b>428</b>	<b>325</b>	<b>1.917</b>	<b>299</b>
davon:					
Genossenschaften	<b>3.450</b>	99	88	1.119	286
Gesellschaften	<b>5.949</b>	329	237	798	13
2011	<b>9.589</b>	<b>440</b>	<b>329</b>	<b>2.126</b>	<b>298</b>
davon:					
Genossenschaften	<b>3.457</b>	97	86	1.119	282
Gesellschaften	<b>6.132</b>	343	243	1.007	16
2013	<b>9.452</b>	<b>459</b>	<b>340</b>	<b>2.174</b>	<b>269</b>
davon:					
Genossenschaften	<b>3.557</b>	113	93	1.179	256
Gesellschaften	<b>5.895</b>	346	247	995	13
2014	<b>10.697</b>	<b>517</b>	<b>385</b>	<b>2.646</b>	<b>264</b>
davon:					
Genossenschaften	<b>3.543</b>	113	98	1.140	252
Gesellschaften***	<b>7.154</b>	404	287	1.506	12
2015	<b>10.075</b>	<b>473</b>	<b>369</b>	<b>2.300</b>	<b>263</b>
davon:					
Genossenschaften	<b>3.497</b>	109	96	1.106	250
Gesellschaften***	<b>6.578</b>	364	273	1.194	13
2016	<b>10.324</b>	<b>489</b>	<b>365</b>	<b>2.461</b>	<b>259</b>
davon:					
Genossenschaften	<b>3.444</b>	102	86	1.087	241
Gesellschaften	<b>6.880</b>	387	279	1.374	18
2017	<b>11.245</b>	<b>519</b>	<b>410</b>	<b>2.503</b>	<b>237</b>
davon:					
Genossenschaften	<b>3.536</b>	117	104	1.056	226
Gesellschaften	<b>7.709</b>	402	306	1.447	11
2018	<b>10.961</b>	<b>521</b>	<b>399</b>	<b>2.579</b>	<b>230</b>
davon:					
Genossenschaften	<b>3.534</b>	118	110	1.080	220
Gesellschaften	<b>7.427</b>	403	289	1.499	10

\* inkl. Teilzeitbeschäftigte und geringfügig Beschäftigte

\*\* bis 2006: Kaufmann 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 Stand: 1. Juni 2019						
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	52	3.865	33	1.712	19	2.153
501 bis 1.000	13	9.783	3	2.402	10	7.381
1.001 bis 2.500	24	37.985	8	11.747	16	26.238
2.501 bis 5.000	24	87.298	1	3.117	23	84.181
5.001 bis 10.000	10	61.266	1	6.369	9	54.897
10.001 bis 15.000	3	33.590	2	23.456	1	10.134
15.001 bis 25.000	4	69.083	4	69.083	–	–
25.001 bis 50.000	6	203.916	6	203.916	–	–
50.001 und mehr	3	300.796	3	300.796	–	–
<b>Summe</b>	<b>139</b>	<b>807.582</b>	<b>61</b>	<b>622.598</b>	<b>78</b>	<b>184.984</b>

\*Anzahl Wohnungen in Berlin und im sonstigen Bundesgebiet

## 2. Bautätigkeit in Berlin

Bautätigkeit der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU* 1991 bis 2018												
	1991 bis 2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Summe 1991 bis 2018
<b>Fertiggestellte Wohnungen insgesamt</b>	<b>42.126</b>	<b>327</b>	<b>306</b>	<b>175</b>	<b>302</b>	<b>374</b>	<b>836</b>	<b>1.956</b>	<b>2.253</b>	<b>3.904</b>	<b>4.389</b>	<b>56.948</b>
Mietwohnungen	34.733	327	285	147	241	355	786	1.952	2.246	3.904	4.221	<b>49.197</b>
Wohneigentum in 1- und 2-Familienhäusern	3.456	–	21	28	57	8	20	–	–	–	–	<b>3.590</b>
Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern	3.937	–	–	–	4	11	30	4	7	–	168	<b>4.161</b>

\*inklusive fertig gestellter Wohnungen außerhalb Berlins

Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Wohnformen* 2018		
	Fertiggestellte Wohnungen in Berlin 2018 (2017)	Baubeginne in Berlin 2018 (2017)
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>4.276 (3.790)</b>	<b>7.699 (6.587)</b>
Mietwohnungen	4.108 (3.790)	7.429 (6.548)
Wohneigentum in 1- und 2- Familienhäusern	–	–
Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern	168 (0)	270 (39)

\* Die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU haben 2018 außerdem 24 Mietwohnungen im Berliner Umland sowie 89 Wohnungen in den übrigen Bundesländern fertig gestellt. Außerdem haben sie mit dem Bau von 150 Mietwohnungen im Berliner Umland und 166 Wohnungen in den übrigen Bundesländern begonnen.

Geplante Baufertigstellungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Wohnformen* 2019 bis 2023				
	Geplante Baufertigstellungen in Berlin 2019*	Geplante Baufertigstellungen in Berlin 2020*	Geplante Baufertigstellungen in Berlin 2021 bis 2023*	Geplante Baufertigstellungen in Berlin Summe 2019 bis 2023*
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>7.513</b>	<b>7.420</b>	<b>29.721</b>	<b>44.654</b>
Mietwohnungen	6.325	7.331	29.063	42.719
Wohneigentum in 1- und 2- Familienhäusern	–	–	–	–
Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern	1.188	89	658	<b>1.935</b>

\* Die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU planen 2019 bis 2023 außerdem die Fertigstellung von 1.829 Mietwohnungen im Land Brandenburg, davon 1.553 im Berliner Umland. Außerdem sind von überregionalen Unternehmen 2.642 Mietwohnungen im übrigen Bundesgebiet geplant.

### 3. Entwicklung des Investitionsvolumens und Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin 1991 bis 2018				
	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
Im Jahr 1991 / 1992	449.227	1.445.446	321.074	<b>2.215.747</b>
Im Jahr 1993	625.375	990.243	209.722	<b>1.825.340</b>
Im Jahr 1994	874.875	981.320	425.444	<b>2.281.639</b>
Im Jahr 1995	1.015.763	1.047.104	649.964	<b>2.712.831</b>
Im Jahr 1996	765.961	1.218.605	722.336	<b>2.706.902</b>
Im Jahr 1997	775.540	1.239.771	663.791	<b>2.679.102</b>
Im Jahr 1998	541.804	1.022.609	697.469	<b>2.261.882</b>
Im Jahr 1999	432.114	920.270	529.363	<b>1.881.747</b>
Im Jahr 2000	249.434	826.266	504.257	<b>1.579.957</b>
Im Jahr 2001	204.207	710.831	333.813	<b>1.248.851</b>
Im Jahr 2002	90.073	542.282	329.217	<b>961.572</b>
Im Jahr 2003	62.152	479.460	331.202	<b>872.814</b>
Im Jahr 2004	64.824	403.103	387.006	<b>854.933</b>
Im Jahr 2005	78.664	395.541	236.466	<b>710.671</b>
Im Jahr 2006	44.075	430.197	214.960	<b>689.232</b>
Im Jahr 2007	25.008	424.029	224.429	<b>673.466</b>
Im Jahr 2008	16.378	418.878	271.888	<b>707.144</b>
Im Jahr 2009	31.055	422.853	332.302	<b>786.210</b>
Im Jahr 2010	27.550	429.146	398.684	<b>855.380</b>
Im Jahr 2011	36.101	435.200	447.524	<b>918.825</b>
Im Jahr 2012	47.034	472.241	518.262	<b>1.037.537</b>
Im Jahr 2013	122.700	509.862	430.341	<b>1.062.903</b>
Im Jahr 2014	218.602	582.194	413.896	<b>1.214.692</b>
Im Jahr 2015	407.733	548.728	551.789	<b>1.508.250</b>
Im Jahr 2016	702.903	564.888	479.995	<b>1.747.786</b>
Im Jahr 2017	817.679	628.836	613.402	<b>2.059.917</b>
Im Jahr 2018	1.186.398	687.986	706.161	<b>2.580.545</b>
<b>1991 bis 2018 (Summe)</b>	<b>9.913.229</b>	<b>18.777.889</b>	<b>11.944.757</b>	<b>40.635.875</b>
Veränderung 2018 gegenüber 2017	45,1%	9,4%	15,1%	25,3%

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin (nur Genossenschaften) 1991 bis 2019				
	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
Im Jahr 1991	nicht erfasst	83.436	7.742	<b>91.178</b>
Im Jahr 1992	71.023	132.560	51.899	<b>255.482</b>
Im Jahr 1993	56.243	207.211	75.505	<b>338.959</b>
Im Jahr 1994	90.626	252.508	142.388	<b>485.522</b>
Im Jahr 1995	83.896	301.329	261.599	<b>646.824</b>
Im Jahr 1996	64.959	311.398	245.680	<b>622.037</b>
Im Jahr 1997	71.632	214.469	196.006	<b>482.107</b>
Im Jahr 1998	76.291	231.070	164.105	<b>471.466</b>
Im Jahr 1999	82.544	219.379	253.202	<b>555.125</b>
Im Jahr 2000	40.064	208.127	195.314	<b>443.505</b>
Im Jahr 2001	29.850	187.873	142.432	<b>360.155</b>
Im Jahr 2002	17.755	176.812	110.113	<b>304.680</b>
Im Jahr 2003	14.314	160.854	127.823	<b>302.991</b>
Im Jahr 2004	19.911	140.346	108.805	<b>269.062</b>
Im Jahr 2005	22.843	158.927	86.585	<b>268.355</b>
Im Jahr 2006	8.398	151.702	97.864	<b>257.964</b>
Im Jahr 2007	13.305	150.622	94.295	<b>258.222</b>
Im Jahr 2008	13.710	141.107	95.667	<b>250.484</b>
Im Jahr 2009	21.792	162.792	116.997	<b>301.581</b>
Im Jahr 2010	26.102	168.036	103.847	<b>297.985</b>
Im Jahr 2011	31.040	159.056	132.787	<b>322.883</b>
Im Jahr 2012	40.037	174.928	142.980	<b>357.945</b>
Im Jahr 2013	102.330	174.899	114.082	<b>391.311</b>
Im Jahr 2014	110.686	173.070	142.370	<b>426.126</b>
Im Jahr 2015	137.059	178.454	181.535	<b>497.048</b>
Im Jahr 2016	160.113	190.312	156.198	<b>506.623</b>
Im Jahr 2017	139.003	198.989	157.133	<b>495.125</b>
Im Jahr 2018	162.992	214.744	185.799	<b>563.535</b>
<b>1991 bis 2018 (Summe)</b>	<b>1.708.518</b>	<b>5.225.010</b>	<b>3.890.752</b>	<b>10.824.280</b>
Veränderung 2018 gegenüber 2017	17,3%	7,9%	18,2%	<b>13,8%</b>
<b>Plan 2019</b>	190.395	237.029	166.510	<b>593.934</b>
Veränderung 2019 gegenüber 2018	16,8%	10,4%	-10,4%	<b>5,4%</b>

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin (nur Gesellschaften) 1991 bis 2019				
	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
Im Jahr 1991	nicht erfasst	582.479	84.087	<b>666.566</b>
Im Jahr 1992	378.204	646.971	177.346	<b>1.202.521</b>
Im Jahr 1993	569.132	783.032	134.217	<b>1.486.381</b>
Im Jahr 1994	784.249	728.812	283.056	<b>1.796.117</b>
Im Jahr 1995	931.867	745.775	388.365	<b>2.066.007</b>
Im Jahr 1996	701.002	907.207	476.656	<b>2.084.865</b>
Im Jahr 1997	703.908	1.025.302	467.785	<b>2.196.995</b>
Im Jahr 1998	465.513	791.539	533.364	<b>1.790.416</b>
Im Jahr 1999	349.570	700.891	276.161	<b>1.326.622</b>
Im Jahr 2000	209.370	618.139	308.943	<b>1.136.452</b>
Im Jahr 2001	174.357	522.958	191.381	<b>888.696</b>
Im Jahr 2002	72.318	365.470	219.104	<b>656.892</b>
Im Jahr 2003	47.838	318.606	203.379	<b>569.823</b>
Im Jahr 2004	44.913	262.757	278.201	<b>585.871</b>
Im Jahr 2005	55.821	236.614	149.881	<b>442.316</b>
Im Jahr 2006	35.677	278.495	117.096	<b>431.268</b>
Im Jahr 2007	11.703	273.407	130.134	<b>415.244</b>
Im Jahr 2008	2.668	277.771	176.221	<b>456.660</b>
Im Jahr 2009	9.263	260.061	215.305	<b>484.629</b>
Im Jahr 2010	1.448	261.110	294.837	<b>557.395</b>
Im Jahr 2011	5.061	276.144	314.737	<b>595.942</b>
Im Jahr 2012	6.997	297.313	375.282	<b>679.592</b>
Im Jahr 2013	20.370	334.963	316.259	<b>671.592</b>
Im Jahr 2014	107.916	409.124	271.526	<b>788.566</b>
Im Jahr 2015	270.674	370.274	370.254	<b>1.011.202</b>
Im Jahr 2016	542.790	374.576	323.797	<b>1.241.163</b>
Im Jahr 2017	678.676	429.847	456.269	<b>1.564.792</b>
Im Jahr 2018	1.023.406	473.242	520.362	<b>2.017.010</b>
<b>1991 bis 2018 (Summe)</b>	<b>8.204.711</b>	<b>13.552.879</b>	<b>8.054.005</b>	<b>29.811.595</b>
Veränderung 2018 gegenüber 2017	50,8%	10,1%	14,0%	<b>28,9%</b>
<b>Plan 2019</b>	1.460.676	562.267	550.497	<b>2.573.440</b>
Veränderung 2019 gegenüber 2018	42,7%	18,8%	5,8%	<b>27,6%</b>

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin nach der Region 1991 bis 2018				
	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
Genossenschaften mit Sitz in Berlin (Westteil)	1.092.691	2.193.022	1.483.338	<b>4.769.051</b>
Gesellschaften mit Sitz in Berlin (Westteil)	5.702.516	7.031.524	4.524.840	<b>17.258.880</b>
<b>Mitgliedsunternehmen mit Sitz in Berlin (Westteil) insgesamt</b>	<b>6.795.207</b>	<b>9.224.546</b>	<b>6.008.178</b>	<b>22.027.931</b>
Genossenschaften mit Sitz in Berlin (Ostteil)	615.827	3.031.988	2.407.414	<b>6.055.229</b>
Gesellschaften mit Sitz in Berlin (Ostteil)	2.502.195	6.521.355	3.529.165	<b>12.552.715</b>
<b>Mitgliedsunternehmen mit Sitz in Berlin (Ostteil) insgesamt</b>	<b>3.118.022</b>	<b>9.553.343</b>	<b>5.936.579</b>	<b>18.607.944</b>

Geplante Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin im Jahr 2019				
	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
<b>Geplante Investitionen 2019</b>	<b>1.651.071</b>	<b>799.296</b>	<b>717.007</b>	<b>3.167.374</b>
davon: Unternehmen mit Sitz in Berlin (Westteil)	976.995	464.572	484.781	<b>1.926.348</b>
Unternehmen mit Sitz in Berlin (Ostteil)	674.076	334.724	232.226	<b>1.241.026</b>
<b>Veränderung 2019 gegenüber 2018</b>	<b>39,2%</b>	<b>16,2%</b>	<b>1,5%</b>	<b>22,7%</b>

**Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin  
am 31.12.2018**

	Berlin insgesamt		davon:			
			Berlin (Ostteil)		Berlin (Westteil)	
	WE	Anteil	WE	Anteil	WE	Anteil
<b>Anzahl Wohnungen insgesamt</b>	<b>715.320</b>	<b>100</b>	<b>378.294</b>	<b>100</b>	<b>337.026</b>	<b>100</b>
davon: vollständig modernisierte Wohnungen bzw. Wohnungen mit modernem zeitgemäßen Standard	<b>406.938</b>	<b>56,9%</b>	263.776	<b>69,7%</b>	141.452	<b>42,0%</b>
teilmmodernisierte Wohnungen	<b>233.957</b>	<b>32,7%</b>	87.698	<b>23,2%</b>	147.529	<b>43,8%</b>
unsanierte bzw. modernisierungsbedürftige Wohnungen mit nicht zeitgemäßem Standard	<b>74.425</b>	<b>10,4%</b>	26.820	<b>7,1%</b>	48.045	<b>14,2%</b>

**Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin  
am 31.12.2018 (nur Genossenschaften)**

	Berlin insgesamt		davon:			
			Berlin (Ostteil)		Berlin (Westteil)	
	WE	Anteil	WE	Anteil	WE	Anteil
<b>Anzahl Wohnungen insgesamt</b>	<b>184.504</b>	<b>100</b>	<b>116.475</b>	<b>100</b>	<b>68.029</b>	<b>100</b>
davon: vollständig modernisierte Wohnungen bzw. Wohnungen mit modernem zeitgemäßen Standard	<b>155.965</b>	<b>84,5%</b>	106.355	91,3%	49.610	<b>72,9%</b>
teilmmodernisierte Wohnungen	<b>26.841</b>	<b>14,6%</b>	10.108	8,7%	16.733	<b>24,6%</b>
unsanierte bzw. modernisierungsbedürftige Wohnungen mit nicht zeitgemäßem Standard	<b>1.698</b>	<b>0,9%</b>	12	0,0%	1.686	<b>2,5%</b>

**Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin  
am 31.12.2018 (nur Gesellschaften)**

	Berlin insgesamt		davon:			
			Berlin (Ostteil)		Berlin (Westteil)	
	WE	Anteil	WE	Anteil	WE	Anteil
<b>Anzahl Wohnungen insgesamt</b>	<b>530.816</b>	<b>100</b>	<b>261.819</b>	<b>100</b>	<b>268.997</b>	<b>100</b>
davon: vollständig modernisierte Wohnungen bzw. Wohnungen mit modernem zeitgemäßen Standard	<b>250.973</b>	<b>47,3%</b>	157.421	60,1%	91.842	<b>34,1%</b>
teilmmodernisierte Wohnungen	<b>207.116</b>	<b>39,0%</b>	77.590	29,6%	130.796	<b>48,6%</b>
unsanierte bzw. modernisierungsbedürftige Wohnungen mit nicht zeitgemäßem Standard	<b>72.727</b>	<b>13,7%</b>	26.808	10,2%	46.359	<b>17,2%</b>

## 4. Entwicklung der Mieten und Betriebskosten

Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2005 bis 2018					
	Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wfl.)	Monatliche Betriebskostenvor- auszahlung (ohne Heizung / Warm- wasser) (€/m <sup>2</sup> Wfl.)	Bruttokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wfl.)	Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser (€/m <sup>2</sup> Wfl.)	Warmmiete (€/m <sup>2</sup> Wfl.)
<b>Durchschnittliche Miete der vermieteten eigenen Wohnungen*</b>					
<b>Im Dezember 2005</b>	<b>4,35</b>	<b>1,57</b>	<b>5,92</b>	<b>0,80</b>	<b>6,72</b>
<b>Im Dezember 2010</b>	<b>4,94</b>	<b>1,67</b>	<b>6,61</b>	<b>0,93</b>	<b>7,54</b>
davon:					
Genossenschaften	4,68	1,54	6,22	0,85	7,07
Gesellschaften	5,07	1,73	6,79	0,96	7,75
<b>Im Dezember 2011</b>	<b>5,03</b>	<b>1,67</b>	<b>6,70</b>	<b>0,96</b>	<b>7,66</b>
davon:					
Genossenschaften	4,74	1,54	6,28	0,87	7,15
Gesellschaften	5,19	1,73	6,92	1,00	7,92
<b>Im Dezember 2012</b>	<b>5,14</b>	<b>1,67</b>	<b>6,81</b>	<b>0,96</b>	<b>7,77</b>
davon:					
Genossenschaften	4,86	1,55	6,41	0,87	7,28
Gesellschaften	5,28	1,73	7,01	1,00	8,01
<b>Im Dezember 2013</b>	<b>5,28</b>	<b>1,68</b>	<b>6,96</b>	<b>0,99</b>	<b>7,95</b>
davon:					
Genossenschaften	4,95	1,56	6,51	0,90	7,41
Gesellschaften	5,44	1,75	7,19	1,03	8,22
<b>Im Dezember 2014</b>	<b>5,43</b>	<b>1,69</b>	<b>7,12</b>	<b>1,03</b>	<b>8,15</b>
davon:					
Genossenschaften	5,05	1,56	6,61	0,91	7,52
Gesellschaften	5,60	1,75	7,35	1,08	8,43
<b>Im Dezember 2015</b>	<b>5,60</b>	<b>1,70</b>	<b>7,30</b>	<b>1,02</b>	<b>8,32</b>
davon:					
Genossenschaften	5,17	1,56	6,73	0,88	7,61
Gesellschaften	5,78	1,75	7,53	1,07	8,60
<b>Im Dezember 2016</b>	<b>5,77</b>	<b>1,71</b>	<b>7,48</b>	<b>1,01</b>	<b>8,49</b>
davon:					
Genossenschaften	5,30	1,57	6,87	0,87	7,74
Gesellschaften	5,97	1,77	7,74	1,06	8,80
<b>Im Dezember 2017</b>	<b>5,96* (5,94)**</b>	<b>1,73</b>	<b>7,69* (7,67)**</b>	<b>0,99</b>	<b>8,68* (8,66)**</b>
davon:					
Genossenschaften	5,41	1,58	6,99	0,86	7,85
Gesellschaften	6,17* (6,14)**	1,80	7,97* (7,94)**	1,04	9,01* (8,98)**
<b>Im Dezember 2018</b>	<b>6,15</b>	<b>1,75</b>	<b>7,90</b>	<b>1,00</b>	<b>8,90</b>
davon:					
Genossenschaften	5,55	1,59	7,14	0,85	7,99
Gesellschaften	6,38	1,81	8,19	1,05	9,24
<b>Veränderung 2018 zu 2017</b>	<b>+3,2%</b>	<b>+1,2%</b>	<b>+2,7%</b>	<b>+1,0%</b>	<b>+2,5%</b>

\*bereinigter Vorjahreswert aufgrund Änderungen der Mitgliederstruktur im Jahr 2018

\*\*Vorjahreswert

Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (Westteil) 2005 bis 2018					
	Nettokaltmiete (€/m² Wfl.)	Monatliche Betriebskosten- vorauszahlung (ohne Heizung / Warmwasser) (€/m² Wfl.)	Bruttokaltmiete (€/m² Wfl.)	Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser (€/m² Wfl.)	Warmmiete (€/m² Wfl.)
<b>Durchschnittliche Miete der vermieteten eigenen Wohnungen*</b>					
<b>Im Dezember 2005</b>	<b>4,25</b>	<b>1,71</b>	<b>5,96</b>	<b>0,85</b>	<b>6,81</b>
<b>Im Dezember 2010</b>	<b>4,91</b>	<b>1,84</b>	<b>6,75</b>	<b>1,05</b>	<b>7,80</b>
davon:					
Genossenschaften	4,68	1,66	<b>6,34</b>	0,94	<b>7,28</b>
Gesellschaften	5,01	1,90	<b>6,90</b>	1,08	<b>7,98</b>
<b>Im Dezember 2011</b>	<b>5,06</b>	<b>1,84</b>	<b>6,90</b>	<b>1,09</b>	<b>7,99</b>
davon:					
Genossenschaften	4,79	1,67	<b>6,46</b>	0,95	<b>7,41</b>
Gesellschaften	5,15	1,90	<b>7,05</b>	1,13	<b>8,18</b>
<b>Im Dezember 2012</b>	<b>5,17</b>	<b>1,83</b>	<b>7,00</b>	<b>1,08</b>	<b>8,08</b>
davon:					
Genossenschaften	4,92	1,68	<b>6,60</b>	0,96	<b>7,56</b>
Gesellschaften	5,26	1,89	<b>7,15</b>	1,12	<b>8,27</b>
<b>Im Dezember 2013</b>	<b>5,33</b>	<b>1,85</b>	<b>7,18</b>	<b>1,13</b>	<b>8,31</b>
davon:					
Genossenschaften	5,04	1,68	<b>6,72</b>	1,02	<b>7,74</b>
Gesellschaften	5,43	1,91	<b>7,34</b>	1,16	<b>8,50</b>
<b>Im Dezember 2014</b>	<b>5,52</b>	<b>1,85</b>	<b>7,37</b>	<b>1,16</b>	<b>8,53</b>
davon:					
Genossenschaften	5,15	1,69	<b>6,84</b>	1,06	<b>7,90</b>
Gesellschaften	5,62	1,90	<b>7,52</b>	1,18	<b>8,70</b>
<b>Im Dezember 2015</b>	<b>5,69</b>	<b>1,87</b>	<b>7,56</b>	<b>1,13</b>	<b>8,69</b>
davon:					
Genossenschaften	5,27	1,68	<b>6,95</b>	1,00	<b>7,95</b>
Gesellschaften	5,82	1,92	<b>7,74</b>	1,16	<b>8,90</b>
<b>Im Dezember 2016</b>	<b>5,90</b>	<b>1,88</b>	<b>7,78</b>	<b>1,10</b>	<b>8,88</b>
davon:					
Genossenschaften	5,44	1,72	<b>7,16</b>	0,97	<b>8,13</b>
Gesellschaften	6,03	1,94	<b>7,97</b>	1,14	<b>9,11</b>
<b>Im Dezember 2017</b>	<b>6,12* (6,09)**</b>	<b>1,90</b>	<b>8,02* (7,99)**</b>	<b>1,10</b>	<b>9,12* (9,09)**</b>
davon:					
Genossenschaften	5,58	1,72	<b>7,30</b>	0,97	<b>8,27</b>
Gesellschaften	6,24* (6,20)**	1,94	<b>8,18* (8,14)**</b>	1,13	<b>9,31* (9,27)**</b>
<b>Im Dezember 2018</b>	<b>6,33</b>	<b>1,88</b>	<b>8,21</b>	<b>1,09</b>	<b>9,30</b>
davon:					
Genossenschaften	5,74	1,69	<b>7,43</b>	0,93	<b>8,36</b>
Gesellschaften	6,50	1,94	<b>8,44</b>	1,13	<b>9,57</b>
<b>Veränderung 2018 zu 2017</b>	<b>+3,4%</b>	<b>-1,1%</b>	<b>+2,4%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>+2,0%</b>

\*bereinigter Vorjahreswert aufgrund Änderungen der Mitgliederstruktur im Jahr 2018

\*\*Vorjahreswert

<b>Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (Ostteil) 2005 bis 2018</b>					
	Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wfl.)	Monatliche Betriebskostenvor- auszahlung (ohne Heizung / Warm- wasser) (€/m <sup>2</sup> Wfl.)	Bruttokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wfl.)	Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser (€/m <sup>2</sup> Wfl.)	Warmmiete (€/m <sup>2</sup> Wfl.)
<b>Durchschnittliche Miete der vermieteten eigenen Wohnungen*</b>					
<b>Im Dezember 2005</b>	<b>4,42</b>	<b>1,45</b>	<b>5,87</b>	<b>0,76</b>	<b>6,63</b>
<b>Im Dezember 2010</b>	<b>4,96</b>	<b>1,51</b>	<b>6,47</b>	<b>0,82</b>	<b>7,29</b>
davon:					
Genossenschaften	4,67	1,48	<b>6,15</b>	0,79	<b>6,94</b>
Gesellschaften	5,14	1,54	<b>6,68</b>	0,84	<b>7,52</b>
<b>Im Dezember 2011</b>	<b>5,02</b>	<b>1,52</b>	<b>6,54</b>	<b>0,84</b>	<b>7,38</b>
davon:					
Genossenschaften	4,71	1,48	<b>6,19</b>	0,82	<b>7,01</b>
Gesellschaften	5,22	1,55	<b>6,77</b>	0,85	<b>7,62</b>
<b>Im Dezember 2012</b>	<b>5,11</b>	<b>1,53</b>	<b>6,64</b>	<b>0,85</b>	<b>7,49</b>
davon:					
Genossenschaften	4,82	1,48	<b>6,30</b>	0,81	<b>7,11</b>
Gesellschaften	5,31	1,56	<b>6,87</b>	0,87	<b>7,74</b>
<b>Im Dezember 2013</b>	<b>5,23</b>	<b>1,53</b>	<b>6,76</b>	<b>0,87</b>	<b>7,63</b>
davon:					
Genossenschaften	4,90	1,49	<b>6,39</b>	0,83	<b>7,22</b>
Gesellschaften	5,46	1,56	<b>7,02</b>	0,89	<b>7,91</b>
<b>Im Dezember 2014</b>	<b>5,35</b>	<b>1,55</b>	<b>6,90</b>	<b>0,91</b>	<b>7,81</b>
davon:					
Genossenschaften	5,00	1,50	<b>6,50</b>	0,83	<b>7,33</b>
Gesellschaften	5,57	1,58	<b>7,15</b>	0,96	<b>8,11</b>
<b>Im Dezember 2015</b>	<b>5,52</b>	<b>1,55</b>	<b>7,07</b>	<b>0,92</b>	<b>7,99</b>
davon:					
Genossenschaften	5,12	1,49	<b>6,61</b>	0,81	<b>7,42</b>
Gesellschaften	5,74	1,59	<b>7,33</b>	0,98	<b>8,31</b>
<b>Im Dezember 2016</b>	<b>5,66</b>	<b>1,56</b>	<b>7,22</b>	<b>0,93</b>	<b>8,15</b>
davon:					
Genossenschaften	5,22	<b>1,48</b>	<b>6,70</b>	0,81	<b>7,51</b>
Gesellschaften	5,90	1,60	<b>7,50</b>	0,99	<b>8,49</b>
<b>Im Dezember 2017</b>	<b>5,82* (5,81)**</b>	<b>1,59</b>	<b>7,41* (7,40)**</b>	<b>0,90</b>	<b>8,31* (8,30)**</b>
davon:					
Genossenschaften	5,33	1,51	<b>6,84</b>	0,81	<b>7,65</b>
Gesellschaften	6,09* (6,08)**	1,64	<b>7,73* (7,72)**</b>	0,95	<b>8,68* (8,67)**</b>
<b>Im Dezember 2018</b>	<b>5,99</b>	<b>1,63</b>	<b>7,62</b>	<b>0,92</b>	<b>8,54</b>
davon:					
Genossenschaften	5,44	1,53	<b>6,97</b>	0,80	<b>7,77</b>
Gesellschaften	6,26	1,68	<b>7,94</b>	0,98	<b>8,92</b>
<b>Veränderung 2018 zu 2017</b>	<b>+2,9%</b>	<b>+2,5%</b>	<b>+2,8%</b>	<b>+2,2%</b>	<b>+2,8%</b>

\*bereinigter Vorjahreswert aufgrund Änderungen der Mitgliederstruktur im Jahr 2018

\*\*Vorjahreswert

## 5. Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin

Leer stehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 1995 bis 2018			
	Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin insgesamt	davon:	
		Wohnungsbau- gesellschaften	Wohnungsbau- genossenschaften
am 31.12.1995	<b>15.970</b>	15.385	585
% vom Wohnungsbestand	<b>1,9</b>	2,3	0,4
am 31.12.2000	<b>45.750</b>	38.283	7.467
% vom Wohnungsbestand	<b>5,9</b>	6,6	4,2
am 31.12.2002	<b>40.700</b>	33.720	6.980
% vom Wohnungsbestand	<b>5,5</b>	6,2	3,8
am 31.12.2004	<b>39.109</b>	32.940	6.169
% vom Wohnungsbestand	<b>5,5</b>	6,3	3,4
am 31.12.2005	<b>38.054</b>	31.900	6.154
% vom Wohnungsbestand	<b>5,5</b>	6,2	3,3
am 31.12.2006	<b>34.047</b>	28.032	6.015
% vom Wohnungsbestand	<b>5,1</b>	5,8	3,3
am 31.12.2007	<b>30.636</b>	24.952	5.684
% vom Wohnungsbestand	<b>4,6</b>	5,1	3,1
am 31.12.2008	<b>25.640</b>	20.550	5.090
% vom Wohnungsbestand	<b>3,9</b>	4,3	2,8
am 31.12.2009	<b>23.023</b>	18.821	4.202
% vom Wohnungsbestand	<b>3,5</b>	3,9	2,3
am 31.12.2010	<b>20.055</b>	16.630	3.425
% vom Wohnungsbestand	<b>3,0</b>	3,5	1,9
am 31.12.2011	<b>17.012</b>	14.324	2.688
% vom Wohnungsbestand	<b>2,6</b>	3,1	1,5
am 31.12.2012	<b>15.247</b>	13.227	2.020
% vom Wohnungsbestand	<b>2,3</b>	2,8	1,1
am 31.12.2013	<b>12.824</b>	10.926	1.898
% vom Wohnungsbestand	<b>2,0</b>	2,5	1,0
am 31.12.2014	<b>12.837</b>	10.944	1.893
% vom Wohnungsbestand	<b>1,9</b>	2,3	1,0
am 31.12.2015	<b>11.516</b>	9.609	1.907
% vom Wohnungsbestand	<b>1,7</b>	2,0	1,0
am 31.12.2016	<b>10.691</b>	9.141	1.550
% vom Wohnungsbestand	<b>1,6</b>	1,9	0,8
am 31.12.2017	<b>11.853</b>	10.238	1.615
% vom Wohnungsbestand	<b>1,7</b>	2,0	0,9
am 31.12.2018	<b>12.380</b>	10.817	1.563
% vom Wohnungsbestand	<b>1,7</b>	2,0	0,8

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

Leer stehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (Westteil) 1995 bis 2018			
	Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (Westteil) insgesamt	davon:	
		Wohnungsbau- gesellschaften	Wohnungsbau- genossenschaften
am 31.12.1995	<b>2.670</b>	2.500	170
% vom Wohnungsbestand	<b>0,8</b>	0,8	0,3
am 31.12.2000	<b>11.250</b>	10.184	1.066
% vom Wohnungsbestand	<b>3,0</b>	3,3	1,8
am 31.12.2002	<b>11.800</b>	10.720	1.080
% vom Wohnungsbestand	<b>3,3</b>	3,7	1,7
am 31.12.2004	<b>12.971</b>	11.752	1.219
% vom Wohnungsbestand	<b>4,0</b>	4,5	1,9
am 31.12.2005	<b>13.924</b>	12.690	1.234
% vom Wohnungsbestand	<b>4,3</b>	4,8	1,9
am 31.12.2006	<b>13.419</b>	12.116	1.303
% vom Wohnungsbestand	<b>4,3</b>	4,8	2,0
am 31.12.2007	<b>12.885</b>	11.620	1.265
% vom Wohnungsbestand	<b>4,1</b>	4,6	2,0
am 31.12.2008	<b>11.850</b>	10.650	1.200
% vom Wohnungsbestand	<b>3,8</b>	4,4	1,8
am 31.12.2009	<b>10.889</b>	9.865	1.024
% vom Wohnungsbestand	<b>3,5</b>	4,1	1,6
am 31.12.2010	<b>9.675</b>	8.850	825
% vom Wohnungsbestand	<b>3,2</b>	3,7	1,3
am 31.12.2011	<b>8.077</b>	7.339	738
% vom Wohnungsbestand	<b>2,8</b>	3,2	1,1
am 31.12.2012	<b>8.103</b>	7.415	688
% vom Wohnungsbestand	<b>2,6</b>	3,0	1,0
am 31.12.2013	<b>7.219</b>	6.516	703
% vom Wohnungsbestand	<b>2,4</b>	2,8	1,1
am 31.12.2014	<b>7.644</b>	6.930	714
% vom Wohnungsbestand	<b>2,3</b>	2,7	1,1
am 31.12.2015	<b>6.784</b>	5.927	857
% vom Wohnungsbestand	<b>2,2</b>	2,5	1,3
am 31.12.2016	<b>6.159</b>	5.444	715
% vom Wohnungsbestand	<b>2,0</b>	2,2	1,1
am 31.12.2017	<b>6.432</b>	5.649	783
% vom Wohnungsbestand	<b>2,0</b>	2,2	1,2
am 31.12.2018	<b>6.618</b>	5.911	707
% vom Wohnungsbestand	<b>2,0</b>	2,2	1,0

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

Leer stehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (Ostteil) 1995 bis 2018			
	Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin (Ostteil) insgesamt	davon:	
		Wohnungsbau- gesellschaften	Wohnungsbau- genossenschaften
am 31.12.1995	<b>13.300</b>	12.885	415
% vom Wohnungsbestand	<b>2,9</b>	3,7	0,4
am 31.12.2000	<b>34.500</b>	28.099	6.401
% vom Wohnungsbestand	<b>8,7</b>	10,2	5,4
am 31.12.2002	<b>28.900</b>	23.000	5.900
% vom Wohnungsbestand	<b>7,8</b>	9,2	4,9
am 31.12.2004	<b>26.138</b>	21.188	4.950
% vom Wohnungsbestand	<b>6,8</b>	8,1	4,1
am 31.12.2005	<b>24.130</b>	19.210	4.920
% vom Wohnungsbestand	<b>6,5</b>	7,7	4,1
am 31.12.2006	<b>20.628</b>	15.916	4.712
% vom Wohnungsbestand	<b>5,8</b>	6,8	3,9
am 31.12.2007	<b>17.751</b>	13.332	4.419
% vom Wohnungsbestand	<b>5,0</b>	5,7	3,7
am 31.12.2008	<b>13.790</b>	9.900	3.890
% vom Wohnungsbestand	<b>3,9</b>	4,2	3,3
am 31.12.2009	<b>12.134</b>	8.956	3.178
% vom Wohnungsbestand	<b>3,4</b>	3,8	2,7
am 31.12.2010	<b>10.380</b>	7.780	2.600
% vom Wohnungsbestand	<b>3,0</b>	3,3	2,2
am 31.12.2011	<b>8.935</b>	6.985	1.950
% vom Wohnungsbestand	<b>2,5</b>	3,0	1,6
am 31.12.2012	<b>7.144</b>	5.812	1.332
% vom Wohnungsbestand	<b>2,1</b>	2,6	1,2
am 31.12.2013	<b>5.605</b>	4.410	1.195
% vom Wohnungsbestand	<b>1,7</b>	2,1	1,0
am 31.12.2014	<b>5.193</b>	4.014	1.179
% vom Wohnungsbestand	<b>1,5</b>	1,8	1,0
am 31.12.2015	<b>4.732</b>	3.682	1.050
% vom Wohnungsbestand	<b>1,3</b>	1,6	0,9
am 31.12.2016	<b>4.532</b>	3.697	835
% vom Wohnungsbestand	<b>1,2</b>	1,5	0,7
am 31.12.2017	<b>5.421</b>	4.589	832
% vom Wohnungsbestand	<b>1,5</b>	1,8	0,7
am 31.12.2018	<b>5.762</b>	4.906	856
% vom Wohnungsbestand	<b>1,5</b>	1,9	0,7

\* 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 31.12.2018 (2017)			
	Anzahl erfasster Wohnungen*	Durchschnittliche Leerstandsquoten am 31.12.2018 in % / (Vorjahreswert)	Anteil der im Jahr 2018 durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand in % / (Vorjahreswert)
<b>Charlottenburg-Wilmersdorf</b>	<b>35.083</b>	<b>1,5 (1,4)</b>	<b>5,4 (4,5)</b>
Charlottenburg	21.366	1,6 (1,3)	5,7 (4,4)
Wilmersdorf	13.717	1,3 (1,7)	5,0 (4,5)
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>	<b>42.147</b>	<b>2,5 (2,1)</b>	<b>3,9 (3,7)</b>
Friedrichshain	23.725	1,6 (1,2)	3,9 (3,8)
Kreuzberg	18.422	3,6 (3,2)	4,0 (3,5)
<b>Lichtenberg</b>	<b>105.847</b>	<b>1,0 (1,1)</b>	<b>5,4 (5,3)</b>
Hohenschönhausen	43.405	1,1 (0,8)	5,0 (4,9)
Lichtenberg	62.442	1,0 (1,2)	5,7 (5,5)
<b>Marzahn-Hellersdorf</b>	<b>83.703</b>	<b>1,4 (1,4)</b>	<b>5,3 (5,8)</b>
Marzahn	54.188	1,7 (1,5)	5,0 (5,7)
Hellersdorf	29.515	1,0 (1,1)	5,8 (6,0)
<b>Mitte</b>	<b>52.777</b>	<b>1,8 (1,8)</b>	<b>4,8 (5,2)</b>
Mitte	19.173	1,5 (1,4)	4,4 (4,4)
Tiergarten	5.732	1,5 (1,3)	5,3 (6,1)
Wedding	27.872	2,1 (2,2)	4,9 (5,6)
<b>Neukölln</b>	<b>51.597</b>	<b>2,2 (2,1)</b>	<b>5,1 (5,6)</b>
<b>Pankow</b>	<b>78.039</b>	<b>2,6 (2,0)</b>	<b>5,1 (6,1)</b>
Pankow	36.751	2,9 (2,1)	5,0 (6,4)
Prenzlauer Berg	27.003	1,9 (1,7)	5,0 (5,9)
Weißensee	14.285	3,4 (2,5)	5,6 (5,6)
<b>Reinickendorf</b>	<b>50.991</b>	<b>1,0 (1,4)</b>	<b>5,8 (5,1)</b>
<b>Spandau</b>	<b>42.221</b>	<b>1,5 (1,7)</b>	<b>6,5 (5,8)</b>
<b>Steglitz-Zehlendorf</b>	<b>37.600</b>	<b>2,3 (1,9)</b>	<b>5,6 (5,6)</b>
Steglitz	27.425	2,2 (2,0)	5,7 (5,7)
Zehlendorf	10.175	2,5 (1,8)	5,5 (5,5)
<b>Tempelhof-Schöneberg</b>	<b>52.770</b>	<b>2,5 (2,4)</b>	<b>5,1 (5,2)</b>
Tempelhof	36.201	2,5 (2,7)	5,6 (5,8)
Schöneberg	16.569	2,5 (1,7)	3,9 (4,0)
<b>Treptow-Köpenick</b>	<b>61.928</b>	<b>1,1 (1,6)</b>	<b>5,9 (6,1)</b>
Treptow	27.625	1,1 (1,9)	6,2 (5,9)
Köpenick	34.303	1,1 (1,4)	5,7 (6,3)
<b>Summe Bezirke*</b>	<b>694.703</b>	<b>1,7 (1,7)</b>	<b>5,3 (5,4)</b>

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

Rote Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gestiegen

Grüne Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gesunken

Leer stehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in Berlin nach Leerstandsgründen 1995 bis 2018								
	am 31.12.1995	am 31.12.2000	am 31.12.2005	am 31.12.2010	am 31.12.2015	am 31.12.2016	am 31.12.2017	am 31.12.2018
<b>Leer stehende Wohnungen im Gesamtbestand</b>	<b>15.970</b>	<b>45.750</b>	<b>38.054</b>	<b>20.055</b>	<b>11.516</b>	<b>10.691</b>	<b>11.853</b>	<b>12.380</b>
<b>% vom Bestand</b>	<b>1,9</b>	<b>5,9</b>	<b>5,5</b>	<b>3,0</b>	<b>1,7</b>	<b>1,6</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>
davon:								
wegen Vermietungs- schwierigkeiten	3.553	24.500	16.962	5.515	1.129	684	664	222
% vom Bestand	0,4	3,2	2,4	0,8	0,2	0,1	0,1	0,03
darunter: Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung	nicht erfasst	34						
wegen Instandsetzung/ Modernisierung	6.555	10.800	3.654	4.111	4.077	3.261	4.741	4.200
wegen Unbewohnbarkeit durch bauliche Schäden	4.395	2.453	1.062	1.049	1.313	1.236	784	1.201
wegen geplantem Abriss/ Rückbau	nicht erfasst	nicht erfasst	943	12	99	109	127	92
wegen geplantem Verkauf	nicht erfasst	3.545	4.603	815	261	165	157	415
wegen Mieterwechsel	nicht erfasst	nicht erfasst	7.351	5.353	3.662	3.678	4.536	4.781
wegen sonstiger Gründe	1.467	4.452	3.479	3.200	975	1.558	844	1.469

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

Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin* nach dem Sanierungsstand am 31.12.2018				
	insgesamt	voll modernisiert	teilmodernisiert	unsaniert
<b>Wohnungsbestand am 31.12.2018</b>	<b>715.320</b>	406.938	233.958	74.424
<b>darunter: leer stehende Wohnungen</b>	<b>12.380</b>	4.743	4.435	3.202
<b>Leerstandsquote in %</b>	<b>1,7%</b>	1,2%	1,9%	4,3%

\*hochgerechnet auf den Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin

Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin* im Alt- und Neubau nach dem Sanierungsstand am 31.12.2018												
	Altbau (vor 1949)				Neubau (ab 1949)				darunter: industriell errichtete Wohnungen (Plattenbau)			
	insgesamt	voll modernisiert	teilmodernisiert	unsaniert	insgesamt	voll modernisiert	teilmodernisiert	unsaniert	insgesamt	voll modernisiert	teilmodernisiert	unsaniert
<b>Wohnungsbestand am 31.12.2018</b>	<b>164.013</b>	78.272	69.097	16.644	<b>509.174</b>	299.442	156.250	53.482	<b>231.281</b>	148.291	66.984	16.006
<b>darunter: leer stehende Wohnungen</b>	<b>3.618</b>	1.141	1.409	1.068	<b>8.553</b>	3.535	3.081	1.937	<b>3.039</b>	1.330	1.160	549
<b>Leerstandsquote in %</b>	<b>2,2%</b>	1,5%	2,0%	6,4%	<b>1,7%</b>	1,2%	2,0%	3,6%	<b>1,3%</b>	0,9%	1,7%	3,4%

\*nur Mitgliedsunternehmen des BBU mit Angaben zum Sanierungsstand der leer stehenden Wohnungen

## 6. Fluktuationsentwicklung

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

## 7. Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin

Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 1996 bis 2018						
	1. Haupt- amtlich Beschäftigte insgesamt*	darunter: Auszubildende	darunter: Auszubildende zum Immobilien- kaufmann**	Arbeiter, Hand- werker, Haus- meister/ -warte	2. Ehren- bzw. nebenamtliche Vorstände/ Geschäftsführer	Zahl der Mitarbeiter*** im Verhältnis zur Zahl be- wirtschafteter Wohnungen
1996	<b>11.520</b>	345	312	3.351	81	1:96
2000	<b>9.928</b>	379	319	3.215	111	1:112
2005	<b>7.807</b>	303	245	2.498	129	1:131
2010	<b>6.247</b>	<b>245</b>	<b>183</b>	<b>1.355</b>	<b>98</b>	<b>1:140</b>
2011	<b>6.417</b>	<b>263</b>	<b>195</b>	<b>1.576</b>	<b>101</b>	<b>1:135</b>
davon:						
Genossenschaften	<b>2.257</b>	58	52	856	86	1:132
Gesellschaften	<b>4.160</b>	205	143	720	15	1:136
2012	<b>6.316</b>	<b>290</b>	<b>213</b>	<b>1.599</b>	<b>100</b>	<b>1:138</b>
davon:						
Genossenschaften	<b>2.246</b>	67	60	833	87	1:129
Gesellschaften	<b>4.070</b>	223	153	766	13	1:143
2013	<b>6.312</b>	<b>290</b>	<b>205</b>	<b>1.603</b>	<b>91</b>	<b>1:139</b>
davon:						
Genossenschaften	<b>2.309</b>	71	55	883	79	1:128
Gesellschaften	<b>4.003</b>	219	150	720	12	1:144
2014****	<b>7.389</b>	<b>336</b>	<b>237</b>	<b>2.048</b>	<b>81</b>	<b>1:131</b>
davon:						
Genossenschaften	<b>2.308</b>	77	65	832	73	1:125
Gesellschaften	<b>5.081</b>	259	172	1.216	8	1:134
2015****	<b>6.749</b>	<b>288</b>	<b>213</b>	<b>1.745</b>	<b>84</b>	<b>1:136</b>
davon:						
Genossenschaften	<b>2.285</b>	69	61	834	72	1:127
Gesellschaften	<b>4.464</b>	219	152	911	12	1:140
2016	<b>6.993</b>	<b>305</b>	<b>219</b>	<b>1.898</b>	<b>80</b>	<b>1:135</b>
davon:						
Genossenschaften	<b>2.272</b>	59	49	814	69	1:127
Gesellschaften	<b>4.721</b>	246	170	1.084	11	1:138
2017****	<b>7.252</b>	<b>308</b>	<b>231</b>	<b>1.900</b>	<b>66</b>	<b>1:135</b>
davon:						
Genossenschaften	<b>2.269</b>	67	60	778	57	1:124
Gesellschaften	<b>4.983</b>	241	171	1.122	11	1:139
2018	<b>7.568</b>	<b>316</b>	<b>227</b>	<b>1.941</b>	<b>54</b>	<b>1:124</b>
davon:						
Genossenschaften	<b>2.267</b>	69	65	771	52	1:123
Gesellschaften	<b>5.301</b>	247	162	1.170	2	1:125

\* inkl. Teilzeitbeschäftigte und geringfügig Beschäftigte

\*\* bis 2006: Kaufmann 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 Stand: 1. Juni 2019						
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	<b>82</b>	<b>17.606</b>	21	6.240	61	11.366
501 bis 1.000	<b>33</b>	<b>24.318</b>	15	11.223	18	13.095
1.001 bis 2.500	<b>49</b>	<b>76.565</b>	27	43.730	22	32.835
2.501 bis 5.000	<b>27</b>	<b>96.123</b>	17	62.114	10	34.009
5.001 bis 10.000	<b>10</b>	<b>74.719</b>	5	38.126	5	36.593
10.001 bis 15.000	–	–	–	–	–	–
15.001 bis 25.000	<b>2</b>	<b>34.696</b>	2	34.696	–	–
<b>Summe</b>	<b>203</b>	<b>324.027</b>	<b>87</b>	<b>196.129</b>	<b>116</b>	<b>127.898</b>

Inklusive der von Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg verwalteten Wohnungen beträgt der Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg insgesamt 337.933 Wohnungen.

## 2. Bautätigkeit im Land Brandenburg

Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg* 1991 bis 2018												
	1991 bis 2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Summe 1991 bis 2018
<b>Fertiggestellte Wohnungen insgesamt</b>	<b>12.482</b>	<b>308</b>	<b>201</b>	<b>284</b>	<b>167</b>	<b>393</b>	<b>552</b>	<b>375</b>	<b>732</b>	<b>549</b>	<b>882</b>	<b>16.925</b>
Mietwohnungen	11.163	308	201	284	167	393	552	375	732	529	882	<b>15.586</b>
Wohneigentum in 1- und 2-Familienhäusern	588	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	<b>588</b>
Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern	731	–	–	–	–	–	–	–	–	20	–	<b>751</b>

\* ohne rund 5.100 fertig gestellte Wohnungen von Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Wohnformen 2018				
	Fertiggestellte Wohnungen 2018		Baubeginne* 2018 (WE)	
	im Land Brandenburg	darunter: im Berliner Umland	im Land Brandenburg	darunter: im Berliner Umland
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>906</b>	<b>623</b>	<b>548</b>	<b>344</b>
Mietwohnungen	906	623	548	344
Wohneigentum in 1- und 2-Familienhäusern	–	–	–	–
Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern	–	–	–	–

\* inklusive von Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU fertig gestellten 24 Mietwohnungen und Baubeginnen von 150 Mietwohnungen im Berliner Umland

Geplante Baufertigstellungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Wohnformen* 2019 bis 2023				
	Geplante Baufertigstellungen im Land Brandenburg 2019 (WE)	Geplante Baufertigstellungen im Land Brandenburg 2020 (WE)	Geplante Baufertigstellungen im Land Brandenburg 2021 bis 2023 (WE)	Geplante Baufertigstellungen im Land Brandenburg Summe 2019 bis 2023 (WE)
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>1.270 (905)</b>	<b>913 (594)</b>	<b>3.690 (2.582)</b>	<b>5.873 (4.081)</b>
Mietwohnungen	1.267 (903)	913 (594)	3.679 (2.577)	5.859 (4.074)
Wohneigentum in 1- und 2-Familienhäusern	–	–	–	–
Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern	3 (2)	–	11 (5)	14 (7)

\*Inklusive 1.829 geplanten Mietwohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU aus Berlin im Land Brandenburg, davon 1.553 im Berliner Umland

### 3. Entwicklung des Investitionsvolumens und Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg 1991 bis 2019				
	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
Im Jahr 1991 / 1992	33.484	466.966	230.571	<b>731.021</b>
Im Jahr 1993	54.978	440.950	446.076	<b>942.004</b>
Im Jahr 1994	41.790	387.015	614.901	<b>1.043.706</b>
Im Jahr 1995	143.137	372.190	680.074	<b>1.195.401</b>
Im Jahr 1996	169.863	384.705	610.663	<b>1.165.231</b>
Im Jahr 1997	135.090	340.660	641.826	<b>1.117.576</b>
Im Jahr 1998	173.302	327.822	506.166	<b>1.007.290</b>
Im Jahr 1999	120.623	243.237	567.117	<b>930.977</b>
Im Jahr 2000	85.795	219.038	422.149	<b>726.982</b>
Im Jahr 2001	66.340	205.907	244.101	<b>516.348</b>
Im Jahr 2002	35.058	187.679	216.611	<b>439.348</b>
Im Jahr 2003	25.123	160.661	138.839	<b>324.623</b>
Im Jahr 2004	28.515	159.895	195.126	<b>383.536</b>
Im Jahr 2005	25.859	153.519	124.298	<b>303.676</b>
Im Jahr 2006	14.160	159.848	169.014	<b>343.022</b>
Im Jahr 2007	8.240	161.701	191.520	<b>361.461</b>
Im Jahr 2008	19.111	166.538	170.534	<b>356.183</b>
Im Jahr 2009	32.219	167.886	135.360	<b>335.465</b>
Im Jahr 2010	40.929	169.295	160.889	<b>371.113</b>
Im Jahr 2011	74.207	178.901	169.413	<b>422.521</b>
Im Jahr 2012	50.708	186.580	168.138	<b>405.426</b>
Im Jahr 2013	86.576	204.329	154.827	<b>445.732</b>
Im Jahr 2014	96.228	208.088	141.710	<b>446.026</b>
Im Jahr 2015	118.846	214.761	167.227	<b>500.834</b>
Im Jahr 2016	119.160	232.552	161.788	<b>513.500</b>
Im Jahr 2017	153.502	237.756	180.600	<b>571.858</b>
Im Jahr 2018	184.939	235.538	203.451	<b>623.928</b>
<b>1991 bis 2018 (Summe)</b>	<b>2.137.782</b>	<b>6.574.017</b>	<b>7.812.989</b>	<b>16.524.788</b>
Veränderung 2018 gegenüber 2017	+20,5%	-0,9%	12,7%	<b>9,1%</b>
<b>Plan 2019</b>	231.202	274.746	255.481	<b>761.429</b>
Veränderung 2019 gegenüber 2018	+25,0%	+16,6%	+25,6%	<b>+22,0%</b>

<b>Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg (nur Genossenschaften) 1991 bis 2019</b>				
	<b>Neubau (Tsd. €)</b>	<b>Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)</b>	<b>Modernisierung (Tsd. €)</b>	<b>Investitionen insgesamt (Tsd. €)</b>
Im Jahr 1991 / 1992	4.065	147.308	110.307	<b>261.680</b>
Im Jahr 1993	127	163.499	210.669	<b>374.295</b>
Im Jahr 1994	23.806	135.201	294.528	<b>453.535</b>
Im Jahr 1995	30.206	146.871	333.015	<b>510.092</b>
Im Jahr 1996	40.898	147.708	281.598	<b>470.204</b>
Im Jahr 1997	35.356	154.552	243.871	<b>433.779</b>
Im Jahr 1998	29.280	133.627	188.348	<b>351.255</b>
Im Jahr 1999	22.938	117.461	178.198	<b>318.597</b>
Im Jahr 2000	20.094	99.079	146.491	<b>265.664</b>
Im Jahr 2001	23.053	93.685	103.807	<b>220.545</b>
Im Jahr 2002	8.662	90.500	76.493	<b>175.655</b>
Im Jahr 2003	11.364	75.129	33.444	<b>119.937</b>
Im Jahr 2004	17.720	74.559	61.001	<b>153.280</b>
Im Jahr 2005	11.579	71.660	53.162	<b>136.401</b>
Im Jahr 2006	2.905	72.352	47.877	<b>123.134</b>
Im Jahr 2007	4.586	68.663	44.495	<b>117.744</b>
Im Jahr 2008	9.217	69.376	49.709	<b>128.302</b>
Im Jahr 2009	7.775	68.074	46.473	<b>122.322</b>
Im Jahr 2010	12.105	73.043	64.584	<b>149.732</b>
Im Jahr 2011	17.143	73.041	70.651	<b>160.835</b>
Im Jahr 2012	15.292	81.994	62.949	<b>160.235</b>
Im Jahr 2013	33.931	85.202	51.623	<b>170.756</b>
Im Jahr 2014	28.058	88.092	53.218	<b>169.368</b>
Im Jahr 2015	27.616	92.573	82.449	<b>202.638</b>
Im Jahr 2016	34.850	87.850	71.382	<b>194.082</b>
Im Jahr 2017	51.291	94.058	76.213	<b>221.562</b>
Im Jahr 2018	73.244	96.615	80.042	<b>249.901</b>
<b>1991 bis 2018 (Summe)</b>	<b>597.161</b>	<b>2.701.772</b>	<b>3.116.597</b>	<b>6.415.530</b>
Veränderung 2018 gegenüber 2017	+42,8%	+2,7%	+5,0%	<b>+12,8%</b>
<b>Plan 2019</b>	75.605	109.716	78.772	<b>264.093</b>
Veränderung 2019 gegenüber 2018	+3,2%	+13,6%	-1,6%	<b>+5,7%</b>

<b>Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg (nur Gesellschaften) 1991 bis 2019</b>				
	<b>Neubau (Tsd. €)</b>	<b>Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)</b>	<b>Modernisierung (Tsd. €)</b>	<b>Investitionen insgesamt (Tsd. €)</b>
Im Jahr 1991 / 1992	29.419	319.658	120.264	<b>469.341</b>
Im Jahr 1993	54.851	277.451	235.407	<b>567.709</b>
Im Jahr 1994	17.984	251.814	320.373	<b>590.171</b>
Im Jahr 1995	112.931	225.319	347.059	<b>685.309</b>
Im Jahr 1996	128.965	236.997	329.065	<b>695.027</b>
Im Jahr 1997	99.734	186.108	397.955	<b>683.797</b>
Im Jahr 1998	144.022	194.195	317.818	<b>656.035</b>
Im Jahr 1999	97.685	125.776	388.919	<b>612.380</b>
Im Jahr 2000	65.701	119.959	275.658	<b>461.318</b>
Im Jahr 2001	43.287	112.222	140.294	<b>295.803</b>
Im Jahr 2002	26.396	97.179	140.118	<b>263.693</b>
Im Jahr 2003	13.759	85.532	105.395	<b>204.686</b>
Im Jahr 2004	10.795	85.336	134.125	<b>230.256</b>
Im Jahr 2005	14.280	81.859	71.136	<b>167.275</b>
Im Jahr 2006	11.255	87.496	121.137	<b>219.888</b>
Im Jahr 2007	3.654	93.038	147.025	<b>243.717</b>
Im Jahr 2008	9.894	97.162	120.825	<b>227.881</b>
Im Jahr 2009	24.444	99.812	88.887	<b>213.143</b>
Im Jahr 2010	28.824	96.252	96.305	<b>221.381</b>
Im Jahr 2011	57.064	105.860	98.762	<b>261.686</b>
Im Jahr 2012	35.416	104.586	105.189	<b>245.191</b>
Im Jahr 2013	52.645	119.127	103.204	<b>274.976</b>
Im Jahr 2014	68.170	119.996	88.492	<b>276.658</b>
Im Jahr 2015	91.230	122.188	84.778	<b>298.196</b>
Im Jahr 2016	84.310	144.702	90.406	<b>319.418</b>
Im Jahr 2017	102.211	143.698	104.387	<b>350.296</b>
Im Jahr 2018	111.695	138.923	123.409	<b>374.027</b>
<b>1991 bis 2018 (Summe)</b>	<b>1.540.621</b>	<b>3.872.245</b>	<b>4.696.392</b>	<b>10.109.258</b>
Veränderung 2018 gegenüber 2017	+9,3%	-3,3%	+18,2%	<b>+6,8%</b>
<b>Plan 2019</b>	155.597	165.030	176.709	<b>497.336</b>
Veränderung 2019 gegenüber 2018	+39,3%	+18,8%	+43,2%	<b>+33,0%</b>

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg nach der Region von 1991 bis 2018				
	Neubau (Tsd. €)	Instandhaltung/ -setzung (Tsd. €)	Modernisierung (Tsd. €)	Investitionen insgesamt (Tsd. €)
Genossenschaften mit Sitz im Berliner Umland*	307.848	985.953	1.050.966	<b>2.344.767</b>
Gesellschaften mit Sitz im Berliner Umland*	848.449	1.268.096	1.547.154	<b>3.663.699</b>
<b>Mitgliedsunternehmen mit Sitz im Berliner Umland insgesamt*</b>	<b>1.156.297</b>	<b>2.254.049</b>	<b>2.598.120</b>	<b>6.008.466</b>
Genossenschaften mit Sitz im weiteren Metropolitanraum**	289.314	1.715.819	2.065.631	<b>4.070.764</b>
Gesellschaften mit Sitz im weiteren Metropolitanraum**	692.171	2.604.149	3.149.238	<b>6.445.558</b>
<b>Mitgliedsunternehmen mit Sitz im weiteren Metropolitanraum insgesamt**</b>	<b>981.485</b>	<b>4.319.968</b>	<b>5.214.869</b>	<b>10.516.322</b>

\* 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 2015 bis 2019							
Investitionsbereich	2015 (Tsd. EUR)	2016 (Tsd. Euro)	2017 (Tsd. Euro)	2018 (Tsd. Euro)	Veränderung 2018 zu 2017 in %	Plan 2019 (Tsd. EUR)	Veränderung 2019 zu 2018 in %
<b>Neubau</b>	<b>118.846</b>	<b>119.160</b>	<b>153.502</b>	<b>184.939</b>	<b>20,5%</b>	231.202	<b>25,0%</b>
im Berliner Umland	74.028	75.813	117.867	133.791	<b>13,5%</b>	153.410	<b>14,7%</b>
im weiteren Metropolitanraum	44.818	43.347	35.635	51.148	<b>43,5%</b>	77.792	<b>52,1%</b>
<b>Instandhaltung/ Instandsetzung</b>	<b>214.761</b>	<b>232.552</b>	<b>237.756</b>	<b>235.538</b>	<b>-0,9%</b>	274.746	<b>16,7%</b>
im Berliner Umland	72.511	81.081	86.197	83.581	<b>-3,0%</b>	100.770	<b>20,6%</b>
im weiteren Metropolitanraum	142.250	151.471	151.559	151.957	<b>0,3%</b>	173.976	<b>14,5%</b>
<b>Modernisierung</b>	<b>167.227</b>	<b>161.788</b>	<b>180.600</b>	<b>203.451</b>	<b>12,7%</b>	255.481	<b>25,6%</b>
im Berliner Umland	57.915	64.063	63.427	85.363	<b>34,6%</b>	89.997	<b>5,4%</b>
im weiteren Metropolitanraum	109.312	97.725	117.173	118.088	<b>0,8%</b>	165.484	<b>40,1%</b>
<b>Bestand insgesamt (Summe Mod/Inst)</b>	<b>381.988</b>	<b>394.340</b>	<b>418.356</b>	<b>438.989</b>	<b>4,9%</b>	<b>530.227</b>	<b>20,8%</b>
im Berliner Umland	130.426	145.144	149.624	168.944	<b>12,9%</b>	190.767	<b>12,9%</b>
im weiteren Metropolitanraum	251.562	249.196	268.732	270.045	<b>0,5%</b>	339.460	<b>25,7%</b>
<b>Investitionen insgesamt</b>	<b>500.834</b>	<b>513.500</b>	<b>571.858</b>	<b>623.928</b>	<b>9,1%</b>	<b>761.429</b>	<b>22,0%</b>
im Berliner Umland	204.454	220.957	267.491	302.735	<b>13,2%</b>	344.177	<b>13,7%</b>
<b>Anteil Investitionen im Berliner Umland an Investitionen insgesamt</b>	<b>40,8%</b>	<b>43,0%</b>	<b>46,8%</b>	<b>48,5%</b>		<b>45,2%</b>	
im weiteren Metropolitanraum	296.380	292.543	304.367	321.193	<b>5,5%</b>	417.252	<b>29,9%</b>
<b>Anteil Investitionen im weiteren Metro- polenraum an Investi- tionen insgesamt</b>	<b>59,2%</b>	<b>57,0%</b>	<b>53,2%</b>	<b>51,5%</b>		<b>54,8%</b>	

Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31.12.2018						
	Land Brandenburg insgesamt		davon:			
	WE	Anteil	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	WE	Anteil	WE	Anteil	WE	Anteil
<b>Anzahl Wohnungen insgesamt</b>	<b>337.933</b>	<b>100%</b>	<b>109.279</b>	<b>100%</b>	<b>228.654</b>	<b>100%</b>
davon: vollständig modernisierte Wohnungen bzw. Wohnungen mit modernem zeitgemäßen Standard	251.891	74,5%	92.708	84,8%	159.183	69,6%
teilmodernisierte Wohnungen	64.423	19,1%	11.897	10,9%	52.526	23,0%
unsanierte bzw. modernisierungsbedürftige Wohnungen mit nicht zeitgemäßem Standard	21.619	6,4%	4.674	4,3%	16.945	7,4%

Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31.12.2018 (nur Genossenschaften)						
	Land Brandenburg insgesamt		davon:			
	WE	Anteil	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	WE	Anteil	WE	Anteil	WE	Anteil
<b>Anzahl Wohnungen insgesamt</b>	<b>128.339</b>	<b>100%</b>	<b>39.595</b>	<b>100%</b>	<b>88.744</b>	<b>100%</b>
davon: vollständig modernisierte Wohnungen bzw. Wohnungen mit modernem zeitgemäßen Standard	101.558	79,1%	36.736	92,8%	64.822	73,1%
teilmodernisierte Wohnungen	21.011	16,4%	2.512	6,3%	18.499	20,8%
unsanierte bzw. modernisierungsbedürftige Wohnungen mit nicht zeitgemäßem Standard	5.770	4,5%	347	0,9%	5.423	6,1%

Stand der Modernisierung des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg am 31.12.2018 (nur Gesellschaften)						
	Land Brandenburg insgesamt		davon:			
	WE	Anteil	Berliner Umland		Weiterer Metropolitanraum	
	WE	Anteil	WE	Anteil	WE	Anteil
<b>Anzahl Wohnungen insgesamt</b>	<b>209.594</b>	<b>100%</b>	<b>69.684</b>	<b>100%</b>	<b>139.910</b>	<b>100%</b>
davon: vollständig modernisierte Wohnungen bzw. Wohnungen mit modernem zeitgemäßen Standard	150.333	71,7%	55.972	80,3%	94.361	67,5%
teilmodernisierte Wohnungen	43.412	20,7%	9.385	13,5%	34.027	24,3%
unsanierte bzw. modernisierungsbedürftige Wohnungen mit nicht zeitgemäßem Standard	15.849	7,6%	4.327	6,2%	11.522	8,2%

## 4. Entwicklung der Mieten und Betriebskosten

Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2005 bis 2018					
	Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wfl.)	Monatliche Betriebskostenvor- auszahlung (ohne Heizung / Warm- wasser) (€/m <sup>2</sup> Wfl.)	Bruttokaltmiete (€/ m <sup>2</sup> Wfl.)	Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser (€/m <sup>2</sup> Wfl.)	Warmmiete (€/m <sup>2</sup> Wfl.)
<b>Durchschnittliche Miete der vermieteten eigenen Wohnungen</b>					
<b>Im Dezember 2005</b>	<b>4,18</b>	<b>1,07</b>	<b>5,25</b>	<b>0,94</b>	<b>6,19</b>
<b>Im Dezember 2010</b>	<b>4,46</b>	<b>1,17</b>	<b>5,63</b>	<b>1,10</b>	<b>6,73</b>
davon:					
Genossenschaften	4,39	1,13	5,52	1,08	6,60
Gesellschaften	4,53	1,20	5,73	1,13	6,86
<b>Im Dezember 2011</b>	<b>4,55</b>	<b>1,18</b>	<b>5,73</b>	<b>1,13</b>	<b>6,86</b>
davon:					
Genossenschaften	4,43	1,13	5,56	1,09	6,65
Gesellschaften	4,63	1,22	5,85	1,16	7,01
<b>Im Dezember 2012</b>	<b>4,61</b>	<b>1,20</b>	<b>5,81</b>	<b>1,15</b>	<b>6,96</b>
davon:					
Genossenschaften	4,49	1,14	5,63	1,11	6,74
Gesellschaften	4,70	1,23	5,93	1,17	7,10
<b>Im Dezember 2013</b>	<b>4,69</b>	<b>1,21</b>	<b>5,90</b>	<b>1,17</b>	<b>7,07</b>
davon:					
Genossenschaften	4,57	1,16	5,73	1,12	6,85
Gesellschaften	4,78	1,25	6,03	1,21	7,24
<b>Im Dezember 2014</b>	<b>4,77</b>	<b>1,22</b>	<b>5,99</b>	<b>1,17</b>	<b>7,16</b>
davon:					
Genossenschaften	4,65	1,17	5,82	1,14	6,66
Gesellschaften	4,85	1,26	6,11	1,20	7,31
<b>Im Dezember 2015</b>	<b>4,83</b>	<b>1,24</b>	<b>6,07</b>	<b>1,15</b>	<b>7,22</b>
davon:					
Genossenschaften	4,72	1,20	5,92	1,12	7,04
Gesellschaften	4,91	1,27	6,18	1,18	7,36
<b>Im Dezember 2016</b>	<b>4,91</b>	<b>1,27</b>	<b>6,18</b>	<b>1,14</b>	<b>7,32</b>
davon:					
Genossenschaften	4,81	1,23	6,04	1,10	7,14
Gesellschaften	4,98	1,29	6,27	1,17	7,44
<b>Im Dezember 2017</b>	<b>4,99</b>	<b>1,28</b>	<b>6,27</b>	<b>1,13</b>	<b>7,40</b>
davon:					
Genossenschaften	4,88	1,24	6,12	1,08	7,20
Gesellschaften	5,07	1,31	6,38	1,16	7,54
<b>Im Dezember 2018</b>	<b>5,07</b>	<b>1,31</b>	<b>6,38</b>	<b>1,12</b>	<b>7,50</b>
davon:					
Genossenschaften	4,96	1,28	6,24	1,08	7,32
Gesellschaften	5,14	1,33	6,47	1,14	7,61
<b>Veränderung 2018 zu 2017</b>	<b>+1,6%</b>	<b>+2,3%</b>	<b>+1,8%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>+1,4%</b>

<b>Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU im engeren Verflechtungsraum / Berliner Umland 2005 bis 2018</b>					
	Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wfl.)	Monatliche Betriebskostenvor- auszahlung (ohne Heizung / Warm- wasser) (€/m <sup>2</sup> Wfl.)	Bruttokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wfl.)	Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser (€/m <sup>2</sup> Wfl.)	Warmmiete (€/m <sup>2</sup> Wfl.)
<b>Durchschnittliche Miete der vermieteten eigenen Wohnungen im engeren Verflechtungsraum</b>					
<b>Im Dezember 2005</b>	<b>4,44</b>	<b>1,14</b>	<b>5,58</b>	<b>0,92</b>	<b>6,50</b>
<b>im Berliner Umland</b>					
<b>Im Dezember 2011</b>	<b>4,94</b>	<b>1,24</b>	<b>6,18</b>	<b>1,15</b>	<b>7,33</b>
davon:					
Genossenschaften	4,77	1,16	<b>5,93</b>	1,09	<b>7,02</b>
Gesellschaften	5,06	1,30	<b>6,36</b>	1,20	<b>7,56</b>
<b>Im Dezember 2012</b>	<b>5,01</b>	<b>1,27</b>	<b>6,28</b>	<b>1,16</b>	<b>7,44</b>
davon:					
Genossenschaften	4,85	1,19	<b>6,04</b>	1,12	<b>7,16</b>
Gesellschaften	5,13	1,32	<b>6,45</b>	1,20	<b>7,65</b>
<b>Im Dezember 2013</b>	<b>5,10</b>	<b>1,27</b>	<b>6,37</b>	<b>1,17</b>	<b>7,54</b>
davon:					
Genossenschaften	4,94	1,18	<b>6,12</b>	1,08	<b>7,20</b>
Gesellschaften	5,22	1,33	<b>6,55</b>	1,23	<b>7,78</b>
<b>Im Dezember 2014</b>	<b>5,20</b>	<b>1,29</b>	<b>6,49</b>	<b>1,19</b>	<b>7,68</b>
davon:					
Genossenschaften	5,05	1,20	<b>6,25</b>	1,12	<b>7,37</b>
Gesellschaften	5,31	1,35	<b>6,66</b>	1,23	<b>7,89</b>
<b>Im Dezember 2015</b>	<b>5,28</b>	<b>1,29</b>	<b>6,57</b>	<b>1,16</b>	<b>7,73</b>
davon:					
Genossenschaften	5,11	1,22	<b>6,33</b>	1,11	<b>7,44</b>
Gesellschaften	5,41	1,35	<b>6,76</b>	1,20	<b>7,96</b>
<b>Im Dezember 2016</b>	<b>5,38</b>	<b>1,32</b>	<b>6,70</b>	<b>1,14</b>	<b>7,84</b>
davon:					
Genossenschaften	5,21	1,25	<b>6,46</b>	1,08	<b>7,54</b>
Gesellschaften	5,5	1,38	<b>6,88</b>	1,18	<b>8,06</b>
<b>Im Dezember 2017</b>	<b>5,48</b>	<b>1,36</b>	<b>6,84</b>	<b>1,14</b>	<b>7,98</b>
davon:					
Genossenschaften	5,28	1,27	<b>6,55</b>	1,08	<b>7,63</b>
Gesellschaften	5,62	1,43	<b>7,05</b>	1,18	<b>8,23</b>
<b>Im Dezember 2018</b>	<b>5,58</b>	<b>1,40</b>	<b>6,98</b>	<b>1,12</b>	<b>8,10</b>
davon:					
Genossenschaften	5,36	1,31	<b>6,67</b>	1,07	<b>7,74</b>
Gesellschaften	5,73	1,46	<b>7,19</b>	1,16	<b>8,35</b>
<b>Veränderung 2018 zu 2017</b>	<b>+1,8%</b>	<b>+2,9%</b>	<b>+2,0%</b>	<b>-1,8%</b>	<b>+1,5%</b>

<b>Mieten und Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen des BBU im äußeren Entwicklungsraum / weiteren Metropolenraum 2005 bis 2018</b>					
	Nettokaltmiete (€/m² Wfl.)	Monatliche Betriebskosten- vorauszahlung (ohne Heizung / Warmwasser) (€/m² Wfl.)	Bruttokaltmiete (€/ m² Wfl.)	Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser (€/m² Wfl.)	Warmmiete (€/m² Wfl.)
<b>Durchschnittliche Miete der vermieteten eigenen Wohnungen im äußeren Entwicklungsraum</b>					
<b>Im Dezember 2005</b>	<b>4,06</b>	<b>1,04</b>	<b>5,10</b>	<b>0,94</b>	<b>6,04</b>
<b>im weiteren Metropolenraum</b>					
<b>Im Dezember 2011</b>	<b>4,38</b>	<b>1,15</b>	<b>5,53</b>	<b>1,13</b>	<b>6,66</b>
davon:					
Genossenschaften	4,28	1,11	5,39	1,10	6,49
Gesellschaften	4,45	1,18	5,63	1,15	6,78
<b>Im Dezember 2012</b>	<b>4,44</b>	<b>1,17</b>	<b>5,61</b>	<b>1,14</b>	<b>6,75</b>
davon:					
Genossenschaften	4,33	1,12	5,45	1,11	6,56
Gesellschaften	4,51	1,20	5,71	1,16	6,87
<b>Im Dezember 2013</b>	<b>4,51</b>	<b>1,19</b>	<b>5,70</b>	<b>1,17</b>	<b>6,87</b>
davon:					
Genossenschaften	4,40	1,15	5,55	1,13	6,68
Gesellschaften	4,59	1,21	5,80	1,20	7,00
<b>Im Dezember 2014</b>	<b>4,57</b>	<b>1,19</b>	<b>5,76</b>	<b>1,17</b>	<b>6,93</b>
davon:					
Genossenschaften	4,46	1,15	6,61	1,14	6,75
Gesellschaften	4,65	1,22	5,87	1,19	7,06
<b>Im Dezember 2015</b>	<b>4,62</b>	<b>1,22</b>	<b>5,84</b>	<b>1,15</b>	<b>6,99</b>
davon:					
Genossenschaften	4,54	1,19	5,73	1,12	6,85
Gesellschaften	4,69	1,24	5,93	1,16	7,09
<b>Im Dezember 2016</b>	<b>4,69</b>	<b>1,24</b>	<b>5,93</b>	<b>1,14</b>	<b>7,07</b>
davon:					
Genossenschaften	4,61	1,22	5,83	1,11	6,94
Gesellschaften	4,75	1,25	6,00	1,16	7,16
<b>Im Dezember 2017</b>	<b>4,76</b>	<b>1,24</b>	<b>6,00</b>	<b>1,12</b>	<b>7,12</b>
davon:					
Genossenschaften	4,68	1,22	5,90	1,08	6,98
Gesellschaften	4,81	1,25	6,06	1,15	7,21
<b>Im Dezember 2018</b>	<b>4,82</b>	<b>1,27</b>	<b>6,09</b>	<b>1,12</b>	<b>7,21</b>
davon:					
Genossenschaften	4,76	1,27	6,03	1,09	7,12
Gesellschaften	4,87	1,27	6,14	1,14	7,28
<b>Veränderung 2018 zu 2017</b>	<b>+1,3%</b>	<b>+2,4%</b>	<b>+1,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>+1,3%</b>

## 5. Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

Leer stehende Wohnungen (Wohnungsbaugenossenschaften/Wohnungsbau-gesellschaften)* im Land Brandenburg 1995 bis 2018			
	Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg insgesamt	davon:	
		Wohnungsbau-gesellschaften	Wohnungsbau-genossenschaften
am 31.12.1995	<b>19.794</b>	17.004	2.790
% vom Wohnungsbestand	<b>4,2</b>	5,4	1,8
am 31.12.2000	<b>54.319</b>	37.069	17.250
% vom Wohnungsbestand	<b>12,6</b>	13,6	10,9
am 31.12.2002	<b>61.565</b>	40.036	21.529
% vom Wohnungsbestand	<b>14,8</b>	15,5	13,6
am 31.12.2005	<b>48.702</b>	31.615	17.087
% vom Wohnungsbestand	<b>12,6</b>	13,3	11,6
am 31.12.2006	<b>46.405</b>	32.253	14.152
% vom Wohnungsbestand	<b>11,9</b>	13,0	10,1
am 31.12.2007	<b>41.975</b>	28.556	13.419
% vom Wohnungsbestand	<b>11,1</b>	11,9	9,7
am 31.12.2008	<b>37.864</b>	26.305	11.559
% vom Wohnungsbestand	<b>10,2</b>	11,1	8,5
am 31.12.2009	<b>34.264</b>	24.193	10.071
% vom Wohnungsbestand	<b>9,2</b>	10,2	7,5
am 31.12.2010	<b>31.412</b>	22.024	9.388
% vom Wohnungsbestand	<b>8,5</b>	9,3	7,1
am 31.12.2011	<b>30.764</b>	21.326	9.438
% vom Wohnungsbestand	<b>8,5</b>	9,3	7,1
am 31.12.2012	<b>29.554</b>	20.278	9.276
% vom Wohnungsbestand	<b>8,3</b>	9,0	7,0
am 31.12.2013	<b>28.859</b>	19.798	9.061
% vom Wohnungsbestand	<b>8,3</b>	9,1	6,9
am 31.12.2014	<b>28.308</b>	19.168	9.140
% vom Wohnungsbestand	<b>8,2</b>	8,9	7,0
am 31.12.2015	<b>27.280</b>	17.944	9.336
% vom Wohnungsbestand	<b>8,0</b>	8,5	7,2
am 31.12.2016	<b>25.504</b>	16.106	9.398
% vom Wohnungsbestand	<b>7,5</b>	7,7	7,3
am 31.12.2017	<b>25.673</b>	16.543	9.130
% vom Wohnungsbestand	<b>7,6</b>	7,9	7,1
am 31.12.2018	<b>26.568</b>	16.875	9.693
% vom Wohnungsbestand	<b>7,9</b>	8,1	7,6

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

Leer stehende Wohnungen* (Berliner Umland/weiterer Metropolitanraum) im Land Brandenburg 1995 bis 2018			
	Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg insgesamt	davon:	
		im engeren Verflechtungsraum	im äußeren Entwicklungsraum
am 31.12.1995	<b>19.794</b>	3.898	15.896
% vom Wohnungsbestand	<b>4,2</b>	3,1	4,6
am 31.12.2000	<b>54.319</b>	9.065	45.254
% vom Wohnungsbestand	<b>12,6</b>	7,4	14,6
am 31.12.2002	<b>61.565</b>	8.596	52.969
% vom Wohnungsbestand	<b>14,8</b>	6,9	18,1
am 31.12.2005	<b>48.702</b>	7.400	41.302
% vom Wohnungsbestand	<b>12,6</b>	6,1	15,6
am 31.12.2006	<b>46.405</b>	6.708	39.697
% vom Wohnungsbestand	<b>11,9</b>	5,7	14,6
am 31.12.2007	<b>41.975</b>	5.729	36.246
% vom Wohnungsbestand	<b>11,1</b>	5,0	13,8
am 31.12.2008	<b>37.864</b>	5.760	32.104
% vom Wohnungsbestand	<b>10,2</b>	4,9	12,6
		im Berliner Umland**	im weiteren Metropolitanraum**
am 31.12.2009	<b>34.264</b>	4.370	29.894
% vom Wohnungsbestand	<b>9,2</b>	4,0	11,4
am 31.12.2010	<b>31.412</b>	3.792	27.620
% vom Wohnungsbestand	<b>8,5</b>	3,4	10,7
am 31.12.2011	<b>30.764</b>	3.156	27.608
% vom Wohnungsbestand	<b>8,5</b>	3,0	10,7
am 31.12.2012	<b>29.554</b>	2.978	26.576
% vom Wohnungsbestand	<b>8,3</b>	2,8	10,5
am 31.12.2013	<b>28.859</b>	2.730	26.129
% vom Wohnungsbestand	<b>8,3</b>	2,7	10,6
am 31.12.2014	<b>28.308</b>	2.664	25.644
% vom Wohnungsbestand	<b>8,2</b>	2,5	10,6
am 31.12.2015	<b>27.280</b>	2.362	24.918
% vom Wohnungsbestand	<b>8,0</b>	2,3	10,5
am 31.12.2016	<b>25.504</b>	2.451	23.053
% vom Wohnungsbestand	<b>7,5</b>	2,3	9,8
am 31.12.2017	<b>25.673</b>	2.447	23.226
% vom Wohnungsbestand	<b>7,6</b>	2,3	9,9
am 31.12.2018	<b>26.568</b>	2.676	23.892
% vom Wohnungsbestand	<b>7,9</b>	2,4	10,4
davon:			
Genossenschaften	<b>9.693 (7,6%)</b>	522 (1,3%)	9.171 (10,3%)
Gesellschaften	<b>16.875 (8,1%)</b>	2.154 (3,1%)	14.721 (10,5%)

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

\*\*gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009

<b>Leer stehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen 2010 bis 2018</b>									
Landkreis/ kreisfreie Stadt	WE per 31.12.2010 insgesamt	darunter: leer stehend	Leerstands- quote in %	WE per 31.12.2017 insgesamt	darunter: leer stehend	Leerstands- quote in %	WE per 31.12.2018 insgesamt	darunter: leer stehend	Leerstands- quote in %
Stadt Potsdam	34.339	759	<b>2,2</b>	34.508	921	<b>2,7</b>	34.691	923	<b>2,7</b>
Stadt Cottbus	29.565	1.624	<b>5,5</b>	28.335	1.797	<b>6,3</b>	28.329	2.336	<b>8,2</b>
Stadt Frankfurt (Oder)	19.725	2.424	<b>12,3</b>	16.763	1.428	<b>8,5</b>	16.391	1.178	<b>7,2</b>
Stadt Brandenburg a. d. Havel	18.549	2.435	<b>13,1</b>	16.682	2.215	<b>13,3</b>	16.646	2.488	<b>14,9</b>
Potsdam-Mittelmark	13.004	474	<b>3,6</b>	11.580	235	<b>2,0</b>	11.381	234	<b>2,1</b>
Havelland	13.615	1.340	<b>9,8</b>	11.969	649	<b>5,4</b>	11.804	631	<b>5,3</b>
Teltow-Fläming	13.791	1.590	<b>11,5</b>	13.088	798	<b>6,1</b>	13.098	895	<b>6,8</b>
Märkisch-Oderland	18.993	1.938	<b>10,2</b>	18.897	1.616	<b>8,6</b>	18.810	1.598	<b>8,5</b>
Oberhavel	21.369	928	<b>4,3</b>	19.430	560	<b>2,9</b>	19.451	543	<b>2,8</b>
Oder-Spree	26.010	3.028	<b>11,6</b>	24.017	2.417	<b>10,1</b>	23.735	2.566	<b>10,8</b>
Dahme-Spreewald	13.593	513	<b>3,8</b>	12.989	312	<b>2,4</b>	13.090	329	<b>2,5</b>
Uckermark	28.422	1.882	<b>6,6</b>	25.943	1.220	<b>4,7</b>	25.904	1.371	<b>5,3</b>
Ostprignitz-Ruppin	13.378	1.005	<b>7,5</b>	13.206	984	<b>7,5</b>	13.095	929	<b>7,1</b>
Barnim	18.907	1.766	<b>9,3</b>	18.231	1.372	<b>7,5</b>	18.115	1.287	<b>7,1</b>
Elbe-Elster	12.061	1.225	<b>10,2</b>	11.614	1.206	<b>10,4</b>	11.356	1.353	<b>11,9</b>
Oberspreewald-Lausitz	26.130	2.777	<b>10,6</b>	23.905	2.864	<b>12,0</b>	23.913	2.992	<b>12,5</b>
Prignitz	8.527	1.615	<b>18,9</b>	7.643	1.348	<b>17,6</b>	7.556	1.362	<b>18,0</b>
Spree-Neiße	17.046	2.493	<b>14,6</b>	16.713	2.906	<b>17,4</b>	16.422	2.998	<b>18,3</b>
nicht auf Landkreise zuordenbarer Bestand	20.423	1.596	<b>7,0</b>	13.808	825	<b>6,0</b>	14.146	555	<b>3,4</b>
<b>Land Brandenburg insgesamt</b>	<b>367.447</b>	<b>31.412</b>	<b>8,5</b>	<b>339.321</b>	<b>25.673</b>	<b>7,6</b>	<b>337.933</b>	<b>26.568</b>	<b>7,9</b>

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

Leer stehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg nach Leerstandsgründen 1995 bis 2018								
	am 31.12.1995	am 31.12.2000	am 31.12.2005	am 31.12.2010	am 31.12.2015	am 31.12.2016	am 31.12.2017	am 31.12.2018
<b>Leer stehende Wohnungen im Gesamtbestand</b>	<b>19.794</b>	<b>54.319</b>	<b>48.702</b>	<b>31.412</b>	<b>27.280</b>	<b>25.504</b>	<b>25.673</b>	<b>26.568</b>
<b>% vom Bestand</b>	<b>4,2</b>	<b>12,6</b>	<b>12,6</b>	<b>8,5</b>	<b>8,0</b>	<b>7,5</b>	<b>7,6</b>	<b>7,9</b>
davon:								
wegen Vermietungsschwierigkeiten	5.481	34.581	19.167	12.533	11.802	10.647	10.321	10.415
% vom Bestand	1,2	8,0	5,0	3,4	3,5	3,1	3,0	3,1
wegen Instandsetzung/ Modernisierung	4.395	6.968	3.365	4.586	4.283	4.639	5.289	5.101
wegen Unbewohnbarkeit durch bauliche Schäden	7.793	5.356	4.584	2.993	2.725	2.523	2.027	2.270
wegen geplantem Abriss/Rückbau	nicht erfasst	nicht erfasst	13.774	4.305	2.655	2.400	2.872	3.046
wegen geplantem Verkauf	nicht erfasst	1.825	1.492	982	644	574	483	428
wegen Mieterwechsel/ sonstiger Gründe	2.125	5.589	6.320	6.013	5.171	4.721	4.681	5.308

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

Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg* nach dem Sanierungsstand am 31.12.2018				
	insgesamt	voll modernisiert	teilmodernisiert	unsaniert
<b>Wohnungsbestand am 31.12.2018</b>	<b>337.933</b>	251.891	64.423	21.619
<b>darunter: leer stehende Wohnungen</b>	<b>26.568</b>	11.256	7.313	7.999
<b>Leerstandsquote in %</b>	<b>7,9%</b>	4,5%	11,4%	37,0%

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

Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg* im Alt- und Neubau am 31.12.2018												
	Altbau (vor 1949)				Neubau (ab 1949)				darunter: industriell errichtete Wohnungen (Plattenbau)			
	insgesamt	voll modernisiert	teilmodernisiert	unsaniert	insgesamt	voll modernisiert	teilmodernisiert	unsaniert	insgesamt	voll modernisiert	teilmodernisiert	unsaniert
<b>Wohnungsbestand am 31.12.2018</b>	<b>34.490</b>	26.311	4.353	3.826	<b>257.182</b>	186.432	55.187	15.563	<b>175.942</b>	117.760	45.098	13.084
<b>darunter: leer stehende Wohnungen</b>	<b>3.447</b>	828	513	2.106	<b>20.344</b>	8.841	6.246	5.257	<b>14.235</b>	5.357	5.210	3.668
<b>Leerstandsquote in %</b>	<b>10,0%</b>	3,1%	11,8%	55,0%	<b>7,9%</b>	4,7%	11,3%	33,8%	<b>8,1%</b>	4,5%	11,6%	28,0%

\*nur Mitgliedsunternehmen des BBU mit Angaben zum Sanierungsstand der leer stehenden Wohnungen

Wohnungsabrisse und Abrissplanung der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 1998 bis 2018 und Planung ab 2019		
Zeitraum	Anzahl abgerissener Wohnungen / Abriss- planung (Teilabrisse)	darunter: im Rahmen des § 6a AHG
1998 bis 2001	1.578	530
2002	1.879	1.651
2003	5.063	4.760
2004	7.609	6.943
2005	7.628	7.140
2006	7.202	6.767
2007	6.622	6.040
2008	6.067	5.306
2009	4.648	4.148
2010	2.785	2.106
2011	2.198	452
2012	2.117	536
2013	2.074	471
2014	1.272	–
2015	1.360	–
2016	1.706	–
2017	1.227	–
2018	774 (26)	–
<b>Summe 1998 bis 2018</b>	<b>63.809</b>	<b>46.850</b>
<b>Summe 2002 bis 2018</b>	<b>62.231</b>	<b>46.320</b>
Geplante Abrisse 2019	1.468 (8)	–
Geplante Abrisse ab dem Jahr 2020 (mittelfristig in den nächsten 5-6 Jahren)	4.086 (126)	–

<b>Wohnungsabriss und Abrissplanung der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen 1998 bis 2018 und Planung ab 2019</b>				
<b>Landkreis / kreisfreie Stadt</b>	<b>Anzahl abgerissener Wohnungen 1998 bis 2018</b>	<b>Anzahl abgerissener Wohnungen 2002 bis 2018</b>	<b>Abrissplanung 2019</b>	<b>Abrissplanung ab 2020 (mittelfristig, in den nächsten 5-6 Jahren)</b>
Barnim	<b>1.892</b>	1.844	114	43
Dahme-Spreewald	<b>277</b>	257	–	–
Elbe-Elster	<b>586</b>	574	–	100
Havelland	<b>3.711</b>	3.711	–	112
Märkisch-Oderland	<b>322</b>	305	–	–
Oberhavel	<b>348</b>	327	–	9
Oberspreewald-Lausitz	<b>7.811</b>	7.682	118	988
Oder-Spree	<b>7.710</b>	7.710	100	833
Ostprignitz-Ruppin	<b>921</b>	918	37	125
Potsdam-Mittelmark	<b>33</b>	33	–	–
Prignitz	<b>2.092</b>	2.061	115	260
Spree-Neiße	<b>6.156</b>	6.140	300	729
Stadt Brandenburg a. d. H.	<b>3.056</b>	3.056	160	–
Stadt Cottbus	<b>10.140</b>	9.989	194	390
Stadt Frankfurt (Oder)	<b>10.256</b>	10.203	253	243
Stadt Potsdam	<b>20</b>	16	–	–
Teltow-Fläming	<b>1.180</b>	1.109	5	–
Uckermark	<b>7.298</b>	6.296	72	254
<b>Summe Land Brandenburg</b>	<b>63.809</b>	<b>62.231</b>	<b>1.468</b>	<b>4.086</b>

## 6. Fluktuationsentwicklung

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

\*gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009

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

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

Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 1996 bis 2018						
	1. Haupt- amtlich Beschäftigte insgesamt*	darunter: Auszubildende	darunter: Auszubildende zum Immobilien- kaufmann**	Arbeiter, Hand- werker, Haus- meister/ -warte	2. Ehren- bzw. nebenamtliche Vorstände/ Geschäftsführer	Zahl der Mitarbeiter*** im Verhältnis zur Zahl be- wirtschafteter Wohnungen
1996	<b>4.479</b>	160	137	880	280	1:119
2000	<b>3.958</b>	187	149	752	276	1:131
2005	<b>3.063</b>	144	113	629	234	1:142
2010	<b>3.003</b>	<b>172</b>	<b>131</b>	<b>555</b>	<b>201</b>	<b>1:143</b>
2011	<b>3.022</b>	<b>168</b>	<b>125</b>	<b>543</b>	<b>197</b>	<b>1:139</b>
davon:						
Genossenschaften	<b>1.155</b>	38	33	256	196	1:146
Gesellschaften	<b>1.867</b>	130	92	287	1	1:135
2012	<b>3.073</b>	<b>156</b>	<b>122</b>	<b>570</b>	<b>182</b>	<b>1:136</b>
davon:						
Genossenschaften	<b>1.197</b>	38	33	277	181	1:142
Gesellschaften	<b>1.876</b>	118	89	293	1	1:133
2013	<b>2.995</b>	<b>160</b>	<b>126</b>	<b>565</b>	<b>178</b>	<b>1:137</b>
davon:						
Genossenschaften	<b>1.203</b>	42	38	290	177	1:142
Gesellschaften	<b>1.792</b>	118	88	275	1	1:134
2014	<b>2.977</b>	<b>151</b>	<b>118</b>	<b>587</b>	<b>180</b>	<b>1:138</b>
davon:						
Genossenschaften	<b>1.190</b>	36	33	302	179	1:145
Gesellschaften	<b>1.787</b>	115	85	285	1	1:134
2015	<b>2.959</b>	<b>159</b>	<b>130</b>	<b>549</b>	<b>179</b>	<b>1:136</b>
davon:						
Genossenschaften	<b>1.165</b>	39	34	266	178	1:142
Gesellschaften	<b>1.794</b>	120	96	283	1	1:132
2016	<b>2.997</b>	<b>165</b>	<b>133</b>	<b>562</b>	<b>173</b>	<b>1:135</b>
davon:						
Genossenschaften	<b>1.172</b>	43	37	273	172	1:143
Gesellschaften	<b>1.825</b>	122	96	289	1	1:129
2017	<b>3.059</b>	<b>183</b>	<b>149</b>	<b>560</b>	<b>170</b>	<b>1:130</b>
davon:						
Genossenschaften	<b>1.195</b>	49	43	273	168	1:139
Gesellschaften	<b>1.864</b>	134	106	287	2	1:125
2018	<b>3.120</b>	<b>184</b>	<b>152</b>	<b>592</b>	<b>158</b>	<b>1:131</b>
davon:						
Genossenschaften	<b>1.243</b>	48	44	297	156	1:142
Gesellschaften	<b>1.877</b>	136	108	295	2	1:124

\*inkl. Teilzeitbeschäftigte und geringfügig Beschäftigte

\*\* bis 2006: Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

\*\*\*ohne Arbeiter, Handwerker, Hausmeister

## Impressum

Herausgeber

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.  
Lentzeallee 107, 14195 Berlin  
E-Mail: [info@bbu.de](mailto:info@bbu.de)  
Internet: [www.bbu.de](http://www.bbu.de)

Redaktion

Petra Burkhardt

Layout

Kerstin Braun, Carlo Scherer

Erscheinungsweise jährlich

Telefon: 030/89 781 160

Telefax: 030/89 781 249

Berlin, im Juli 2019

© 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