



# Medieninformation

**Online-Pressekonferenz:**

**BBU-Marktmonitor 2023: Hypothek auf die Zukunft**

**Dienstag, den 5. März 2024**

**\*SPERRFRIST 05.03.2024, 10:00 Uhr\***

**Maren Kern  
BBU-Vorständin**

**Medienkontakt:**

Dr. David Eberhart

Pressesprecher

Fon: (0 30) 8 97 81-1 18

Mobil: (0 172) 32 99 700

Email: david.eberhart@bbu.de

## Hypothek auf die Zukunft

**„Die Fakten zeigen: Unsere Mitgliedsunternehmen leben ihre soziale Verantwortung. Gerade weil alles teurer geworden ist, halten sie sich mit Mietanpassungen sehr zurück. Aber auch sie können keine Wunder bewirken und bewegen sich nicht im luftleeren Raum. Angesichts des enormen Preisdrucks werden Mieterhöhungen unumgänglich. Nur so werden sie in der Lage sein, weiterhin in die Zukunft zu investieren.“** Dieses Fazit zog BBU-Vorständin Maren Kern bei der Vorstellung der aktuellen Mietenzahlen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg.

Die Mietenentwicklung halte nicht mehr mit der Kosten- und Anforderungsentwicklung Schritt, so Kern weiter. Die Wohnungsunternehmen planen in Reaktion darauf Kürzungen und Umschichtungen ihrer Investitionen. „Die schwache Mietenentwicklung ist eine wachsende Hypothek auf die Zukunft, die sich in den nächsten Jahren mit aller Deutlichkeit negativ auf den Wohnungsmärkten unserer Region bemerkbar machen wird – sei es in zu geringen Neubauzahlen oder zu geringer energetischer Sanierung“, warnte Kern.

### **Berlin: Weniger als 0,9 % Neumietenwachstum**

Mit einer Steigerung um weniger als 1,4 Prozent im Bestand (auf 6,59 €/m<sup>2</sup>) und sogar unter 0,9 Prozent bei der Neuvermietung (auf 8,03 €/m<sup>2</sup>) blieb die Mietenentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2023 weit hinter der allgemeinen Inflation (+6,2 %) und insbesondere hinter der Baupreisinflation (+8,4 %) zurück. „Besonders beunruhigend ist, dass sich in einigen Baualterklassen, aber auch bei den Neubaumieten die Mieten sogar verringert haben“, so Kern.

### **Brandenburg: Neumieten sinken teilweise deutlich**

Auch im Land Brandenburg war die Mietenentwicklung vor dem Hintergrund der allgemeinen (+6,5 %) und der Baupreisinflation (+9,1 %) deutlich zu schwach. Im Bestand stiegen sie nur um 2,0 Prozent (auf 5,64 €/m<sup>2</sup>), in der Neuvermietung sogar nur um 1,8 Prozent (auf 6,39 €/m<sup>2</sup>). Besonders stark betroffen war u. a. Potsdam: hier sank die Neuvermietungsmiete im Jahresvergleich sogar um 5,8 Prozent (auf 7,54 €/m<sup>2</sup>). Kern: „Mit einer so schwachen Entwicklung der Mieten ist es nicht möglich, die anstehenden größeren Investitionen in Neubau, barrierefreies Wohnen oder energetische Modernisierung ausreichend zu refinanzieren. Wir brauchen hier eine stärkere Dynamik, aber auch mehr staatliche Unterstützung.“

### **Jetzt gegensteuern – mit einer konzertierten Aktion Zukunft Wohnen**

Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen – hohe und steigende Baukosten, stark gestiegene Finanzierungskosten, hohe Auflagen, unklare Rahmenbedingungen bei gleichzeitig unzureichender Mietenentwicklung – müssen die Unternehmen ihre Investitionserwartungen anpassen. Entsprechend prognostizieren rund 47 Prozent von ihnen einer BBU-Erhebung zufolge, ihre Neubauinvestitionen einschränken und auch in den Bestand umschichten zu müssen. „Die Folge hiervon wird ein weiterer drastischer Rückgang bei den Neubauzahlen sowie auch von Modernisierungsinvestitionen sein. Das Nachsehen haben dann alle – die Mieterinnen und Mieter, aber auch unsere Partnerfirmen in Handwerk, Bauwirtschaft und Dienstleistungen und letztlich natürlich auch die Städte, deren Standortqualität leidet“, warnte Kern.

Dem müsse mit einer konzertierten „Aktion Zukunft Wohnen“ entgegengewirkt werden. Ansatzpunkte hierfür: eine massive und wenn notwendig kreditfinanzierte Neubau- und Modernisierungsförderung durch den Bund mit einem Volumen von zehn Milliarden Euro pro Jahr für mindestens fünf Jahre, ein vorübergehendes Zurückgehen auf den Effizienzhausstandard 70 im Neubau, Entbürokratisierung und Digitalisierung, die zügige Umsetzungsarbeit für das in Berlin geplante „Schneller-Bauen-Gesetz“ oder die weitere konstruktive Zusammenarbeit in den Landesbündnissen für Wohnen in Berlin und Brandenburg. „Unsere Unternehmen werden aber auch nicht umhin kommen, die Mieten nachhaltiger anzupassen. Nach unseren Erfahrungen gehen wir davon aus, dass die Mieterinnen und Mieter in Berlin und Brandenburg dafür auch viel Verständnis aufbringen“, so Kern.

## Die Themen:

- Mietenentwicklung Berlin: Nicht mehr investitionsdeckend
- Mietenentwicklung Brandenburg: Sehr schwach trotz Wirtschafts-Booms
- Jetzt gegensteuern!

---

Anhang

BBU: Daten und Fakten

Das BBU-Verbandsgebiet

## **Mietenentwicklung Berlin: Nicht mehr investitionsdeckend**

**9 Cent: um nicht mehr sind die Nettokaltmieten pro Quadratmeter im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin zwischen Juni 2022 und Juni 2023 gestiegen. Bei den Neuvertragsmieten lag die Steigerung mit 7 Cent sogar noch niedriger, bei den Neubaumieten gab es sogar einen Rückgang. „Was sich aus Sicht der Mieterinnen und Mieter positiv anhört, bereitet mir mittlerweile echte Sorge“, so BBU-Vorständin Maren Kern. „Denn während die Mieten stagnieren und damit angesichts hoher Inflation an Kaufkraft verlieren, gibt es bei Baupreisen und Finanzierungskosten weitere kräftige Steigerungen. Das kann auf Dauer einfach nicht funktionieren.“**

Die Zahlen sind in ihrer Schwäche nicht nur bei einer volkswirtschaftlichen Schlüsselbranche wie der Wohnungswirtschaft alarmierend. Darüber hinaus sind sie auch ein Schatten auf der Zukunft des Wohnens in Berlin, weil unsere Mitgliedsunternehmen auf diesem Fundament weder in Neubau noch in Modernisierung noch in energetische Sanierung im notwendigen Umfang investieren können. Davon wiederum sind dann auch andere Branchen wie Handwerk, Bauwirtschaft und Dienstleistungen betroffen, denen Aufträge und damit Arbeitsplätze wegbrechen. „Wie bei einem ins Wasser geworfenen Stein zieht eine schwache Mietenentwicklung so immer weitere Kreise“, veranschaulichte Kern.

### **Bestandsmieten kaum gestiegen...**

Die Bestandsmieten bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen stiegen zwischen dem 30. Juni 2022 und dem 30. Juni 2023 um rund 1,4 Prozent auf 6,59 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter. Noch dramatischer: In vier von sieben Baualtersklassen lag die Mietenentwicklung bei unter einem Prozent, davon in zweien sogar unter 0,5 Prozent. Das ergab die Auswertung von gut 704.000 Mietverträgen.

„Es ist unseren Unternehmen natürlich hoch anzurechnen, dass sie sich in schwieriger Zeit als Stabilitätsanker beweisen und ihre Mieten nur weit unterhalb der Inflationsrate anpassen. Worüber sich Mieterinnen und Mieter aber erstmal freuen, ist angesichts der drastischen allgemeinen Preisentwicklung schlicht zu wenig. Wenn die Mieten nicht stärker steigen, geht das auf Kosten der wirtschaftlichen und baulichen Substanz. Damit ist am langen Ende niemandem gedient. Welche Folgen zu geringe Investitionsspielräume haben können, erleben wir derzeit bei der Bahn, in der öffentlichen Verwaltung oder an den Schulen: hier ist regelrecht kaputtgespart worden, weil nicht genug investiert worden ist“, warnte Kern.

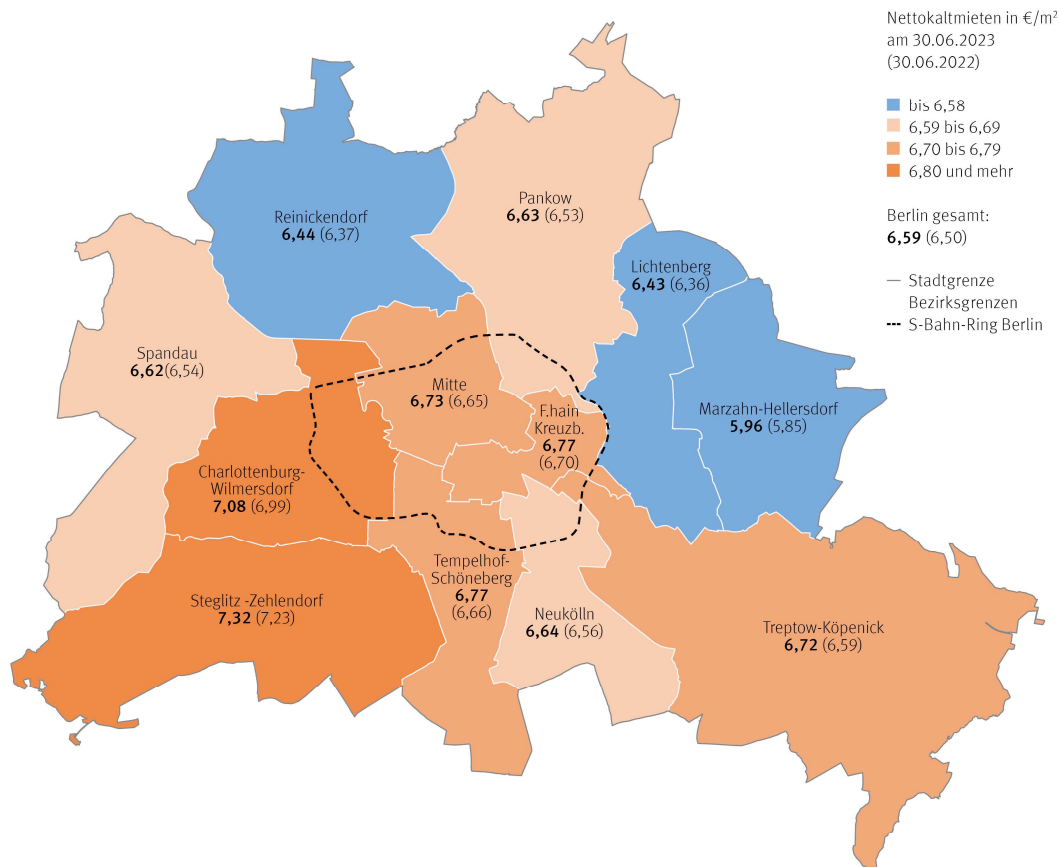
### **...Neuvertragsmieten um weniger als 0,9 % verändert...**

Noch schwächer als im Bestand zeigte sich die Entwicklung der Neuvertragsmieten. Eine bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin neu angemietete Wohnung kostete per 30. Juni 2023 im Durchschnitt 8,03 Euro nettokalt je Monat und Quadratmeter. Das waren unter 0,9 Prozent mehr als zum gleichen Vorjahreszeitpunkt. Das ergab die Auswertung von gut 36.300 neu abgeschlossenen BBU-Mietverträgen. Besonders gravierend: in fünf von sieben Baualtersklassen gab es – teilweise erhebliche – Rückgänge. „Ich sehe in diesen bedenklich schwachen Zahlen die große Zurückhaltung unserer Mitgliedsunternehmen angesichts der starken Energiepreissteigerungen und der sozialen Sorgen vieler Menschen. Auch hier muss ich aber ganz deutlich sagen: das ist angesichts der drastischen Steigerungen der Preise für Bauen und Handwerksleistungen sowie der enormen vor uns liegenden Investitionsherausforderungen beim Neubau und in der energetischen Erneuerung zu wenig“, so Kern.

### **...und Neubaumieten sogar gesunken**

Eine durchschnittliche BBU-Neubauwohnung, die 2023 erstmals in die Vermietung kam, kostet mit 10,95 Euro nettokalt je Monat und Quadratmeter rund 0,3 Prozent weniger als im Vorjahr. Das ergab die Auswertung von gut 4.100 Mietverträgen von erstbezogenen Neubauwohnungen. Kern: „Um künftige Investitionen kostendeckend refinanzieren zu können, müssten unsere Unternehmen aber Neubaumieten in einer Range von mindestens zwischen 16 und 20 Euro den Quadratmeter nehmen.“

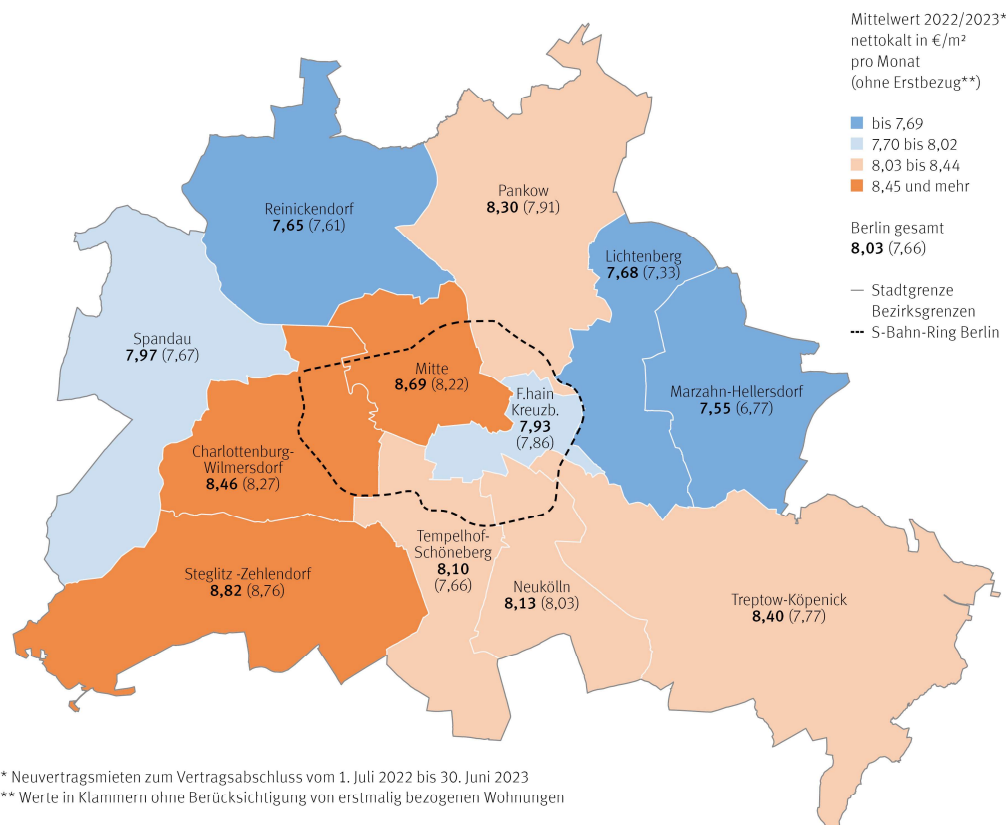
**Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU**  
in Berlin nach Bezirken, am 30.06.2023 (30.06.2022)



Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

**Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU**  
in Berlin nach Bezirken in €/m<sup>2</sup> vom 01.07.2022 bis 30.06.2023



\* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

\*\* Werte in Klammern ohne Berücksichtigung von erstmalig bezogenen Wohnungen

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

## Mietenentwicklung Land Brandenburg: Sehr schwach trotz Wirtschafts-Booms

Die Mieten bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Brandenburg haben sich 2023 zwar etwas besser entwickelt als die in Berlin – allerdings von einem niedrigen Niveau aus. Außerdem bleiben sie auch hier nicht nur deutlich hinter der Inflation zurück, sondern auch hinter der sehr guten allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung des Bundeslandes. „Ohne eine dynamischere Mietenentwicklung wird die soziale Wohnungswirtschaft nicht die Investitionen leisten können, die in Neubau, Modernisierung und energetische Sanierung notwendig sind“, warnte BBU-Vorständin Maren Kern.

Die Brandenburger **Bestandsmieten** lagen zum Erhebungsstichtag 30. Juni 2023 bei durchschnittlich 5,64 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 11 Cent bzw. rund 2 Prozent mehr als zum Vorjahreszeitpunkt (5,53 €). Hinter dieser Zahl stehen gut 269.000 ausgewertete Bestandsmietverträge. Im gleichen Zeitraum lag das Wachstum der Brandenburger Wirtschaft, beflügelt durch Erfolge bei großen Industrieansiedlungen und nur wenig in der Öffentlichkeit wahrgenommen, mit einer Zunahme um 6 Prozent weit über dem gesamtdeutschen Durchschnitt (-0,3 %) deutlich an der Spitze aller Bundesländer.

Die Miethöhe für 2023 bei BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg **neu abgeschlossenen Mietverträgen** lag zum Stichtag 30. Juni 2023 bei durchschnittlich 6,39 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 11 Cent bzw. 1,8 Prozent mehr als am 30. Juni 2022. Das ergab die Auswertung von gut 19.400 neu abgeschlossenen Mietverträgen. Die **Neubaumieten** lagen 2023 mit Stichtag 30. Juni bei 11,16 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat und damit nur 1,5 Prozent höher als 2022. Kern: „Weder bei den Bestands- noch bei den Neuvertrags- oder Neubaumieten reicht diese Entwicklung aus, um die Herausforderungen in Neubau und Bestand angemessen angehen zu können.“

### Speckgürtel: Neuvermietungsmieten gesunken

Sorge bereitet dabei insbesondere die Entwicklung in den Städten des Berliner Umlands. Hier konnten die Mieten zwischen dem 30. Juni 2022 und dem 30. Juni 2023 im Bestand um lediglich 1,3 Prozent steigen und lagen zum Stichtag 30. Juni bei 6,20 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat (+8 Cent). Bei den **Neuvermietungsmieten** für bei BBU-Mitgliedsunternehmen zwischen dem 30. Juni 2022 und dem 30. Juni 2023 neu abgeschlossene Mietverträge war die Entwicklung noch schwächer: sie reduzierten sich um 1,2 Prozent auf 7,28 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat (-9 Cent). Die **Neubaumieten** lagen bei BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland per 30. Juni 2023 bei 11,97 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat – mit einem Anstieg um 5,6 Prozent zum Vorjahr auch hier zu wenig, um mit der allgemeinen Inflation oder erst recht mit der Baupreisinflation Schritt zu halten.

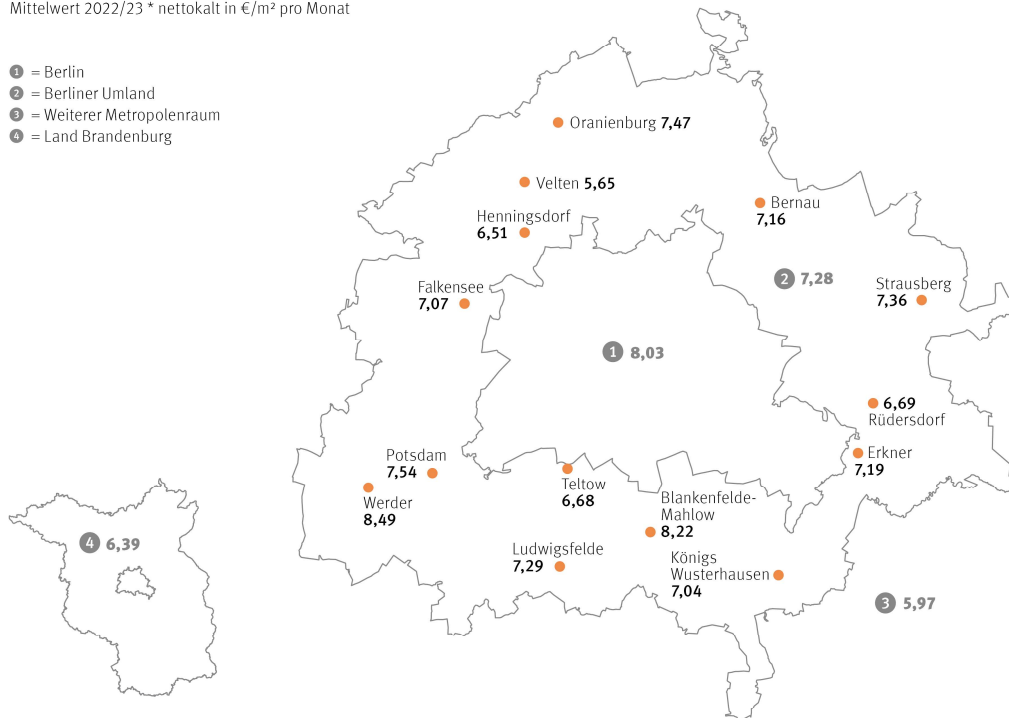
### Weiterer Metropolitanraum: Mehr als 1 € günstiger als Berliner Umland

Nochmal deutlich günstiger als im Berliner Umland wohnt es sich in den Städten im weiteren Metropolitanraum des Landes Brandenburg. Die durchschnittliche **Bestandsmiete** lag bei BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolitanraum mit Stichtag 30. Juni 2023 bei 5,27 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 12 Cent bzw. 2,3 Prozent mehr als im Vorjahr. Die **Neuvermietungsmiete** lag dort zum Stichtag bei den bei BBU-Mitgliedsunternehmen neu abgeschlossenen Mietverträgen bei 5,97 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 20 Cent bzw. 3,5 Prozent mehr als 2022. Die **Neubaumiete** ist im Vorjahresvergleich deutlich um 11,1 Prozent (auf 9,30 €) gesunken. Kern: „Diese Mietentwicklung ist nicht geeignet, um die Möglichkeiten für Investitionen in die Zukunft zu sichern. Wir brauchen eine stärkere Entwicklung der Mieten.“

## Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

Mittelwert 2022/23 \* nettokalt in €/m<sup>2</sup> pro Monat

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



\* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

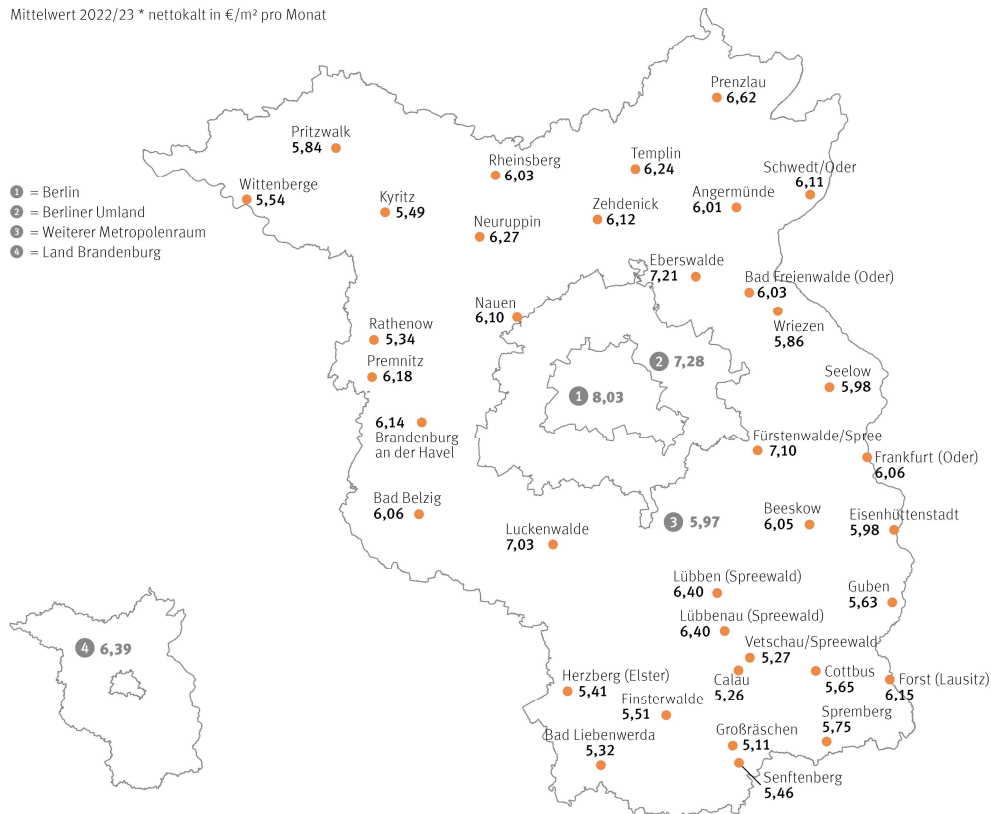
Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

## Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in ausgewählten Orten des Weiteren Metropolitanraumes vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

Mittelwert 2022/23 \* nettokalt in €/m<sup>2</sup> pro Monat

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



\* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

## Jetzt gegensteuern!

**Dramatische Kostensteigerungen, deutlich verteuerte Finanzierungskosten, enorme Investitionsaufgaben bei Neubau und Bestandsentwicklung, steigende Auflagen, unklare Rahmenbedingungen, unzuverlässige Förderung – und das alles bei einer unzureichenden Mietentwicklung: „Das geht nicht zusammen. Wenn die Aufgaben und Kosten unablässig steigen, müssen die Mieten mithalten. Außerdem brauchen wir als soziale Wohnungswirtschaft eine verlässliche und auskömmliche öffentliche Förderung und deutlich mehr Unterstützung vor allem durch den Bund, aber auch von den Ländern bei der Umsetzung der Energie- und Wärmewende“, forderte BBU-Vorständin Maren Kern.**

„Um es in aller Klarheit zu sagen: die vor uns liegenden Aufgaben kosten sehr viel Geld. Und das muss irgendwo herkommen“, so Kern weiter.

### Branche mit vielen Sorgen

Eine aktuelle BBU-Erhebung unter seinen Berliner und Brandenburger Mitgliedsunternehmen ergab, dass aus Sicht der sozialen Wohnungswirtschaft die **Preissteigerungen bei Bau- und Handwerksleistungen** deutlich auf dem ersten Platz der Herausforderungen für ihre Projekte gesehen werden. Rund 55 Prozent der antwortenden Unternehmen erkennen hierin eine „sehr große“, weitere rund 39 Prozent eine „eher große“ Herausforderung. Auf Platz zwei folgen **bürokratische Auflagen und Erfordernisse** (rd. 48 % „sehr groß“, rd. 38 % „eher groß“). Platz drei wird von **Planungs- und Investitionsunsicherheiten** belegt (rd. 47 % „sehr groß“, rd. 35 % „eher groß“). **Gestiegene Finanzierungskosten** sind auf Platz vier (rd. 38 % „sehr groß“, rd. 38 % „eher groß“).

### Großsorgenstelle Energie- und Wärmewende

Sorgenvoll blicken die Unternehmen der Umfrage zufolge auch auf den **Fachkräftemangel** und die stark **steigenden energetischen Auflagen**. „Zwischen diesen beiden Themen gibt es Zusammenhänge“, so Kern. „Aus den Unternehmen wird die Sorge laut, wie die Vielzahl der höchst komplexen energetischen Anforderungen in Einzelgebäuden und in Quartieren mit der begrenzten Anzahl von Mitarbeitenden bewältigt werden soll oder woher ihre Partnerunternehmen in Dienstleistung und Handwerk ausreichend qualifiziertes Personal für die vielen anspruchsvollen Aufgaben bekommen können.“

Weiter erschwert werden diese Herausforderungen durch externe Faktoren – insbesondere bei der **kommunalen Wärmeplanung** als vom Gesetzgeber vorgegebener Schnittstelle in der Zusammenarbeit zwischen Gebäudeeigentümern und Kommunen. Kern: „Es ist schlicht wesentlich effizienter, in eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung zu investieren als in eine immer weitergehende energetische Ertüchtigung von Wohnungen. Der Faktor liegt hier einer von uns beauftragten Studie zufolge bei eins zu fünf. Sprich: müssen für den gleichen CO<sub>2</sub>-Einsparungseffekt in den Gebäudebestand fünf Euro investiert werden, ist es in der Energieversorgung nur einer. Diese geringere Investitionseffizienz im Gebäudebereich geht zu Lasten höherer Mieten und von weniger Neubau. Deshalb gilt: Ohne eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung droht die Energiewende, die Mieterinnen und Mieter wirtschaftlich zu überfordern und am Ende sogar zu scheitern.“

Deshalb seien gemeindliche Investitionen in die Dekarbonisierung der Energieversorgung dringend geboten. Allerdings gebe es Tendenzen, diese Investitionen angesichts knapper Gemeindefinanzen zu strecken oder zu verschieben. Kern: „Die Energie- und Wärmewende hat einen extrem engen Zeitplan. Umso mehr sind unsere Unternehmen wie auch andere Akteure auf klare Rahmen, Planungsgrundlagen und Vorleistungen durch die Kommunen angewiesen. Es darf nicht sein, dass die dazu notwendigen Investitionen vermeintlichen kommunalen Sparzwängen zum Opfer fallen. Die Kommunen müssen vom Land und insbesondere vom Bund als wesentlichem Initiator des Prozesses finanziell so ausgestattet werden, dass sie die anstehenden Aufgaben im Sinne der Gemeinschaft stemmen können.“



Kern appellierte eindringlich an die mit einer kommunalen Wärmeplanung betrauten Gebietskörperschaften, sich ihrer Verantwortung und vor allem der weit reichenden Zusammenhänge zwischen der Wärmeplanung und den Investitionsmöglichkeiten der Wohnungsunternehmen bewusst zu sein. Umso wichtiger sei, die Wohnungswirtschaft von Anfang an eng in die Planungsprozesse einzubinden.

### **Geringes Vertrauen in die Bundespolitik**

Zu den vielen Herausforderungen und Sorgen kommt, dass das Vertrauen der Branche in die Bundespolitik derzeit sehr niedrig ist. Mehr als 88 Prozent der Unternehmen sehen die Bundespolitik aktuell nicht als konsistent und verlässlich; nur knapp acht Prozent der Unternehmen ist hierbei gegenteiliger Ansicht. „Angesichts ihrer Erfahrungen im letzten Jahr mit dem Heizungsgesetz, im vorletzten Jahr mit den im Stakkato erfolgenden Änderungen bei den Energiepreisregulierungen und dem extrem holprigen Stop-and-Go in der Neubau- und Modernisierungsförderung ist bei unseren Unternehmen angekommen, dass sie sich auf die Bundesregierung als Partnerin zumindest derzeit nicht verlassen können“, so Kern.

Besser sieht das Bild bei den Landesregierungen Berlin und Brandenburg aus. Hier stimmten immerhin gut 48 Prozent der Unternehmen der Aussage zu, die Landespolitik sei derzeit konsistent und verlässlich; ebenso viele sind gegenteiliger Ansicht. Allerdings ist der Anteil der vertrauensvollen Unternehmen regional mit deutlichen Unterschieden behaftet. Während 54 Prozent der Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen angaben, die Landespolitik als konsistent und verlässlich zu erleben, liegt dieser Anteil in Berlin bei nur rund 37 Prozent. Umgekehrt begegnen gut 56 Prozent der Berliner Unternehmen der Landespolitik eher mit Misstrauen, während es in Brandenburg lediglich 43 Prozent sind. „In Berlin sehen wir hier noch die Folgen der Zeit von vor dem Regierungswechsel 2023“, erläuterte Kern.

### **Investitionen: Weiterer Einbruch bei Neubau steht bevor**

Viele Sorgen, wenig Vertrauen in die (Bundes-)Politik – das spiegelt sich auch in den Investitionsabsichtserwartungen der Unternehmen wieder. Der BBU-Umfrage zufolge gehen rund 47 Prozent von ihnen von „eher“ oder sogar „deutlich sinkenden“ **Neubauinvestitionen** aus. „Der vor der Finalisierung stehende Stadtentwicklungsplan Wohnen weist für Berlin einen Neubaubedarf von 222.000 Wohnungen bis 2040 aus, 100.000 davon schon bis 2026. Dass ausgerechnet unseren Unternehmen jetzt so gründlich die Puste beim Neubau ausgeht, verheißt für die Erreichbarkeit dieses Ziels nichts Gutes. Das gilt auch für das Land Brandenburg, wo wir nicht nur im Berliner Umland weiterhin kräftig Neubau brauchen, sondern auch in vielen Städten des weiteren Metropolenraums Ersatzneubau“, so Kern.

Zumal die Neubauinvestitionen nicht nur sinken, sondern darüber hinaus auch noch in Richtung Bestand umgeleitet werden dürften: „Zweifelloos wegen der immer höheren Auflagen erwarten über 41 Prozent unserer Unternehmen für die nächsten Jahre steigende Investitionen in den Bestand“, führte Kern aus. In Berlin liegt dieser Anteil mit 47 Prozent deutlich über dem in Brandenburg (38 %).

### **Eine Zukunft für das Wohnen**

„Mit Blick auf das Wohnen kommt der Wagen immer stärker vom Weg ab und rutscht in den Schlamm“, fasste Kern zusammen. „Sitzt er aber erstmal richtig fest, wird es sehr schwer, ihn wieder flott zu bekommen. Denn wenn Investitionen dauerhaft verringert werden, brechen bei Handwerk und Bauwirtschaft Fachkräfte und Kapazitäten schließlich weg. Die können dann auch nicht wieder aufgebaut werden, weil diese Fachkräfte nach Einschätzung der Bauwirtschaft diesem Sektor dauerhaft verloren gehen werden. Deshalb ist es jetzt höchste Zeit für eine konzertierte Aktion Zukunft Wohnen.“

### **In Zukunft investieren – Schuldenbremse reformieren**

Der Bund ist der Haupttaktgeber für die Energie- und Wärmewende. Dieser Weg und seine Ziele sind richtig und wichtig. Es bringt aber nichts, Bürgerinnen und Bürger sowie die Unternehmen durch Überforderung zu verunsichern und in die Defensive zu drängen. Notwendig ist deshalb eine wesentlich bessere Förderung der vielfältigen und sehr komplexen Erfassungs-, Analyse-, Planungs- und Umsetzungsmaßnahmen.

„In der Konstellation aus Bund, Ländern, Kommunen, Gebäudeeigentümern sowie Mieterinnen und Mietern ist unbestreitbar der Bund der Part mit den tiefsten Taschen“, so Kern. „Es kann deshalb auch gar nicht anders sein, als dass er als Vertreter der nationalen Gemeinschaft dafür Sorge trägt, dass Menschen und Wirtschaft diese Gemeinschaftsaufgabe auch finanziell bewältigen können. Das geht aber nur mit einer Reform der ‚Schuldenbremse‘, die mit ihren aus einer anderen Zeit stammenden starren Haushaltsbeschränkungen zu einem echten Risiko für Deutschlands Handlungsfähigkeit geworden ist. Zukunftsinvestitionen müssen von der ‚Schuldenbremse‘ ausgenommen sein.“

#### **Vertrauen wiederherstellen – Planungssicherheit geben:**

- Dauerhaft vorhersehbare, verlässliche und praxisorientierte **Rahmenbedingungen**, insbesondere durch den Bund
- Weitere Stärkung der regionalen Wohnungsbündnisse in Berlin und Brandenburg als Plattformen gleichberechtigten und lösungsorientierten Austauschs

#### **Bauen und sanieren nicht überfordern – sondern mit einem Konjunkturprogramm fördern:**

- **Deutliche Ausweitung und Verstetigung der Bundesförderung** für Neubau und Modernisierung
- Erhöhung und Verstetigung der **Zinssubvention** für den bezahlbaren Wohnungsbau (Absenkung des Zinssatzes auf Baukredite durch staatliche Förderung)
- Vorübergehendes Absenken der Standards im Neubau zurück auf den bisherigen **Effizienzhausstandard 70**, um auf diese Weise den aktuellen Effizienzhausstandard 55 wieder förderfähig zu machen und so den Klimaschutz voranzubringen (Hintergrund: förderfähig sind nur Baustandards, die nicht einer aktuell vorgeschriebenen Norm entsprechen)
- Umfassende **Entbürokratisierung und Beschleunigung der Bauplanungsverfahren**, endlich deutliche **Entschlackung der Bauvorschriften**
- **Senkung der Mehrwertsteuer** auf Baukosten von derzeit 19 auf 7 Prozent
- **Senkung der Grunderwerbsteuer**, wenn auf dem entsprechenden Grundstück zu sozialen Mieten gebaut werden soll (aktueller Satz in Berlin 6 %, in Brandenburg 6,5 %)
- **Systematische Unterstützung von** serielltem Bauen (etwa durch bundesweite Vereinheitlichung von Bauvorschriften, um Skalenvorteile für die Fertigung von Bauteilen zu vergrößern)
- **Fortlaufende Evaluierung und Ergänzung der Landesförderung** – ein Ansatzpunkt dafür z. B.: Eigenkapitalersatzdarlehen-Förderprogramm, das bei Neubauten das Fremdkapital vollständig ersetzt und Investitionen damit unabhängig von der Zinsentwicklung macht
- Zügige **Digitalisierung** der Verwaltung und der Bauplanungsverfahren in den Ländern

#### **Sozial ist gut – aber mit Nachhaltigkeit:**

„Es ist ein großes Verdienst unserer Unternehmen, dass sie aufgrund ihrer sozialen Orientierung ihre Mieten nur sehr moderat anheben“, so Kern. „Angesichts der Kostenentwicklung und der enormen Aufgaben für unsere Branche führt aber meiner Überzeugung nach kein Weg daran vorbei, dass unsere Unternehmen deutlich nachdrücklicher als bisher von den gesetzlichen Möglichkeiten zur Anpassung ihrer Mieten Gebrauch machen. Eine starke wirtschaftliche Basis ist das Fundament der Zukunftsfähigkeit unserer Branche, genauso wie auch für ihre Möglichkeit zu einer sozialen Ausrichtung.“

## **BBU: Daten & Fakten**

Der BBU ist mit **rund 340 Mitgliedsunternehmen** in Berlin und dem Land Brandenburg der größte und älteste wohnungswirtschaftliche Verband der Hauptstadtregion. Unter seinem Dach vereinen sich landeseigene, kommunale, private und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen. Zusammen bewirtschaften sie rund 1,15 Millionen Wohnungen in Berlin und Brandenburg und im sonstigen Bundesgebiet. Mit ihren Umsätzen, Investitionen und Arbeits- sowie Ausbildungsplätzen sind sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Hauptstadtregion.

### **Zahlen: Umsätze, Arbeitsplätze, Ausbildungsverhältnisse, Investitionen<sup>1</sup>**

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

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

Von den 339 Mitgliedsunternehmen des BBU haben 203 ihren Sitz im Land Brandenburg, 128 in Berlin und acht im sonstigen Bundesgebiet. Die rund 316.500 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg stellen etwa 44 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Die rund 767.200 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen circa 45 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Rund 66.600 weitere Wohnungen befinden sich im übrigen Bundesgebiet. Schätzungsweise drei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen.

Mitgliedsunternehmen sind:

- 89 landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit rund 582.600 Wohnungen,
- 190 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 314.150 Wohnungen,
- 60 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 253.500 Wohnungen.

15 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften jeweils mehr als 10.000 Wohnungen.

### **Das Leistungsspektrum des BBU: Interessenvertretung, Beratung, Prüfung**

Der BBU hat zwei Säulen. Die eine ist die Bündelung und Vertretung der Mitgliederinteressen gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Er stellt seinen Mitgliedsunternehmen unverzichtbares Expertenwissen zur Verfügung und versorgt sie tagesaktuell mit relevanten Informationen rund um die Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft. Die zweite Säule des BBU ist seine gesetzlich verankerte Aufgabe als Prüfungsverband für die genossenschaftliche Jahresabschlussprüfung.

Mit den Tochter- und Partnerunternehmen BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin, BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH, DOMUS AG und DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft GmbH ergänzt der Verband sein Portfolio um die Bereiche Aus- und Weiterbildung, Consulting, Wirtschaftsprüfung sowie Steuerberatung – im Einsatz für eine moderne und zukunftsfähige Wohnungswirtschaft in der Metropolregion Berlin-Brandenburg.

---

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

<sup>2</sup> Quelle BBU-Mitgliederstruktur Stand 1. Januar 2024

## Das BBU-Verbandsgebiet

Der BBU vertritt die Wohnungsunternehmen zweier Bundesländer. Dabei wird der Verband mit sehr unterschiedlichen Gegebenheiten konfrontiert. Während Berlin und sein engeres Umland eine anhaltende Bevölkerungszunahme registrieren, wird die Bevölkerungszahl im weiteren Metropolitanraum des Landes Brandenburg bis 2030 weiter schrumpfen – regional vielfach erheblich.

