



## **Medieninformation**

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

**Donnerstag, den 25. Juli 2024**

**Maren Kern  
BBU-Vorständin**

**\*Sperrfrist 25.07.2024, 10:00 Uhr\***

## **Auf dem Boden der Tatsachen**

**Die aktuellen Zensusergebnisse machen es sehr deutlich: „Mieten in Berlin ist günstig. Indem die von Immobilienportalen verbreiteten Angebots- oder Portalmieten das nicht abbilden, führen sie nicht nur zu einer verzerrten Wahrnehmung der Lage am Wohnungsmarkt und schüren Ängste, sondern befördern auch wohnungspolitische Fehlentscheidungen“, warnte BBU-Vorständin Maren Kern. In Berlin sei nicht die Mietenentwicklung die drängendste Herausforderung, sondern der immer stärkere Abwärtstrend beim Neubau. Das zeigen auch aktuelle Zahlen, die der BBU von seinen Berliner Mitgliedsunternehmen ausgewertet hat.**

Kern weiter: „Weil den Unternehmen angesichts hoher Bau- und Finanzierungskosten, hoher Bauhürden und zu schwacher Mietenentwicklung Geld und Atem ausgehen, fällt der Neubau immer weiter zurück. Hier muss jetzt entschlossen gegengesteuert werden. Dazu braucht es Geld, Entbürokratisierung, Digitalisierung und Mut – nämlich den Mut, auf Grundlage fundierter Fakten populistischen wohnungspolitischen Forderungen entgegenzutreten und sich ganz klar für massiven Neubau stark zu machen.“

### **Zensus zeigt: Wohnen in Berlin ist günstig**

Die durch den Zensus 2022 ermittelten Durchschnittswerte bei den Berliner Mieten liegen bei 7,67 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter. In Berlin liegen fast 70 Prozent aller Mieten unter acht Euro – in Hamburg sind es nur 43, in Köln gut 36 und in München sogar nur knapp 20 Prozent unter dieser Marke. Und noch etwas zeigt der Zensus: die über Anzeigen in Immobilienportalen ermittelten „Angebotsmieten“ (für 2022 für Berlin: 11,54 €/m<sup>2</sup>) liegen um gut 50 Prozent über den Zensus-Mieten. „Diese enorme Diskrepanz zeigt, wie wenig die Angebots- oder Portalmieten die Realität abbilden“, so Kern. Anders die BBU-Mieten, die nur um 18 Prozent nach unten von den Zensus-Mieten abweichen: „Ein erwartbares Ergebnis, wenn man sich vor Augen führt, dass unsere Unternehmen aufgrund ihres sozialen Auftrags und ihrer sozialen Verantwortung im Schnitt unter dem Marktdurchschnitt vermieten“, so Kern. „Wir haben die Realmieten für Berlin.“

### **BBU-Mieten und Leerstand stabil**

Zum 31. Dezember 2023 lagen die Nettokaltmieten bei BBU-Mitgliedsunternehmen für Berlin im Schnitt bei 6,64 Euro pro Quadratmeter und Monat. Gegenüber 2022 war das ein Anstieg um 1,7 Prozent – bei einer gleichzeitigen Baupreisinflation von bis zu 11,2 Prozent. Die Leerstandsquote bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen lag am 31. Dezember 2023 bei 1,6 Prozent. Damit war sie bereits im neunten Jahr stabil, bei einem gleichzeitigen Bevölkerungswachstum um über 310.000 Personen. Kern: „Wir sind die Stabilitätsanker der Versorgung der Berlinerinnen und Berliner mit gutem und bezahlbarem Wohnraum. Unsere Unternehmen haben bisher mit viel Kraft gegen den angespannten Mietwohnungsmarkt angebaut.“

### **Neubau auf Talfahrt**

Schlechte Zeiten für Neubau: 2023 sind die Neubauinvestitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin mit einem realen Rückgang um 18 Prozent weiter eingebrochen. Damit setzt sich auch die bereits 2022 begonnene deutliche Verschiebung des Investitionsflusses weg vom Neubau und hin zum Bestand (Instandhaltung und Modernisierung) fort. Das spiegelt sich auch im Rückgang sowohl der Baubeginne als auch der Baufertigstellungen durch BBU-Mitgliedsunternehmen um 18 bzw. zwölf Prozent gegenüber 2022 wider. Hierzu passt, dass über 19 Prozent der bauenden BBU-Mitgliedsunternehmen angesichts der großen und wachsenden Neubauhürden eine Stornierung von laufenden oder geplanten Neubauprojekten konkret in Erwägung ziehen muss – im Jahresvergleich eine Zunahme um mehr als ein Viertel. Kern: „Diese Entwicklung ist höchst besorgniserregend, auch für die Bauwirtschaft. Umso wichtiger sind jetzt entschlossene Weichenstellungen für mehr, bezahlbaren und schnelleren Neubau: verlässliche Förderung, eine Straffung der zahllosen Bauvorschriften, das Voranbringen der Energiewende über die Dekarbonisierung der Energieversorgung statt über immer höhere Baustandards, das Forcieren der Verwaltungsreform in Berlin und die Verabschiedung und Umsetzung des Schneller-Bauen-Gesetzes.“

## **DIE THEMEN IM ÜBERBLICK**

- **Der Zensus zeigt's: Berliner Mieten günstig(er)**
- **Investitionen: Neubau auf Talfahrt**
- **Größte Sorgen: Energie, Fachkräfte, Zusammenhalt – und Neubau**

---

**BBU: Daten und Fakten**

**BBU: Das Verbandsgebiet**

**Medienkontakt:**

Dr. David Eberhart

Pressesprecher

Mobil: (0 172) 32 99 700

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

E-Mail: [david.eberhart@bbu.de](mailto:david.eberhart@bbu.de)

## **Der Zensus zeigt's: Berliner Mieten günstig(er)**

**Bei der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022 wurden Daten zu sämtlichen Wohngebäuden in Deutschland erfasst. In den dadurch erhobenen Daten u. a. enthalten: Zahlen zu Mieten und Leerstand. Die Zensus-Werte machten drei Dinge sehr deutlich, so BBU-Vorständin Maren Kern. „Erstens: Wohnen in Berlin ist günstig. Zweitens: Die durch den Zensus ermittelten Mieten liegen weit unter dem Niveau, das von Immobilienportalen immer wieder behauptet wird. Und drittens: Die vom BBU ermittelten Mieten sind nah bei den Zensus-Mieten. Das zeigt, dass sie die Realmieten abbilden. Die über Immobilienportale ermittelten Miet-Werte sind nicht valide und vermitteln einen falschen Eindruck der Realität. Wir warnen deshalb davor, sie als Grundlage für wohnungspolitische Debatten oder Analysen zu nehmen, wie das leider allzu oft der Fall ist.“**

Der Zensus hat in Berlin für 2022 eine Durchschnittsmiete von 7,67 Euro nettokalt je Monat und Quadratmeter ermittelt. Zum Vergleich: Für Hamburg wurde eine Durchschnittsmiete von 9,16 Euro, für Köln von 9,39 Euro und für München sogar von 12,89 Euro festgestellt. „Es wird sehr deutlich, dass man in Berlin im Durchschnitt nach wie vor sehr günstig wohnt“, so Kern. 2022 lagen laut Zensus in Berlin fast 70 Prozent der Nettokaltmieten unter acht Euro (und 28 % sogar unter 6 €/m<sup>2</sup>), in Hamburg hingegen nur gut 43 Prozent, in Köln lediglich gut 36 Prozent und in München sogar nur knapp 20 Prozent.

Noch klarer als in den absoluten Zahlen zeige sich das noch bei der Einbeziehung anderer Daten des Statistischen Bundesamtes wie dem Kaufkraftindex. In allen drei Städten ist der Kaufkraftindex zwar (deutlich) höher als in Berlin – in Köln um elf Prozent, in Hamburg um 15 Prozent und in München um 42 Prozent. Noch höher als bei der Kaufkraft, ist die Abweichung im Vergleich zu den Berliner Zahlen aber bei den Mieten. So liegen diese in Hamburg um 19 Prozent, in Köln um 22 Prozent und in München 68 Prozent über den Berliner Werten. „Vereinfacht ausgedrückt: Die Kaufkraft eines Durchschnittshaushalts wird in München deutlich stärker durch die dortigen Mieten beansprucht als die eines Durchschnittshaushalts in Berlin“, so Kern.

### **Vergleich BBU-Zahlen mit Zensus-Zahlen: Übereinstimmung bei den Mieten...**

Der BBU hat die von ihm auf Grundlage jährlicher Vollerhebungen unter seinen Mitgliedsunternehmen ermittelten Daten für das Jahr 2022 (Stand Juni) mit den Werten des Zensus 2022 (Stand Mai) sowie den durch Immobilienportale ermittelten Angebots- oder Portalmieten verglichen. Die Ergebnisse des Vergleichs sind sehr klar: Die durch den Zensus ermittelten Werte (7,67 €) liegen sehr viel näher bei den Werten des BBU (2022: 6,50 €) als bei den von Immobilienportalen ermittelten Mieten (2022: 11,54 €).

Die BBU-Miete lag 2022 um 18 Prozent unter der Zensus-Miete. Kern: „Dass unsere Mieten unter dem Durchschnitt aller Mieten in Berlin liegen, haben wir auch erwartet, weil unsere Unternehmen traditionell sehr moderat bei ihrer Mietgestaltung vorgehen.“ Die durch Immobilienportale immer wieder verbreiteten Angebots- oder Portalmieten lagen hingegen 51 Prozent über den Zensus-Mieten – und sogar 78 Prozent über den BBU-Mieten. Kern: „Diese enormen Abweichungen zeigen, dass die Portalmieten eher etwas mit Zufallswerten als mit solide erhobenen Daten gemeinsam haben. Als Grundlage für seriöse wohnungspolitische Berichterstattung oder Entscheidungen sind sie absolut ungeeignet. Die Realität am Berliner Mietwohnungsmarkt wird wesentlich adäquater durch die BBU-Zahlen abgebildet, die der Verband jährlich zwei Mal erhebt und zur Verfügung stellt.“

Woher kommen die enormen Abweichungen zwischen den vom BBU und Statistischem Bundesamt ermittelten Realmieten und den Portalmieten aus den Immobilien-Portalen? Kern: „Unsere Unternehmen sind auf Immobilien-Portalen kaum noch unterwegs. Eine aktuelle Befragung hat ergeben, dass 74 Prozent unserer Berliner Unternehmen dort selten oder nie Angebote platzieren. Deshalb fließen ihre günstigen Mieten allenfalls deutlich unterrepräsentiert in die auf Basis solcher Inserate ermittelten Werte ein.“ Die weitaus meisten BBU-Unternehmen nutzen die eigene Unternehmenswebseite für das Anbieten freier Wohnungen (27 %) oder greifen auf Wartelisten zurück (66 %, insbesondere Genossenschaften).

### **...und bei den Leerstandszahlen.**

Dass die vom BBU ermittelten Zahlen ein guter Spiegel der tatsächlichen Lage am Berliner Wohnungsmarkt sind, zeigt sich auch bei der Leerstandsquote für Berlin. Während der BBU für seine Mitgliedsunternehmen mit Stand Dezember 2022 einen Leerstand von 1,6 Prozent ermittelte, ergab der Zensus für den gesamten Berliner Mietwohnungsbestand einen Wert von rund zwei Prozent. „Damit bewahrheitet sich auch beim Leerstand, was wir immer vermutet haben: dass unsere Mitgliedsunternehmen etwas unterhalb des Marktes insgesamt liegen“, so Kern. Den bei BBU-Mitgliedsunternehmen niedrigeren Wert beim Leerstand begründete sie mit bei ihnen günstigeren Mieten, höherem Modernisierungsstand der Wohnungen sowie professionellen Vermietungsprozessen, die in aller Regel für zügige Wiedervermietungen sorgten.

„Damit zeigt auch die Zensus-Leerstandsquote die starke Anspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Dagegen hilft nur Neubau. Weil unsere Unternehmen ihre Mieten aus sozialer Verantwortung sehr knapp kalkulieren, geht ihnen aber angesichts weiterhin galoppierender Baupreise, hoher Finanzierungskosten, stetig steigender Bauauflagen und unzureichender sowie unzuverlässiger Bundes-Förderung für Bauen und Modernisieren gerade jetzt die Puste aus. Hier muss dringend gegengesteuert werden.“

### **BBU-Mieten und BBU-Leerstand 2023: stabil**

Mit Stand 31. Dezember 2023 lagen die Bestandsmieten bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin bei durchschnittlich 6,64 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum lag die Mietenentwicklung damit bei 1,7 Prozent, bei einer gleichzeitigen Steigerung der Instandhaltungskosten um 11,2 Prozent. „Damit sind die Kosten im letzten Jahr fast siebenmal so schnell gestiegen wie die Mieten. Diese Entwicklung zehrt an der Wirtschaftskraft unserer Unternehmen“, warnte Kern.

Die Leerstandsquote bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen lag per 31. Dezember 2023 unverändert bei 1,6 Prozent. „Damit ist sie schon im neunten Jahr stabil, obwohl die Einwohnerzahl Berlins in diesem Zeitraum um über 310.000 zugelegt hat. Damit steht diese Stabilität für die enormen Neubauanstrengungen der sozialen Wohnungswirtschaft. Unsere Unternehmen bauen erfolgreich gegen den angespannten Mietwohnungsmarkt an“, verdeutlichte Kern.

## Investitionen: Neubau auf Talfahrt

**Nach dem kriegs- und inflationsbedingt starken Rückgang 2022 konnten die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2023 wieder etwas mehr investieren. Allerdings: „Wegen der anhaltend hohen Baupreisinflation bekommt man je investiertem Euro immer weniger Neubau oder Modernisierung“, so BBU-Vorständin Maren Kern. Real sind ihre Investitionen 2023 deshalb weiter gesunken – beim Neubau gab es sogar einen regelrechten Einbruch. Diese Entwicklung hinterlässt immer deutlichere Spuren bei Baubeginnen und Baufertigstellungen.**

Nominal sind die Investitionen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen 2023 um 5,5 Prozent auf 2,75 Milliarden Euro gestiegen. Angesichts der gleichzeitigen Baupreisinflation von 8,4 Prozent (Neubau) bzw. 11,2 Prozent (Instandhaltung) lag ihre reale Entwicklung aber bei minus 4,0 Prozent. Besonders drastisch war der Einbruch abermals bei den Neubauinvestitionen: hier betrug bereits der nominale Rückgang 11,3 Prozent, real lag er bei 18,1 Prozent. Kern: „Dass unsere Unternehmen erneut deutlich weniger in Neubau investieren können, ist eine ganz schlechte Nachricht für Berlin. Angesichts explodierender Baukosten, weiterhin hoher Zinsen, einer unklaren Lage bei Förderung und Baustandards sowie einer Mietentwicklung, die weiterhin dramatisch hinter der Kostenentwicklung zurückbleibt, ist diese negative Dynamik kein Wunder.“

Von den rund 2,75 Milliarden Euro Gesamtinvestitionen flossen 2023 mit 1,23 Milliarden Euro fast 45 Prozent in den Neubau. Auf Platz zwei folgten mit 896 Millionen Euro die Investitionen in Instandhaltung und Instandsetzung (nominal +17,1 %, real +5,3 %) und auf Platz drei mit 618 Millionen Euro die Modernisierungsinvestitionen (nominal +37,9 %, real +24,0 %).

### Höhere Anforderungen im Bestand = weniger Neubauinvestitionen

Mit der unterschiedlichen Entwicklung der einzelnen Investitionssparten haben sich auch ihre Anteile an den Gesamtinvestitionen verschoben. Bemerkenswert: Zum ersten Mal seit 2019 ist der Anteil der Neubauinvestitionen an den Gesamtinvestitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen auf unter 50 Prozent gefallen. Ebenfalls bemerkenswert: Seit dem Höchststand des Anteils der Neubauinvestitionen an den Gesamtinvestitionen 2021 (rd. 56 %) betrug der Rückgang bis 2023 gut elf Prozentpunkte. „Die Investitionen unserer Unternehmen verschieben sich deutlich zu Ungunsten des Neubaus. Der Grund: die immer höheren energetischen Auflagen für Bestandswohnungen, die zu immer höheren Investitionsbedarfen bei Modernisierung und Instandsetzung führen. Da der Euro nur einmal ausgegeben werden kann, geht das dann zu Lasten des Neubaus“, erläuterte Kern. Als wesentlichen Ausweg aus dieser sich selbst verstärkenden Spirale nannte Kern, bei der erfolgreichen Umsetzung der Energiewende weniger auf immer höhere Gebäudeeffizienz zu setzen, sondern auf die Dekarbonisierung der Energieversorgung. „Das muss in der nun kraftvoll anlaufenden Wärmeplanung für Berlin ein ganz wesentliches Ziel sein“, forderte Kern.

### Weniger Baubeginne = weniger Baufertigstellungen

Angesichts des drastischen nominalen wie realen Rückgangs der Neubauinvestitionen kaum anders zu erwarten: Die Zahl der Baubeginne ist bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin deutlich im Rückgang begriffen. 2023 lag sie mit 5.084 Baubeginnen bereits um gut 18 Prozent unter dem Wert von 2022 (6.203). Für 2024 gehen die Unternehmen von einem weiteren Rückgang auf dann 3.951 Wohnungen aus (-22,3 % im Vorjahresvergleich). Im Vergleich zum bisherigen Baubeginn-Höchststand (7.787 Wohnungen) 2020 entspricht das einem Rückgang um über 49 Prozent.

Kern: „Die Wohnungen, für die heute keine Grundsteine gelegt werden, können übermorgen auch nicht fertig werden.“ Entsprechend sanken die Baufertigstellungen 2023 im Vergleich zum Vorjahr auf 6.344 Wohnungen bzw. um fast zwölf Prozent. Für dieses Jahr sind – insbesondere aufgrund von Verschiebungen von Fertigstellungen aus dem letzten in dieses Jahr – zwar mit 7.139 Wohnungen wieder mehr Fertigstellungen geplant. 2025 erfolgt dann aber voraussichtlich der Absturz auf nur noch 4.486 neue Wohnungen: gegenüber 2023 nicht nur ein Minus von über 29 Prozent, sondern auch der niedrigste Stand seit 2018.

„Der Neubaumotor ist definitiv nachhaltig ins Stottern gekommen – und das, obwohl die Stadt weiterhin stark wächst und eine große Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum besteht“, resümierte Kern. „Das ist nicht nur ein Problem für den angespannten Berliner Wohnungsmarkt, sondern auch für Handwerk und Bauwirtschaft. Hier geht es nicht nur um Aufträge und Arbeitsplätze, sondern auch um den langfristigen Verlust von Knowhow. Fachkräfte, die der Branche jetzt verlorengehen, werden wegen des demografischen Wandels auch bei einem Wiederanziehen der Baunachfrage kaum noch zu ersetzen sein“, warnte Kern. Dabei zog sie Parallelen zur Gastronomie. Hier könnten mittlerweile vielerorts so viele Arbeitsplätze nicht besetzt werden, dass die Betriebe ihre Öffnungszeiten einschränken oder sogar ganz schließen müssten. Auch ein verstärkter Einsatz von Künstlicher Intelligenz könne daran kaum etwas ändern, weil in Bau und Handwerk nach wie vor in großem Umfang auf Handarbeit gesetzt werden müsse.

### **Städtische bleiben Rückgrat des Neubaus – Genossenschaften brechen weg**

Den Löwenanteil von Baubeginnen und Baufertigstellungen leisten mehr denn je die **städtischen Wohnungsbaugesellschaften**. Mit dem Start von 4.816 Neubauwohnungen gingen 2023 rund 90 Prozent der Baubeginne von BBU-Mitgliedsunternehmen auf ihr Konto; bei den Baufertigstellungen lag ihr Anteil an den BBU-Fertigstellungen mit 4.599 Fertigstellungen bei rund 72,5 Prozent.

Einen weiteren heftigen Einbruch mussten hingegen die **Wohnungsgenossenschaften** verzeichnen: Ihr Anteil an den Baubeginnen unter den BBU-Mitgliedsunternehmen sank 2023 mit 150 Grundsteinlegungen auf nur noch rund 2,8 Prozent der von BBU-Mitgliedsunternehmen angeschobenen Neubauten. Bei ihren Baufertigstellungen erreichten sie 2023 mit lediglich noch 302 Neubauwohnungen (-8,2 % zum Vorjahr) den niedrigsten Stand seit 2013. An den Gesamtbaufertigstellungen in Berlin 2023 (15.965 Wohnungen) hatten sie damit einen Anteil von nur noch 1,9 Prozent. Zum Vergleich: Mit rund 200.000 Bestandswohnungen kommen Berlins Genossenschaften derzeit noch auf einen Anteil von knapp zwölf Prozent am Mietwohnungsbestand Berlins. Kern: „Dass Genossenschaften beim Neubau aufgrund hoher Kosten, mangelnden Baulands und schleppender Planungsverfahren mittlerweile fast komplett ausfallen, ist eine Katastrophe für Berlin. Mit ihrem Anteil am Mietwohnungsmarkt sinkt auch ihr deutlich mäßigender Einfluss auf die Berliner Mietenentwicklung insgesamt.“ Der Senat müsse deshalb jetzt ernst machen mit seiner im Koalitionsvertrag verankerten Absicht, landeseigenes Bauland an Genossenschaften zu verkaufen.

Die **privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen** im BBU konnten 2023 mit 1.443 in Berlin fertiggestellten Neubauwohnungen (22,7 % der BBU-Gesamtfertigstellungen) noch einmal an die gute Leistung des Vorjahres anknüpfen. Anders sieht es aber bei den Baubeginnen aus: Mit gerade mal noch 399 begonnenen neuen Wohnungen kamen sie 2023 auf nur 7,4 Prozent aller BBU-Baubeginne. Kern: „Während die Städtischen stetig weiterbauen und damit auch den Verpflichtungen aus dem Koalitionsvertrag nachkommen, bauen sowohl Genossenschaften als auch private und kirchliche Wohnungsbaugesellschaften zwar noch ihre weit fortgeschrittenen Projekte zu Ende, fangen dann aber kaum noch mit neuen Projekten an.“

## Größte Sorgen: Energie, Fachkräfte, Zusammenhalt – und Neubau

**Welches sind aus Sicht der sozialen Wohnungswirtschaft die größten Herausforderungen der nächsten Jahre? Diese Frage hat der BBU seinen Berliner Mitgliedsunternehmen gestellt. Ganz klar auf Platz eins: die steigenden energetischen Auflagen im Bestand, gefolgt vom Fachkräftemangel und der Sorge vor dem Erhalt des sozialen Zusammenhalts. Besorgniserregend: ein stark wachsender Anteil der Unternehmen muss angesichts der Neubau-Hürden die Stornierung von laufenden Neubauprojekten konkret in Erwägung ziehen.**

Befragt zu den aktuell größten Herausforderungen für die Branche, gab eine klare Mehrheit die Preisentwicklungen bei Bau- und Handwerksleistungen (55 % „sehr große Herausforderung“) sowie bei den Baumaterialien (52 %) an. Im Mittelfeld bewegen sich gestiegene Finanzierungskosten (38 %), unklare und fehlende Förderung (33 %), Planungs- und Investitionsunsicherheiten (30 %) sowie langwierige Baugenehmigungsverfahren (28 %).

Interessant: Im Vorjahr waren bei den aktuellen Herausforderungen die gestiegenen Finanzierungskosten noch an erster Stelle, während Baupreissteigerungen auf dem zweiten und langwierige Baugenehmigungsverfahren auf dem dritten Platz gestanden hatten. „Dass es mit Blick auf die Bauplanungsverfahren mittlerweile eine scheinbar etwas entspanntere Einschätzung durch unsere Mitgliedsunternehmen gibt, hat einen sehr ernüchternden Grund: nämlich in erster Linie, dass immer weniger unserer Unternehmen noch neue Projekte anschieben und entsprechend deutlich weniger Berührungspunkte mit den Bauverwaltungen haben. Entsprechend sinkt auch die Relevanz dieses Themas aus Sicht unserer Mitglieder“, so Kern.

### Viele Neubauprojekte vor dem Aus?

Eine weitere Frage des BBU an seine Berliner Mitgliedsunternehmen: Welche Auswirkungen haben die Herausforderungen auf ihre laufenden oder geplanten Projekte? Bei Sanierungs- oder Modernisierungsprojekten erwarten die Unternehmen vor allem Verzögerungen (33,3 %) oder Umplanungen (25,4 %). Anders stellt sich die Lage allerdings bei Neubauprojekten dar: Hier gaben gut 19 Prozent der Unternehmen an, dass sie die Projekte – sofern noch möglich – angesichts der Herausforderungen stornieren müssen. Besorgniserregend: Gegenüber der letzten Befragung im Juni 2023 entsprach das einer Zunahme um mehr als ein Viertel. „Die Entwicklung der Kosten treibt unseren Unternehmen die Sorgenfalten auf die Stirn. Deshalb ist es nachvollziehbar, wenn sie beim Neubau mehr sparen müssen als bei Modernisierung und Instandsetzung. Damit spiegeln diese Ergebnisse die Entwicklung der Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen“, so Kern. „Diese negative Dynamik ist gefährlich für Berlin, für die Bauwirtschaft und für die Zukunftsfähigkeit unserer Branche.“

### Was jetzt passieren muss

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

- **Bauen und Sanieren nicht überfordern – sondern mit einem Konjunkturprogramm fördern:**
  - o **Deutliche Ausweitung und endlich verlässliche Verstetigung der Bundesförderung** für Neubau und Modernisierung
  - o Erhöhung und Verstetigung der **Zinssubvention** für den bezahlbaren Wohnungsbau (Absenkung des Zinssatzes auf Baukredite durch staatliche Förderung)
  - o 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)
  - o Umfassende **Entbürokratisierung und Beschleunigung der Bauplanungsverfahren**, endlich deutliche **Entschlackung der Bauvorschriften**
  - o **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 seriellem 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
- **Rasche Umsetzung des Baugipfel-Maßnahmenpakets!** Auf dem Baugipfel der Bundesregierung am 25. September 2023 wurden 14 Ansatzpunkte für schnelleres und günstigeres Bauen beschlossen. Einige davon wurden zwischenzeitlich zwar auch in Angriff genommen. Allerdings: „Bisher ist dabei aber praktisch noch nichts in Gesetze oder Verordnungen umgesetzt worden. Hier muss endlich von der Ankündigungspolitik zur Umsetzung geschritten werden“, fasste Kern zusammen.
  - **Dekarbonisierung der Energieversorgung statt immer mehr Auflagen für Neubau und Bestand!** Einer BBU-Studie zufolge ist es 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 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 Mietende und Vermietende wirtschaftlich zu überfordern und dadurch am Ende zu scheitern“, warnte Kern. Deshalb seien kommunale Investitionen in die Dekarbonisierung der Energieversorgung dringend geboten – zwingend mit Unterstützung durch Land und Bund.
  - **Zügige Erarbeitung und Umsetzung des „Schneller-Bauen-Gesetzes Berlin“!** Das „Schneller-Bauen-Gesetz“ soll nach der Sommerpause ins parlamentarische Verfahren eingebracht werden und zusammen mit einem umfangreichen begleitenden Maßnahmenpaket das Bauen in Berlin beschleunigen und vereinfachen. „Der Senat hat bei der Erarbeitung des Gesetzesentwurfs sehr gut und kooperativ mit Fachleuten aus dem Wohnungsbau zusammengearbeitet. Deshalb wäre das Gesetz auch ein echter Fortschritt auf dem Weg zu einem entspannteren Berliner Wohnungsmarkt. Umso wichtiger ist deshalb, dass an seiner zügigen und möglichst unveränderten Verabschiedung festgehalten wird“, unterstrich Kern. Argumente hierfür habe der BBU zusammen mit weiteren großen Berliner Wirtschaftsverbänden unter [www.schnellerbauen.berlin](http://www.schnellerbauen.berlin) zusammengestellt.
  - **Reform und Digitalisierung der Verwaltung jetzt!** Reform und Digitalisierung der Berliner Verwaltung müssen zügig umgesetzt werden. „Wir sehen hierin einen ganz wesentlichen Schlüssel, um auch Bauplanungsverfahren zu beschleunigen und so schneller und damit am Ende auch günstiger ins Bauen zu kommen“, verdeutlichte Kern. Auch hier habe sich der Senat bereits vielversprechend auf den Weg gemacht – allerdings sei die Zeit knapp, mahnte Kern.
  - **Sozial ist gut – aber mit Nachhaltigkeit!** „Es ist ein großes Verdienst unserer Unternehmen, dass sie aufgrund ihrer sozialen Orientierung ihre Mieten mit größtem Augenmaß gestalten“, 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 1,12 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 2023 Umsätze von rund 9,9 Milliarden Euro. Sie stellten 12.386 Arbeitsplätze, darunter 502 Ausbildungsplätze. Schätzungsweise rund 17.800 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie knapp 74,2 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen, davon rund 54,1 Milliarden Euro in den Bestand (Instandhaltung und Modernisierung).

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

Von den 339 Mitgliedsunternehmen des BBU haben 204 ihren Sitz im Land Brandenburg, 127 in Berlin und acht im sonstigen Bundesgebiet. Die rund 316.800 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg stellen etwa 44 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Die rund 771.350 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen circa 45 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Rund 29.100 weitere Wohnungen befinden sich im übrigen Bundesgebiet. Schätzungsweise drei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen.

Mitgliedsunternehmen sind:

- 90 landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit rund 589.700 Wohnungen,
- 190 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 314.000 Wohnungen,
- 59 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 213.700 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 2023

<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 um fast ein Fünftel schrumpfen. Hier werden Leerstandsquoten von bis zu über 30 Prozent verzeichnet.

