



Medieninformation

Online-Pressekonferenz:

BBU-Marktmonitor 2024: Bauen in der Krise

Mittwoch, den 26. Februar 2025

SPERRFRIST 26.02.2025, 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

Raus aus der Baukrise!

Der BBU-Marktmonitor 2024 zeigt eine beunruhigende Entwicklung. Die Bestandsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg verändern sich moderat und knüpfen dabei an die Zeit vor der Pandemie an. Hingegen steigen ihre Neubaumieten deutlich. „Bauen, Sanieren und Modernisieren haben sich in den letzten Jahren massiv verteuert. Das spiegelt sich jetzt in den Neubaumieten. Diese Entwicklung und ihre Folge für Bestand und Investitionen bereiten uns große Sorgen“, so BBU-Vorständin Maren Kern bei der Vorstellung der Zahlen.

„Unsere Unternehmen haben sich in den letzten Jahren bei Mietanpassungen bewusst zurückgehalten – trotz extremer Kostensteigerungen“, so Kern weiter. „Doch die Belastung durch die Kombination aus massiv gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten ist mittlerweile so groß, dass sich das zunehmend in den Mieten widerspiegeln muss. Als soziale Wohnungswirtschaft ist es aber unsere Kernaufgabe, Wohnraum zu sozial vertretbaren Mieten bereitzustellen. Ohne eine deutliche Gegensteuerung werden Wohnraumversorgung und bezahlbare Mieten in Zukunft noch schwerer zu gewährleisten sein als bisher schon.“

Bestandsmietenentwicklung auf Normalisierungskurs, Neubaumieten auf Aufwärtkurs

Laut der Auswertungen für den BBU-Marktmonitor beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in **Berlin 6,85 Euro** pro Quadratmeter (+3,9 %). In **Brandenburg** liegt sie bei **5,81 Euro** (+3,2 %). Diese maßvolle Entwicklung knüpft an die Zeit vor Pandemie und Energiekrise an und stellt so eine Normalisierung dar. Alarmierend ist dagegen die Entwicklung der **Neubaumieten**: In **Berlin** stiegen sie um **15,6 Prozent** auf 12,66 Euro, in **Brandenburg** um **15,3 Prozent** auf 12,87 Euro. „Weil Bauen lange dauert, handelt es sich bei diesen Mieten um Projekte, die noch vor Beginn der Kostenexplosion ab 2020/2021 auf den Weg gebracht worden sind. Jetzt kommen zunehmend Wohnungen in die Erstvermietung, bei denen die Kostenmieten wegen mittlerweile gestiegener Baupreise, Baustandards und Bauzinsen zwischen 18 und 20 Euro oder sogar noch darüber liegen“, warnte Kern. Kostenmieten sind die Mieten, die rechnerisch zur Deckung der Bauinvestitionen genommen werden müssten.

Wohnungsbau auf Talfahrt: Genehmigungen brechen ein

Dass Neubau zu sozial verträglichen Mieten wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist, spiegelt sich in den Bauzahlen. Kern: „Der Wohnungsbau ist mittlerweile im freien Fall.“ 2024 wurden in **Berlin** nur noch 9.921 Wohnungen genehmigt – ein **Rückgang um rund 38 Prozent** im Vergleich zum Vorjahr und erstmals seit 2012 wieder unter der Marke von 10.000 Wohnungen im Jahr. In **Brandenburg** sank die Zahl der genehmigten Wohnungen um rund 19 Prozent auf 9.142. „Hier muss gegengesteuert werden“, forderte Kern.

BBU fordert entschlossene Maßnahmen

„Gutes und bezahlbares Wohnen darf nicht daran scheitern, dass Neubau und Modernisieren immer teurer werden“, betonte Kern. „Das Drehen an kleinen Stellschrauben reicht hier längst nicht mehr aus. Wir brauchen endlich eine umfassende Baureform. Ohne mutige Entscheidungen der Politik drohen in den nächsten Jahren sonst weitere Engpässe und steigende Mieten. Notwendig sind auch massive Förderprogramme, die zudem als Konjunktur-Programm wirken würden.“ Daher fordert der BBU:

- **Überzogene Bauvorgaben senken:** Reduzierung überhöhter Standards, u. a. bei Raumhöhen, Schallschutz, Steckdosenpflicht oder technischen Ausstattungen.
- **Bürokratieabbau und Genehmigungsbeschleunigung:** Umsetzung eines Leitbilds der effizienten, digitalisierten und leistungsstarken Verwaltung; außerdem z.B. verbindliche Bearbeitungsfristen für Bauanträge, konsequente Nutzung von Typengenehmigungen, Digitalisierung und Automatisierung von Genehmigungsprozessen.
- **Förderprogramme verstetigen und ausweiten:** Bundesförderung langfristig sichern, Berliner Neubauförderung mindestens auf aktuellem Niveau halten, Brandenburger Förderung auf 400 Millionen Euro verdoppeln.

Die Themen

- Mietenentwicklung Berlin: Moderat im Bestand, deutlich im Neubau
- Mietenentwicklung Brandenburg: Steigende Baukosten spürbar
- Gegensteuern: Bauen wieder bezahlbar machen!

Anhang

BBU: Daten und Fakten

Das BBU-Verbandsgebiet

Mietenentwicklung Berlin: Moderat im Bestand, deutlich im Neubau

Nach den Ausnahmejahren durch Corona und Energiekrise hat sich die Entwicklung der Bestandsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2024 wieder stärker normalisiert. „Unsere Unternehmen haben sich in den letzten Jahren aus sozialer Verantwortung mit Mietanpassungen stark zurückgehalten. Angesichts der gleichzeitig extrem hohen Preissteigerungen bei Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsleistungen war das aber nicht mehr länger durchzuhalten“, so BBU-Vorständin Maren Kern. Sorge bereite die Entwicklung der Neubaumieten, da die massiven Baukostensteigerungen der letzten Jahre anfangen, durchzuschlagen.

„Die steigenden Baukosten wirken sich nicht nur auf den Neubau aus, sondern auch auf die Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes“, so Kern weiter.

Bestandsmieten: Rückkehr zur Normalität

Am 30. Juni 2024 lag die durchschnittliche **Bestandsmiete** bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin bei **6,85 Euro** nettokalt pro Monat und Quadratmeter. Gegenüber dem Vorjahr (6,59 €) entsprach das einer Steigerung um rund 3,9 Prozent. Das ergab die Auswertung von über 704.000 Mietverträgen in Berlin, davon 4,7 Prozent Neuverträge.

Diese Entwicklung entspricht grundsätzlich den Steigerungsraten der Jahre vor Pandemie und Energiekrise und stellt damit eine Rückkehr zur Normalität dar. „Nach mehreren Jahren mit trotz hoher Kostensteigerungen extrem niedriger Mietenentwicklung ist es notwendig, wieder stärker zu erhöhen. Nur so bleiben Investitionen in Klimaschutz, Instandhaltung und Neubau möglich“, so Kern. Die Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft gingen dabei aber mit sozialem Augenmaß vor und sorgten so für langfristig bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.

Neubaumieten: Baukostensteigerungen schlagen zunehmend durch

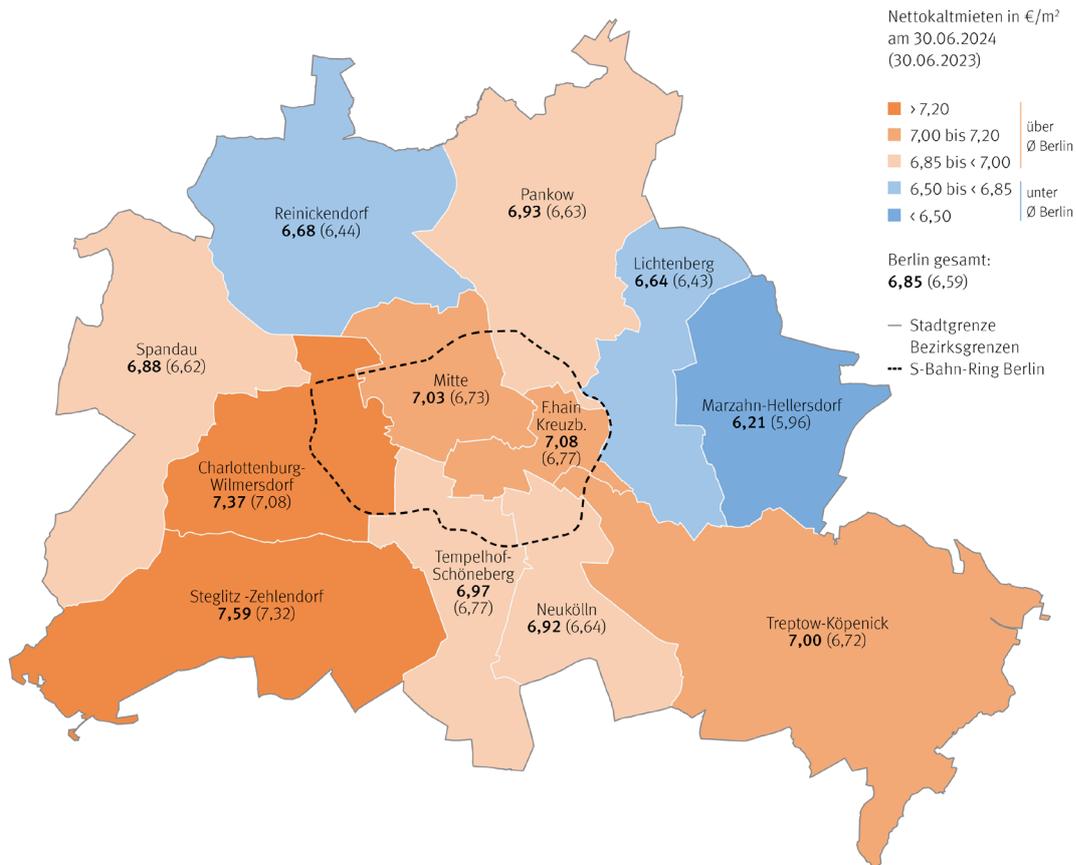
Seit 2021 sind die Neubaupreise in Berlin um über 32 Prozent gestiegen. Bei den Bauzinsen lag der Anstieg allein seit Anfang 2022 mit 275 Prozent noch deutlich höher. Kern: „Steigende Baupreise und steigende Bauzinsen potenzieren sich gegenseitig extrem. Höhere Kosten für Zukauf, Bauen, Sanieren und Modernisieren führen zu höherer Kreditaufnahme, die wiederum zu deutlich höheren Zinsen bedient werden müssen. Das spiegelt sich immer deutlicher in den Neubaumieten wider, weil jetzt mehr und mehr Projekte aus der Zeit nach Beginn der Baupreis- und Baufinanzierungskostenexplosion in die Fertigstellung und Vermietung kommen.“

Bei Vertragsabschlüssen von Juli 2023 bis Juni 2024 lagen die durchschnittlichen **Neubaumieten** bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin bei **12,66 Euro** nettokalt pro Quadratmeter – 15,6 Prozent mehr als im Vorjahr (10,95 €). „Weil Bauprojekte mehrere Jahre in der Umsetzung brauchen, sind selbst diese gestiegenen Neubaumieten quasi ein Blick in die Vergangenheit, als die Baukosten noch deutlich unter den jetzigen lagen“, verdeutlichte Kern. Bei aktuell in Umsetzung befindlichen Projekten lägen die Kostenmieten – also die zur Refinanzierung von Projekten notwendige Miete – schon bei 18 bis 20 Euro oder darüber. Kern: „Diese Entwicklung ist dramatisch und stellt bezahlbares und sozialverträgliches Bauen und Wohnen vor eine extreme Herausforderung.“

Neuvertragsmieten: Einfluss der Neubaumieten auch hier spürbar

Die durchschnittliche **Neuvertragsmiete** bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lag am 30. Juni 2024 bei **8,59 Euro** nettokalt pro Monat und Quadratmeter. Das entspricht einem Anstieg von sieben Prozent im Vergleich zum Vorjahr (8,03 €). Das ergab die Auswertung von rund 33.300 in Berlin zwischen dem 1. Juli 2023 und dem 30. Juni 2024 neu abgeschlossenen Mietverträgen (davon 7,6 % Erstvermietungen). **Ohne den Einfluss der Neubaumieten läge die durchschnittliche Neuvermietungsmiete nur bei 8,26 Euro – also 33 Cent niedriger.**

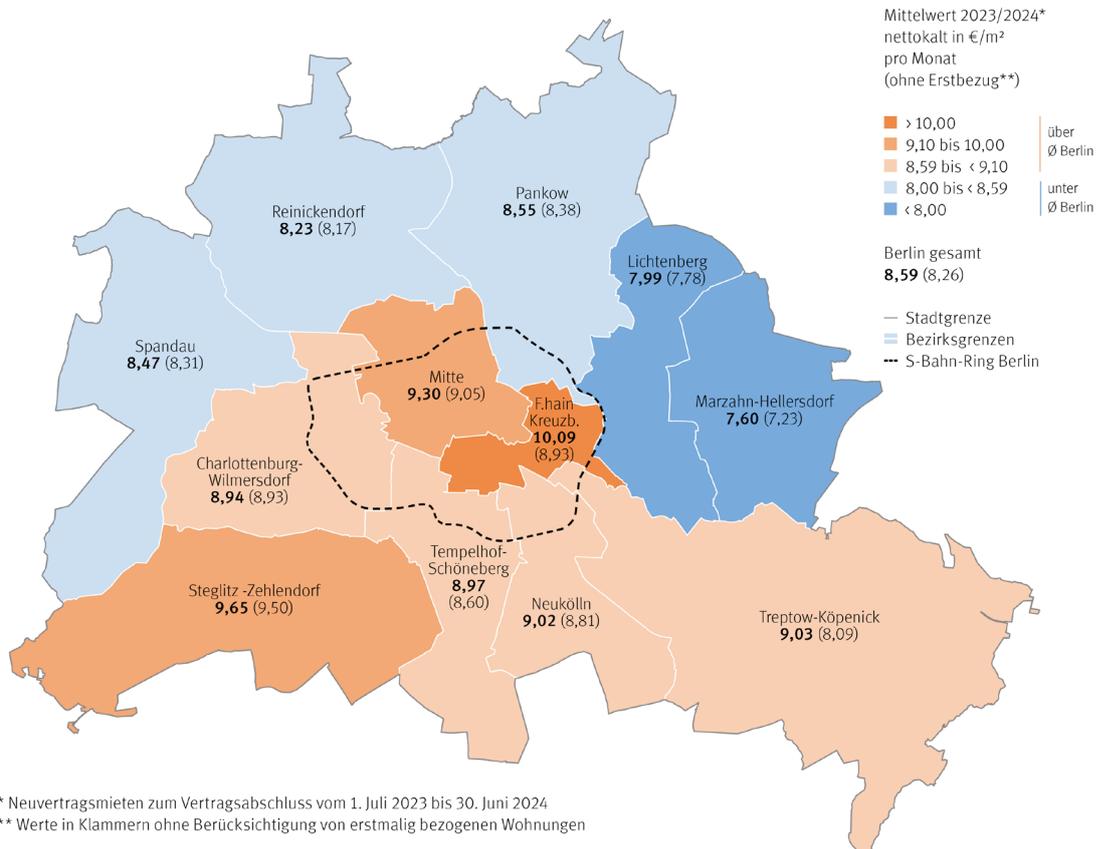
Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in Berlin nach Bezirken, am 30.06.2024 (30.06.2023)



Quelle: BBU-Marktmonitor

©BBU

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in Berlin nach Bezirken in €/m² vom 01.07.2023 bis 30.06.2024



* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

** Werte in Klammern ohne Berücksichtigung von erstmalig bezogenen Wohnungen

Quelle: BBU-Marktmonitor

©BBU

Mietenentwicklung Brandenburg: Steigende Baukosten spürbar

Auch in Brandenburg kam es 2024 nach Jahren der Stagnation zu einer teilweisen Normalisierung der Mietenentwicklung. Diese fällt jedoch deutlich zweigeteilt aus: Während sich die Bestandsmieten moderat entwickeln, gab es bei Neubaumieten spürbare Steigerungen. Zudem bleibt die wichtige Bestandsmietenentwicklung im weiteren Metropolenraum weiterhin hinter dem Berliner Umland zurück. „Die Lage im Land Brandenburg ist und bleibt wohnungswirtschaftlich differenziert und sehr herausfordernd“, resümierte BBU-Vorständin Maren Kern.

Die **Bestandsmieten** lagen zum Erhebungsstichtag 30. Juni 2024 bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen bei durchschnittlich **5,81 Euro** nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das entspricht einer Steigerung um 3,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr (5,63 €). Dieser Wert basiert auf der Auswertung von über 273.000 Mietverträgen im Land Brandenburg, davon 7,6 Prozent Neuverträge.

Die Miethöhe für 2024 bei BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg **neu abgeschlossenen Mietverträgen** lag im Zeitraum von Juli 2023 bis Ende Juni 2024 bei durchschnittlich **6,77 Euro** nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 5,9 Prozent mehr als am 30. Juni 2023 (6,39 €). Das ergab die Auswertung von rund 20.900 in Brandenburg zwischen dem 1. Juli 2023 und dem 30. Juni 2024 neu abgeschlossenen Mietverträgen. Die **Neubaumieten** lagen 2024 im gleichen Zeitraum bei **12,87 Euro** nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat und damit 15,3 Prozent höher als 2023 (11,16 €). Kern: „Das deutliche Anziehen der Neubaumieten macht deutlich, wie hoch der Kostendruck beim Bauen mittlerweile auch in Brandenburg ist. Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren klar fortsetzen. Die Wohnraumförderung des Landes muss hierauf dringend eine Antwort geben.“

Speckgürtel: Moderate Bestandsmietenentwicklung, steigende Neubaumieten

Im Berliner Umland lagen die **Bestandsmieten** bei BBU-Mitgliedsunternehmen zum 30. Juni 2024 bei **6,42 Euro** nettokalt pro Quadratmeter, ein Anstieg um 3,5 Prozent zum Vorjahreszeitpunkt (6,20 €). Bei **neu abgeschlossenen Mietverträgen** wurden bei ihnen durchschnittlich **7,80 Euro** nettokalt pro Monat und Quadratmeter vereinbart – eine Steigerung um 6,8 Prozent zum Vorjahr (7,30 €). Die durchschnittliche **Neubaumiete** lag zum Stichtag mit **13,31 Euro** 11,2 Prozent über dem Vorjahreswert (11,97 €). Wird sie herausgerechnet, liegt die **Neuvermietungsmiete** bei durchschnittlich **7,52 Euro** (+5,0 % zum Vorjahr). „Damit verzerren die deutlich gestiegenen Neubaumieten die Neuvertragsmiete um rund 30 Cent nach oben“, erläuterte Kern.

Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in **Potsdam** lag die durchschnittliche **Bestandsmiete** zum Stichtag 30. Juni 2024 bei **6,75 Euro** (+4,0 %, Vorjahr 6,49 €). Eingeflossen sind die Werte von rund 40.100 Wohnungen, darunter 5,3 Prozent Neuverträge. Die **Neuvertragsmiete** lag hier bei **8,16 Euro** (+7,9 %, Vorjahr 7,56 €), wobei sich auch hier wieder die deutliche Steigerung bei den **Neubaumieten** (+15,6 % auf 14,02 €, Vorjahr 12,13 €) auswirkt. Mit einem Anteil von rund 8,5 Prozent an den erfassten Neuvermietungsmieten liegt ihr Anteil in Potsdam weit über dem Durchschnitt des Berliner Umlands (4,9 %). Ohne den Einfluss der Neubaumieten liegen die **Neuvermietungsmieten** bei lediglich **7,62 Euro** (+3,0 %, Vorjahr 7,40 €).

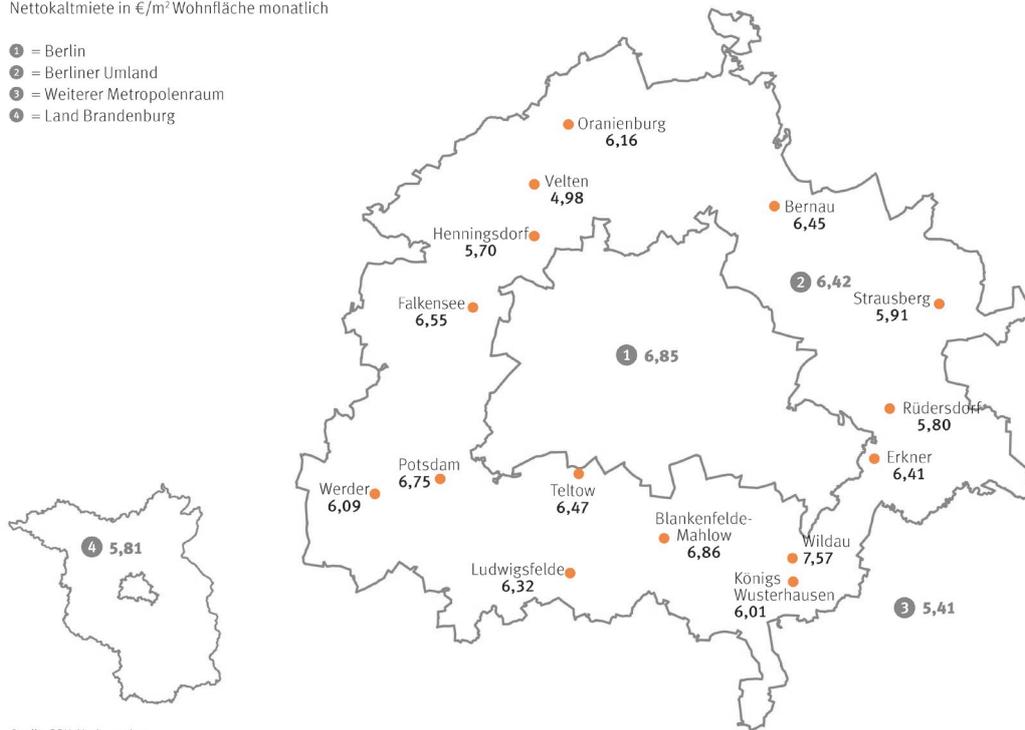
Weiterer Metropolenraum: Gut 1 Euro günstiger als das Berliner Umland

Mit **5,41 Euro** lag die Stichtags-**Bestandsmiete** in den Städten des weiteren Metropolenraums 2,7 Prozent über dem Vorjahreswert (5,27 €). Damit sind die Mieten in dieser Teilregion durchschnittlich 1,44 Euro günstiger als die der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (6,85 €) und 1,01 Euro günstiger als der Durchschnittswert des Berliner Umlands (6,42 €). Mit einer Steigerung um nur 2,7 Prozent zum Vorjahr fiel die Mietenentwicklung hier zudem auch deutlich schwächer aus. Die **Neuvertragsmiete** von **6,32 Euro** lag 5,9 Prozent über dem Vorjahreswert (5,97 €). Einen bemerkenswerten Anstieg gab es bei der **Neubaumiete**. Sie stieg um 29,2 Prozent auf **12,02 Euro** (Vorjahr 9,30 €). Kern: „Hier zeigen sich die drastischen Kostensteigerungen beim Neubau, die jetzt auch in den Berlin-ferneren Städten durchzuschlagen beginnen.“

Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, am 30.06.2024

Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche monatlich

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



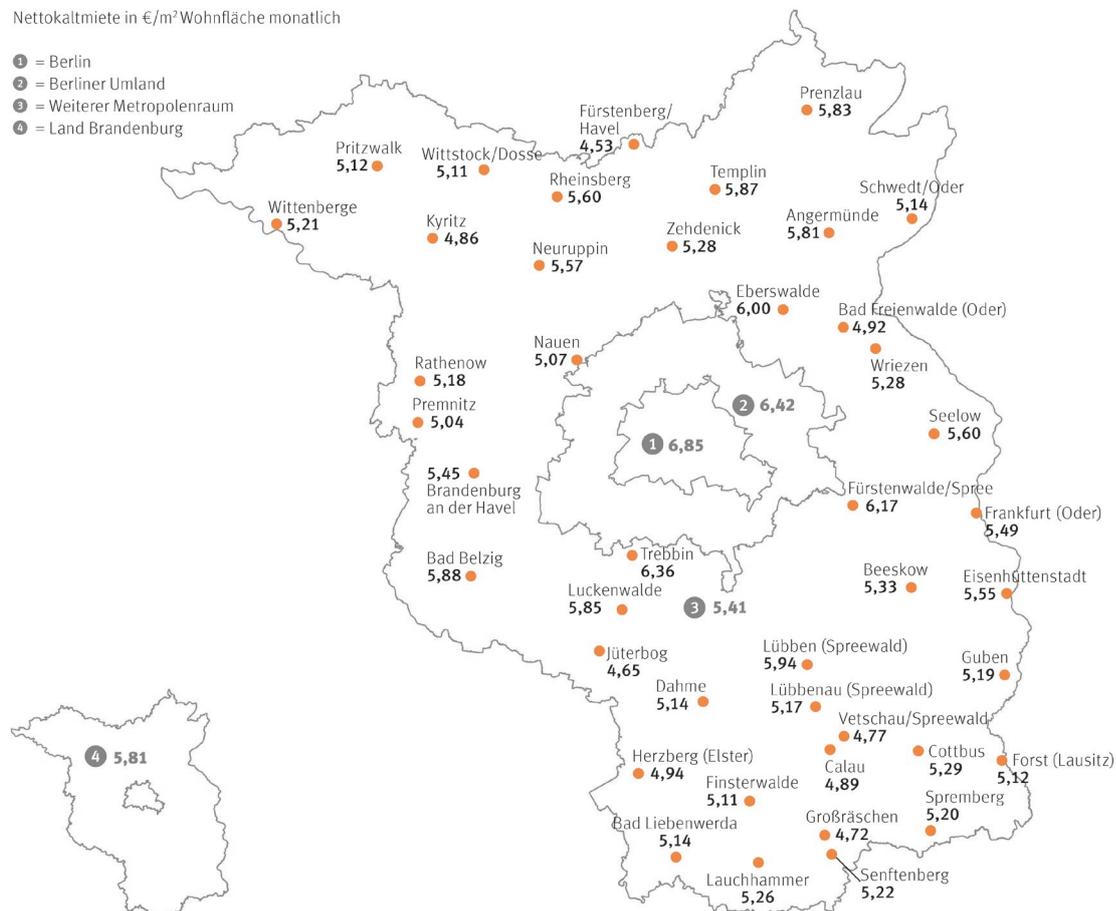
Quelle: BBU-Marktmonitor

©BBU

Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in ausgewählten Orten des Weiteren Metropolitanraums, am 30.06.2024

Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche monatlich

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



Quelle: BBU-Marktmonitor

©BBU

Gegensteuern: Bauen wieder bezahlbar machen!

Während sich die Bestandsmieten in Berlin und Brandenburg moderat entwickeln, gab es bei den Neubaumieten eine deutliche Aufwärtsentwicklung. „Die Entwicklung der Neubaumieten ist der direkte Spiegel der Baukostenexplosion. Ohne gezielte Gegenmaßnahmen wird sich dieser Trend in den kommenden Jahren weiter fortsetzen – mit spürbaren Folgen auch für die Wohnkosten insgesamt“, warnte BBU-Vorständin Maren Kern.

„Die Neubaumieten reagieren wie Seismographen auf die Entwicklung der Baukosten. Dass sie in Berlin und Brandenburg 2024 um jeweils mehr als 15 Prozent über den Vorjahreswerten lagen, ist deshalb alarmierend“, so Kern weiter. Die seit der Pandemie drastisch gestiegenen Bau- und Baufinanzierungskosten seien aus zwei Gründen höchst problematisch:

- **Steigende Wohnkosten:** Über Neubaumieten sowie über die Refinanzierung notwendiger Investitionen in energetische Modernisierung und Klimafolgendämmung wirken sich gestiegene und weiter steigende Baukosten mittelfristig erhöhend auf das allgemeine Mietenniveau aus. „Um es ganz klar zu sagen: Die hohen Baukosten führen zu teurerem Wohnen“, verdeutlichte Kern.
- **Sinkende Bauaktivität:** Die massiven Baukostensteigerungen führen zu steigenden Kostenmieten – also den Mieten, die zur Refinanzierung von Investitionen rechnerisch genommen werden müssen. Bei aktuell in Umsetzung befindlichen Bauprojekten schätzt der BBU diese auf mittlerweile 18 bis 20 Euro – oder sogar darüber. „Die Kostenmieten im Neubau steigen unaufhaltsam, doch unsere Unternehmen können nur Mieten verlangen, die für breite Bevölkerungsschichten tragbar bleiben. Das bringt uns zunehmend in einen Zielkonflikt: Sozial verträgliche Mieten sind nicht mehr mit den tatsächlichen Baukosten in Einklang zu bringen. Das führt dazu, dass unsere Unternehmen immer weniger neu bauen, sanieren und modernisieren können“, so Kern.

Bau auf Talfahrt

Diese wachsende Investitionszurückhaltung zeige sich in den sowohl in Berlin als auch Brandenburg dramatisch eingebrochenen Neubauzahlen. Höchst alarmierend: 2024 sind in **Berlin** mit 9.921 erstmals seit 2012 wieder **weniger als 10.000 neue Wohnungen** genehmigt worden. Im Vergleich zum letzten Spitzenjahr bei Baugenehmigungen (2016 mit 25.052 genehmigten Neubauwohnungen) ist die Zahl der in Berlin erteilten Baugenehmigungen bis 2024 um über 60 Prozent gesunken. Allein 2024 lag der Rückgang bei den genehmigten Wohnungen in Berlin gegenüber dem Vorjahr bei rund 38 Prozent. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch für **Brandenburg**. Hier sank die Zahl der erteilten Baugenehmigungen 2024 im Vergleich zum Vorjahr um rund 19 Prozent auf 9.142 Wohnungen. Damit sank die Zahl der genehmigten Wohnungen hier erstmals seit 2013 unter die Marke von 10.000. Im Vergleich zum letzten Brandenburger Spitzenjahr bei den Baugenehmigungen (2017 mit 16.302 genehmigten Wohnungen) beträgt der Rückgang bei den Baugenehmigungen bis 2024 rund 44 Prozent. „Der Wohnungsneubau ist im freien Fall“, so Kern.

Entschlacken, Standards handhabbar machen, beschleunigen und fördern

„Wenn es nicht endlich gelingt, Bauen wieder günstiger und einfacher zu machen, droht neben dem weiteren Absturz der Bautätigkeit auch eine deutliche Verteuerung des Wohnens. Gutes und bezahlbares Wohnen ist ein wesentlicher Grundpfeiler unseres guten Zusammenlebens. Deshalb brauchen wir hier eine große Reform statt immer nur weiterer Reförmchen. Außerdem muss die öffentliche Hand endlich wieder massiv in Bauen und Modernisieren investieren und entsprechende Förderung zur Verfügung stellen, was dann auch wie ein echtes Konjunktur-Programm wirken könnte“, forderte Kern. „Bauliche Standards sind in den letzten Jahrzehnten auf ein nicht mehr leistbares Niveau gestiegen. Hier muss jetzt der Hebel ange-setzt werden. Es sind eine Reihe von einzelnen Maßnahmen auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene, die geändert, vereinfacht und verschlankt werden müssen. Berlin hat mit dem am 22. Dezember 2024 in Kraft getretenen Schneller-Bauen-Gesetz bereits große erste Schritte gemacht. Hamburg hat mit dem am 10. Februar 2025 vorgestellten ‚Hamburg-Standard‘ viele weitere Ansatzpunkte benannt, wie Planen und Bauen günstiger werden könnte.“ Nachfolgend werden einige Möglichkeiten aufgezeigt:

1. Baustandards absenken

- **Bauordnungen auf Kernzweck reduzieren:** Das Bauordnungsrecht dient der Gefahrenabwehr, nicht der allgemeinen Risikovorsorge. Regelungen zu Umwelt-, Klima- und Nachhaltigkeitszielen, die bereits anderweitig geregelt sind, führen zu Überregulierung und unnötigen Mehrkosten.
- **Schallschutz reduzieren, wo vertretbar:** Die DIN 4109 setzt überzogene Anforderungen an den Trittschall bei Geschossdecken, Balkonen, Dachterrassen und Treppenhäusern. Eine Senkung der Mindestwerte würde Kosten reduzieren, ohne den Wohnkomfort erheblich zu beeinträchtigen. Auch könnte auf die extrem aufwändige Unterscheidung zwischen Schallschutz für Aufenthalts- und Schlafräume verzichtet werden.
- **Technische Gebäudeausstattung reduzieren:** Bspw. schreibt DIN 18015-2 eine hohe Mindestzahlen an Steckdosen vor. Eine Reduzierung würde Material- und Installationskosten ohne Komfortverlust senken.
- **Raumhöhen verringern:** In Berlin und Brandenburg wird die Reduzierung der Raumhöhe von Wohnräumen von 2,50 auf 2,40 Meter ermöglicht. Dadurch verringert sich der umbaute Raum, was Material spart und Heiz- sowie Energiekosten und CO₂-Ausstoß senkt. Die Anpassung könnte auch in Brandenburg zur Kostenreduktion beitragen, ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen.
- **Deckenstärken reduzieren:** Eine Senkung von 18 cm auf 14 cm ist ohne Sicherheitsrisiken möglich. Schleswig-Holstein und Bayern setzen dies bereits um, Berlin und Brandenburg sollten folgen.
- **Brandschutz praxisorientiert gestalten:** Überdimensionierte Sicherheitstreppe Räume, aufwändige Anforderungen an den zweiten Rettungsweg und strenge Entrauchungspflichten für innenliegende Flure verursachen hohe Kosten. Alternativen wie feuerbeständige Türen, intelligente Lüftungssysteme oder Sprinkleranlagen könnten die gleichen Sicherheitsstandards kosten- und flächengünstiger gewährleisten.

2. Bürokratie abbauen und Prozesse beschleunigen

- **Genehmigungsprozesse straffen:** Einführung verbindlicher Bearbeitungsfristen für Baugenehmigungen und automatische Zustimmung bei Fristüberschreitung („Genehmigungsfiktion“).
- **Automatisierte Baugenehmigungsverfahren,** bspw. durch KI-gestützte Prüfung einfacher Bauanträge für schnellere Genehmigungsprozesse.
- **Planungsschleifen vermeiden** und Planungsprozesse vereinheitlichen.
- **Typengenehmigungen konsequent nutzen:** Standardisierte Baukonzepte für serielle und modulare Wohnungsbauten sollten nach einmaliger Prüfung mehrfach verwendet werden können. Schnellere Verfahren und Anerkennung sind erforderlich.
- **Erleichterungen für Umbauten und Nachverdichtung:** Weniger strenge Vorgaben für Aufstockungen und Umwandlungen von Gewerbe zu Wohnraum.
- **Vergabeverfahren vereinfachen:** Komplexe Ausschreibungsprozesse verzögern den Wohnungsbau. Eine bundesweit einheitliche Regelung mit höheren Schwellenwerten würde Klarheit schaffen, Verfahren beschleunigen und Investitionen erleichtern.

3. Effiziente Förderung: Anreize schaffen, statt Kosten zu treiben

- **Langfristige Verlässlichkeit der Bundes- und Landesförderung:** Wohnungsunternehmen brauchen eine sichere Planungsgrundlage. Eine Förderperspektive von mindestens zehn Jahren ist notwendig, um Investitionen langfristig abzusichern.
- **Hohe Hebelwirkung der Förderung nutzen:** Jeder Förder-Euro in Städtebau- und Wohnungsbauförderung löst bis zu 7 Euro an Folgeinvestitionen aus. Diese wirtschaftliche Hebelwirkung muss stärker gewürdigt und aktiviert werden.
- **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).

- **Berliner Förderung auf aktuellem Niveau sichern:** Angesichts der Haushaltslage muss sichergestellt werden, dass die Neubauförderung des Landes mindestens stabil (bei 1,5 Mrd. €) bleibt, um weitere Einbrüche im Wohnungsbau zu verhindern.
- **Brandenburger Fördermittel auf 400 Millionen Euro verdoppeln:** Angesichts der Kostenentwicklung und des hohen Förderbedarfs braucht Brandenburg eine Verdopplung der Wohnraumförderung auf 400 Millionen Euro im Jahr.
- **Senkung der Mehrwertsteuer** auf Bau- und Handwerkskosten 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 %).

BBU: Daten & Fakten

Der BBU ist mit **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, Investitionen¹

Die BBU-Mitgliedsunternehmen erzielten im Jahr 2022 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 Brandenburg²

Von den 340 Mitgliedsunternehmen des BBU haben 204 ihren Sitz im Land Brandenburg, 128 in Berlin und acht im sonstigen Bundesgebiet. Die rund 317.300 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg stellen etwa 44 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Die rund 774.000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen ca. 45 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Rund 29.150 weitere Wohnungen befinden sich im übrigen Bundesgebiet. Schätzungsweise drei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen.

Mitgliedsunternehmen sind:

- 91 landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit rund 588.000 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.

¹ Quelle BBU-Jahresstatistik 2023

² Quelle BBU-Mitgliederstruktur Stand 1. Januar 2025

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.

