

# Editorial



Selten zuvor waren die Wohnungsmärkte in Berlin-Brandenburg von solcher Dynamik geprägt wie derzeit. Das anhaltend kräftige Wachstum von Berlin-Potsdam strahlt immer weiter in die Metropolregion aus, in der Neubau, Stadtumbau und Ersatzneubau das Bild der Städte verändern. Dabei werden heute Weichen gestellt, die die Fundamente der Regionalentwicklung und damit auch des Zusammenlebens auf Jahrzehnte hinaus prägen werden.

Umso wichtiger ist es da, eine solide Grundlage für die wichtigen Richtungsentscheidungen zu haben. Statistiken und Zahlen sind da ein unverzichtbarer Kompass: Nur auf dem Fundament solide erhobener und sorgfältig ausgewerteter Daten lassen sich Entwicklungen und Trends erkennen und strategische Antworten finden.

Die Bereitstellung eines solchen Fundaments ist ein ganz wesentliches Markenzeichen des BBU mit seiner über 120jährigen Expertise. Neben der hiermit bereits zum 24. Mal vorgelegten Jahresstatistik gehören zu den bewährten statistischen Materialien des Verbandes der Wohnungswirtschaft in Berlin-Brandenburg u.a. der BBU-Marktmonitor, die BBU-Betriebskostendatenbank, das BBU-CO<sub>2</sub>-Monitoring oder der BBU-Preisspiegel. Verbindende Kernelemente dabei: In der Regel jährliche Vollerhebungen unter allen BBU-Mitgliedsunternehmen, hohe Beteiligungsquoten von regelmäßig über 90 Prozent, anschauliche grafische Aufbereitung und gründliche Analyse. Damit verfügt der BBU über eine für Berlin-Brandenburg und vielfach sogar bundesweit in diesem Umfang und dieser Qualität einzigartige Datenbasis. Indem der Verband sie Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung zugänglich macht, leistet er einen wichtigen Beitrag zu sachlicher Information und Entscheidungsprozessen.

Die nüchternen Fakten sind das eine – die Zahlen zeigen aber noch mehr. Sie machen deutlich: Die 350 öffentlichen, genossenschaftlichen, privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen unter dem Dach des BBU stehen für bezahlbares Wohnen, ausgewogene Generationengerechtigkeit, nachhaltige Stadtentwicklung, sozialen Klimaschutz und gelingende Integration. Die Herausforderungen, denen sie sich dabei Tag für Tag stellen, sind enorm – ob im Neubau, bei der Nachbarschaftsentwicklung, Modernisierung oder Stadtentwicklung.

Soziale Verantwortung und eine feste Verankerung in der Region als sicherer Kompass ihres unternehmerischen Handelns sorgen dafür, dass sie bei alledem immer vor allem eines im Blick haben: ein gutes Zuhause. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und wirtschaftlichem Augenmaß sind ihre in diesem Sinne getätigten Entscheidungen effizient und nachhaltig. Eben das gilt es auch immer wieder Politik und Öffentlichkeit zu vermitteln – wobei es wichtig ist, dass wir dabei auf die überzeugende Kraft unserer Zahlen bauen können. Deshalb danke ich den BBU-Mitgliedsunternehmen für ihre Mitarbeit bei unseren Erhebungen und das uns dadurch gezeigte Vertrauen: Ihre Unterstützung macht dieses wichtige statistische Nachschlagewerk möglich. Ich wünsche eine interessante Lektüre!

Berlin, im August 2018

A handwritten signature in blue ink that reads "Maren Kern". The signature is fluid and cursive.

Maren Kern



# Vorwort



Wir freuen uns, Ihnen mit der neusten Ausgabe der Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. umfassende Informationen zu Situation und Entwicklung 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 rund 350 Mitgliedsunternehmen in Berlin und im Land Brandenburg. Mit ihren insgesamt knapp 1,2 Millionen Wohnungen repräsentieren die Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften fast die Hälfte des Mietwohnungsbestandes in der Region und versorgen zwei Millionen Menschen mit bezahlbarem 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 fundierte Argumentationsbasis für die Interessenvertretung seiner Mitgliedsunternehmen gegenüber Politik 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.

Die Hauptstadtregion ist weiterhin von wachsenden und schrumpfenden Märkten gekennzeichnet, die teilweise dicht beieinander liegen. Der BBU zeigt dabei die Handlungsoptionen für langfristig ausgeglichene Wohnungsmärkte auf. Dazu zählen umfangreicher Neubau auf der einen Seite, sowie andererseits eine flexible Förderung des fortgesetzten Rückbaus von Wohnungen bei gleichzeitiger Erschließung von Wachstumspotenzialen in den berlinfernen Regionen.

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 August 2018

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 2017 und Ausblick bis zum Jahr 2022 .....	12
II.3 Entwicklung des Investitionsvolumens und Modernisierung des Bestandes .....	17
II.4 Entwicklung der Mieten und Betriebskosten .....	21
II.5 Entwicklung des Wohnungsleerstandes .....	24
II.6 Fluktuationsentwicklung .....	30
II.7 Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU .....	32
<b>III. Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg</b> .....	<b>33</b>
III.1 Struktur der Mitgliedsunternehmen des BBU .....	34
III.2 Bautätigkeit im Land Brandenburg 2017 und Ausblick bis zum Jahr 2022 .....	35
III.3 Entwicklung des Investitionsvolumens und Modernisierung des Bestandes .....	39
III.4 Entwicklung der Mieten und Betriebskosten .....	44
III.5 Entwicklung des Wohnungsleerstandes .....	49
III.6 Fluktuationsentwicklung .....	60
III.7 Zahl der Beschäftigten der Mitgliedsunternehmen des BBU .....	61
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>62</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>65</b>
I. Tabellen Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt .....	65
II. Tabellen Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin .....	69
III. Tabellen Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg .....	87