

Medieninformation



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

Mittwoch, den 13. Juli 2022

**Maren Kern
Vorstand**

Sperrfrist 13. Juli 2022, 10:00 Uhr

Bauen und Wohnen in der Zeitenwende

Das Wohnen steht vor einem schweren Sturmtief – und damit auch die soziale Wohnungswirtschaft in Berlin. Explodierende Energiepreise, galoppierende Baukosten, akute Baumaterial-Knappheit, Fachkräftemangel und jetzt auch noch rasant steigende Zinsen: „Das alles hat unmittelbare Auswirkungen auch auf das Wohnen. Vor uns allen liegen enorme Herausforderungen, die wir nur gemeinsam bewältigen können“, so BBU-Vorständin Maren Kern bei der Vorstellung der Jahresstatistik der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin. Umso nachdrücklicher müsse deshalb jetzt alles dafür unternommen werden, dass Berlin in der Krise zusammenstehe.

„Wir sehen Umfang, Reichweite und Geschwindigkeit der aktuellen Entwicklungen mit größter Sorge. Sie haben das Potenzial, den sozialen Frieden in unserer Stadt nachhaltig zu stören. Umso wichtiger ist deshalb, dass wir den Herausforderungen geeint und überlegt entgegentreten“, so Kern weiter.

Stabil: Mieten, Leerstand, Fluktuation

Die Zahlen zeigen: Bei zentralen wohnungspolitischen Indikatoren sorgen die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin auch weiterhin für Stabilität und Sicherheit. Dabei an erster Stelle: die Bestandsmieten. Mit 6,41 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter 2021 haben sie sich seit dem „Vor-Mietendeckel-Jahr“ 2019 mit einer rechnerischen jährlichen Zuwachsrate von nur 1,0 Prozent praktisch nicht verändert. Zum Vergleich: 2021 lag die allgemeine Inflation bei 2,8 Prozent und damit fast dreimal so hoch wie die Entwicklung der Mieten. Stabil blieben auch Leerstand (2021: 1,6 %) und Fluktuation (5,3 %). Kern: „Unsere Unternehmen sichern gutes Wohnen in Berlin.“

Unter enormem Druck: Investitionen, Fertigstellungen, Grundsteinlegungen

Deutlich unter Druck stehen hingegen andere Indikatoren – allen voran die Investitionen und die Bautätigkeit bei den BBU-Mitgliedsunternehmen. Mit einem Plus von nur noch 1,1 Prozent lag das Investitionswachstum bei den Unternehmen 2021 so niedrig wie seit 2008 nicht mehr. „In Anbetracht der gleichzeitig sehr hohen Baupreisinflation sind unsere Investitionen real sogar deutlich zurückgegangen“, warnte Kern. Bei den Baufertigstellungszahlen in Berlin meldeten die Unternehmen sogar den ersten Rückgang seit acht Jahren (-20,3 %). Auch die Zahl der Grundsteinlegungen sank 2021 im Vergleich zum Vorjahr um fast 30 Prozent. Hintergrund dieser besorgniserregenden Entwicklung seien auch die sich rasant eintrübenden Bau-Rahmenbedingungen in Deutschland und Berlin in Folge der Corona-Pandemie, die sich nun durch den Krieg in der Ukraine noch weiter verschlechterten.

„Zu diesen ohnehin schon sehr schwierigen Investitionsbedingungen kommen nun auch noch die Energiepreisexplosion und die durch sie weiter angeheizte allgemeine Inflation, die wiederum zu schnell steigenden Zinsen führt“, beklagte Kern. Einer aktuellen BBU-Umfrage zufolge hätten die Versorger seit Jahresbeginn 2022 bei rund 85 Prozent der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen die Energiepreise angehoben – um Werte von bis zu 300 Prozent. Die Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft kontern hier mit bereits erreichten hohen Modernisierungsständen sowie insbesondere mit der zügigen weiteren Optimierung ihrer Heizanlagen und weiterer Sensibilisierung ihrer Mieterinnen und Mieter für Energieeinsparungen.

Zusammenstehen in der Krise

Mit Blick auf die großen Herausforderungen in der Berliner Wohnungsbau- und Stadtentwicklungspolitik mahnte Kern: „Wir stehen hier vor sehr schweren Zeiten.“ Deshalb sei schnelles Handeln insbesondere bei den Energiepreisen erforderlich. Als Ansatz nannte Kern die Deckelung der Heizkosten bei 40 Prozent der Nettokaltmieten und Ausgleich der Differenz durch einen staatlichen Transferfonds. Außerdem regte sie eine konzertierte Aktion Energieeffizienz an. Dabei müsse im Vordergrund stehen, knappe Handwerkskapazitäten prioritär auf die Optimierung von Heizanlagen zu konzentrieren sowie die Verbraucherinnen und Verbraucher weiter bei ihrem Energiesparbetrag zu unterstützen. Kern: „Mit vergleichsweise wenig Aufwand lassen sich so beim Energieverbrauch Einsparungen von bis zu 30 Prozent erreichen. Damit kann die Energiekrise wenigstens etwas abgefedert werden.“

DIE THEMEN IM ÜBERBLICK

- **Explodierende Energiepreise – wachsende Sorgen**
- **Soziale Wohnungswirtschaft – soziales Berlin**
- **Zusammenstehen in der Krise**

BBU: Daten und Fakten

BBU: Das Verbandsgebiet

Medienkontakt:

Dr. David Eberhart

Pressesprecher

Mobil: (0172) 32 99 700

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

E-Mail: david.eberhart@bbu.de

Explodierende Energiepreise – wachsende Sorgen

Die Preise für Energie steigen dramatisch – massiv verstärkt noch durch den russischen Überfall auf die Ukraine. Zur Energiepreisexplosion kommt noch die rasant wachsende Unklarheit mit Blick auf die Energieversorgungssicherheit. „Berlin fürchtet den Energiepreisschock“, so BBU-Vorständin Maren Kern. „Wir sehen diese Entwicklung mit größter Sorge, zumal sie durch weitere Verschlechterungen der Rahmenbedingungen verstärkt wird: steigende Baukosten und Zinsen, unterbrochene Lieferketten und dadurch verursachter akuter Baumaterialmangel sowie Fachkräftemangel. Das alles fordert unsere Branche extrem heraus.“

Zum Ausmaß des Energiepreisschocks hat der BBU unter seinen Mitgliedsunternehmen im Juni 2022 eine Umfrage durchgeführt. Das Ergebnis: Für fast 85 Prozent der Berliner Mitgliedsunternehmen haben die Versorger seit Anfang 2022 die Energiepreise erhöht. Besonders drastisch: Bei 68 Prozent lagen die Erhöhungen in diesem kurzen Zeitraum bei einem Viertel und mehr, bei rund 27 Prozent gab es sogar mindestens eine Verdopplung der Preise. Vor diesem Hintergrund haben bereits rund 60 Prozent der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen ihren Mieterinnen und Mietern empfohlen, ihre Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser freiwillig zu erhöhen. Weitere 28 Prozent planten mit Stand Ende Juni, mit einer solchen Empfehlung auf ihre Mieterschaft zuzugehen.

Vorauszahlungen von 0,99 Euro für Heizung und Warmwasser...

Im Berliner Durchschnitt lagen die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser bei den BBU-Mitgliedsunternehmen 2021 bei 0,99 Euro je Monat und Quadratmeter. Mit geringen Schwankungen lagen sie damit seit 2012 weitgehend stabil. Kern: „Diese Stabilität steht für ein erfolgreiches Betriebskostenmanagement unserer Unternehmen.“ Ein weiterer Beleg für den erfolgreichen Kurs: dass die CO₂-Emissionen je Wohnung bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin heute rund 62 Prozent unter den Werten von 1990 liegen – pro Jahr über den ganzen BBU-Bestand gerechnet rund 1,5 Millionen Tonnen weniger als 1990.

...die aber längst nicht mehr ausreichend sind

Trotz aller nachweislichen Erfolge seiner Mitgliedsunternehmen in Sachen Betriebskostenmanagement rechnet der BBU für 2022 dennoch mit Heizkostensteigerungen von mindestens 50 Prozent – weitere Steigerungen wahrscheinlich. Für einen Durchschnittshaushalt in einer 60-Quadratmeter-Wohnung bedeutet das Mehrkosten von mindestens 360 Euro im Jahr. Kern: „Das ist ein enormer Preissprung, den auch die steuerpflichtige Einmalzahlung des Bundes in Höhe von 300 Euro nicht auffängt. Wir empfehlen den Mieterinnen und Mietern deshalb dringend, noch bewusster mit Energie umzugehen sowie eine Rücklage für Nachzahlungen zu bilden oder mit der Bitte um Erhöhung der Heizkostenvorauszahlungen auf ihre Vermieter zuzugehen.“

Belastung für die Mieter*innen – und auch für die Wohnungsunternehmen

Rund 91 Prozent der antwortenden BBU-Mitgliedsunternehmen gehen davon aus, dass die massiven Energiepreiserhöhungen eine ganz erhebliche Belastung für viele ihrer Mieterinnen und Mieter darstellen. Aber auch für die Wohnungsunternehmen sind die stark steigenden Kosten ein großes Problem – weil sie für den Verbrauch ihrer Mieterinnen und Mieter bei den Versorgern in finanzielle Vorleistung gehen müssen.

Kern: „Das kann bei einem größeren Wohnungsunternehmen schnell einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag ausmachen, der ihm über das Jahr von den Energieversorgern in Rechnung gestellt wird. In normalen Zeiten halten sich die Heizkostenvorauszahlungen der Mieterinnen und Mieter und die Ausgaben für Heizenergie zumindest einigermaßen die Waage. Aber dies sind alles andere als normale Zeiten. Die tatsächlichen Kosten laufen den Vorauszahlungen gerade mit Siebenmeilenstiefeln davon, was unsere Unternehmen Liquidität kostet.“ Entsprechend gaben in der Umfrage sechs Prozent der betroffenen Unternehmen an, dass die Erhöhungen der Energiepreise seit Januar 2022 eine wirtschaftliche Gefahr für sie darstellen könnten. Im Land Brandenburg lag dieser Wert mit rund elf Prozent sogar noch höher.

Positiv: Wohnungsbestand zu weiten Teilen bereits modernisiert...

„Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen ist es sehr gut, dass unsere Mitgliedsunternehmen mit Blick auf die energetische Modernisierung ihre Hausaufgaben gemacht haben“, so Kern. Mit Investitionen von rund 14 Milliarden Euro seit 1991 hätten sie dafür gesorgt, dass ihr Wohnungsbestand heute zu rund 90 Prozent teilweise oder vollständig modernisiert ist. „Neue Fenster, gute Dämmung, moderne Heizanlagen: damit können die drastischen Preissprünge bei der Energie wenigstens etwas abgemildert werden“, so Kern.

...und weitere Schritte sind bereits in Umsetzung

Angesichts der dramatischen Lage planen rund 87 Prozent der antwortenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin aber noch weitere Maßnahmen. Im Vordergrund stehen der BBU-Umfrage zufolge dabei die weitere Optimierung der Heizanlagen (79 % geplant, beauftragt oder bereits in Umsetzung). Kern: „Angesichts des akuten Handwerker mangels ist es ganz bemerkenswert, dass bereits 47 Prozent unserer Mitgliedsunternehmen weitere Optimierungsmaßnahmen in Umsetzung oder beauftragt haben.“ Auf Platz zwei kamen Maßnahmen zur Unterstützung der Mieterhaushalte beim Energiesparen (76 % geplant, beauftragt oder bereits in Umsetzung). Bei 17 Prozent ist sogar auch der Wechsel des Heizenergieträgers – also die Umstellung beispielsweise von Gas auf dezentrale Energieerzeugung – in Umsetzung. Einen Wechsel des Energieversorgers haben nur rund 17 Prozent geplant oder in Umsetzung – 63 Prozent lehnen einen solchen Schritt hingegen ab. „In der aktuellen Lage würde ein Anbieterwechsel nichts bringen, weil bei Vertragswechseln von den Versorgern in der Regel Zu- statt Abschläge verlangt werden. Deshalb setzt man verstärkt auf die Zusammenarbeit mit bewährten Partnern, bei denen man sich auch sicher sein kann, dass sie Lieferzusagen einhalten können“, so Kern.

Es wird ernst: Jetzt schnell konkrete Maßnahmen ergreifen

Kern warnte eindringlich vor den Folgen einer Aktivierung der Preisanpassungsklausel des Gas-Notfallplans. Auf seiner Grundlage könnten dann Versorger Erhöhungen bei den Beschaffungspreisen direkt an die Energiebezieher weitergeben. Ihre Forderung: „Vor diesem Hintergrund brauchen wir dringend und vor allem auch schnell praktikable Lösungen der Bundesregierung, wie mit dieser Situation umgegangen werden soll. Die Vermieter haben an der aktuellen Preisentwicklung keinerlei Anteil, sondern rechnen nur verbrauchs basiert mit ihren Mieterinnen und Mietern ab und müssen die Preissteigerungen weitergeben.“

Berliner Härtefallfonds: Ein guter Schritt – aber Klärung notwendig

Der vom Berliner Senat auf den Weg gebrachte Härtefallfonds mit einem Volumen von zunächst rund 380 Millionen Euro sei ein erster richtiger Schritt, um einkommensschwächere Haushalte gezielt zu unterstützen. Zwei Dinge seien dabei wichtig. Erstens: Es müsse rasch Klarheit über die Modalitäten der Verteilung der Unterstützungen hergestellt werden. Zweitens: Es müsse schon jetzt dafür Sorge getragen werden, den für die Unterstützung von Haushalten vorgesehenen Anteil von 110 Millionen Euro deutlich aufzustocken.

Kündigungsmoratorium: „Ja, aber“

Derzeit wird von der Bundesregierung – ähnlich wie während der Corona-Pandemie – ein befristetes Kündigungsmoratorium für den Fall des Auflaufens von Energieschulden bei Mieterinnen und Mietern erwogen. Kern: „Aus Sicht der sozialen Wohnungswirtschaft ist ein solches Moratorium nicht notwendig. Wie schon zu Corona sagen wir: Wohnen bei unseren Mitgliedsunternehmen ist sicher. Viel sinnvoller als ein pauschales Moratorium wäre, Haushalte in Not gezielt und vor allem zügig finanziell zu unterstützen. Andernfalls wären die Wohnungsunternehmen die Geschädigten, weil sie gegenüber den Energieversorgern finanziell in Vorleistung gegangen sind und sich dieses Geld nicht zurückholen können.“

Schutz vor Insolvenzen

Um die sozial orientierten Wohnungsunternehmen vor Insolvenzen infolge hoher finanzieller Vorleistungen zu schützen, sollte zudem für hiervon besonders betroffene Unternehmen ein Hilfsfonds eingerichtet werden. Außerdem sollte angesichts der drohenden Insolvenz von Wohnungsunternehmen das Insolvenzrecht analog zu den rechtlichen Bestimmungen angepasst werden, die im Rahmen der Pandemie bereits geholfen haben.

Ein Deckel für die Energiepreisbelastung?

Zügig nachgedacht werden müsse auch über einen Deckel für die Energiepreisbelastung. Eine Möglichkeit sei, beispielsweise die warmen Betriebskosten für die Mieterinnen und Mieter bei 40 Prozent der Nettokaltmiete zu deckeln. Die Differenz zu den Marktpreisen könnte über einen staatlichen Transferfonds gedeckt werden. Neben einer unbürokratischen Handhabe sei der Vorteil dieses Modells ein variabler Entlastungsbetrag, der insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen unterstütze. „Ein solches Modell würde eine Überschreitung bestimmter Steigerungsgrenzen bei den Energiepreisen vermeiden, was schlussendlich Sicherheit und Schutz vor weiteren Erhöhungen für die Verbraucher bedeuten würde. Das würde auch den sozialen Frieden absichern“, so Kern.

Konzertierte Aktion Energieeffizienz

Kern regte auch eine „konzertierte Aktion“ für die Sicherung der Energieversorgung an. „Handwerk, Versorger und Wohnungswirtschaft sollten sich schnellstens abstimmen, damit beispielsweise die sehr angespannten Handwerkskapazitäten vor allem auf die Optimierung der Heizungsanlagen und Versorgungssysteme fokussiert werden können. Das muss oberste Priorität haben, weil hierdurch in der Regel schnell Einsparpotenziale von durchschnittlich 15 realisiert werden können. Durch die Optimierung des Nutzerverhaltens sind weitere ca. 15 Prozent Energie-Einsparpotenziale mobilisierbar. Wir müssen die kurze Zeit bis zum Beginn der Heizperiode unbedingt gut nutzen“, so Kern. Der BBU sei dazu bereits in Gesprächen mit GASAG und Vattenfall sowie dem Berliner Handwerk.

Grundlagen für rechtssichere Heiztemperaturabsenkungen schaffen

Nach derzeitiger Rechtsprechung schuldet der Vermieter in Wohnungen während der Heizperiode in Aufenthaltsräumen eine Temperatur zwischen 20 und 22 Grad. Kern: „Der Bundesgesetzgeber muss schnellstens die rechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, dass Vermieter im Notfall von dieser geschuldeten Raumtemperatur abweichen und die Vorlauftemperaturen in den Heizanlagen senken können, ohne dass daraus Mietminderungsansprüche abgeleitet werden könnten. Damit wäre auch bei einer Gasmangellage sichergestellt, dass die Heiztemperaturen vorübergehend und mit sozialem Augenmaß etwas gesenkt und damit auch mit einer verringerten Gasmenge alle Haushalte versorgt werden können. Unsere Mitgliedsunternehmen befürworten mit deutlicher Mehrheit eine solche Maßnahme, müssen sie aber rechtssicher und ohne das Risiko von massenweisen Mietminderungsverfahren umsetzen können. Eine Klarstellung, dass im Notfall für den Vermieter mietrechtlich folgenlos von der eigentlich geschuldeten Raumtemperatur abgewichen werden kann, könnte beispielsweise im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) erfolgen.

Klarstellung: Mehrfache Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen ist möglich

Grundsätzlich sind nach § 560 Abs. 4 BGB Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen im Zusammenhang mit einer erfolgten Betriebskostenabrechnung möglich. In der Literatur und auch vom Bundesgerichtshof (BGH) wird die Auffassung vertreten, dass darüber hinaus im Bedarfsfall auch ohne eine Abrechnung bei entsprechenden starken Preisaufschlägen weitere Anpassungen vorgenommen werden können. Diese Ansicht ist allerdings aufgrund des Wortlauts des § 560 noch teilweise umstritten. „Deshalb bedarf es in § 560 BGB einer eindeutigen Ermächtigung, dass bei entsprechender Begründung auch Anpassungen der Vorauszahlungen ohne eine vorherige Abrechnung zulässig sind“, so Kern.

Soziale Wohnungswirtschaft – soziales Berlin

Stabilität auf breiter Front – das ist mit Blick auf Bestandsmieten, Leerstand und Fluktuation die positive Bilanz der BBU-Mitgliedsunternehmen für Berlin. Besonders hervorzuheben: dass die BBU-Mieten mit 6,41 Euro nettokalt pro Quadratmeter und Monat im Vergleich zum „Vor-Mietendeckel-Jahr“ 2019 bis 2021 nur um durchschnittlich ein Prozent pro Jahr gestiegen sind. BBU-Vorständin Maren Kern: „Die landeseigenen, genossenschaftlichen, privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen unter unserem Dach stehen für ein soziales Berlin. Deshalb sind wir auch aus Überzeugung als maßgebliche Erstunterzeichner im ‚Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin‘ dabei. Es ist im absoluten Interesse aller, dass unsere Unternehmen sich auch weiterhin für die wachsende Hauptstadt einsetzen können.“

Ende 2021 lag die durchschnittliche Bestandsmiete bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin bei 6,41 Euro nettokalt je Monat und Quadratmeter. Im Vergleich zum Vor-Mietendeckel-Jahr 2019 (6,28 €/m²) entspricht das einem Anstieg von durchschnittlich einem Prozent pro Jahr. Von 2020 zu 2021 sind die Bruttoeinkommen¹ um 3,8 Prozent gestiegen – und damit deutlich schneller als die BBU-Mieten. Das galt auch für die Preise insgesamt, die um 2,8 Prozent zulegten. Kern: „Das Bewusstsein um ihre große soziale und stadtentwicklungspolitische Verantwortung macht unsere Unternehmen zu einem Anker der Stabilität.“

Leerstand stabil, aber weiterhin zu niedrig

Dank des weiterhin konsequenten Neubauengagements der BBU-Mitgliedsunternehmen konnten sie auch ihre Leerstandsquote weitgehend stabil halten. Mit 1,6 Prozent zum 31. Dezember 2021 bewegte sie sich auf dem Niveau der letzten sechs Jahre. „Es ist angesichts der schwierigen Wohnungsmarktlage in Berlin eine bemerkenswerte Leistung, dass der Leerstand bei unseren Unternehmen seit Jahren zumindest nicht weiter gesunken ist. Allerdings bleibt es dabei, dass der Leerstand in Berlin deutlich zu niedrig ist. Die Leerstandsquote müsste sich rechnerisch mindestens verdoppeln, damit wir wieder von einem entspannten Wohnungsmarkt sprechen können“, machte Kern klar.

Ende 2021 standen bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin rund 12.000 Wohnungen leer. Das waren rund 800 weniger als im Vorjahr – obwohl im gleichen Zeitraum von ihnen 5.415 neue Mietwohnungen fertiggestellt worden sind. Kern: „An diesen Zahlen wird deutlich, wie dringend Berlin den Wohnungsneubau braucht.“ Das Gros der Wohnungen stand wegen Mieterwechseln oder Modernisierungsarbeiten kurzfristig leer. Am niedrigsten war der Leerstand in den Altbezirken Lichtenberg, Hellersdorf, Weißensee und Köpenick (1,0 %); am höchsten im Altbezirk Schöneberg (3,0 %).

Stabilität auch bei den Umzügen

2021 sind durchschnittlich 5,3 Prozent der Mieterinnen und Mieter von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin umgezogen. Die Quote lag damit um 0,4 Prozentpunkte über dem – coronabedingt besonders niedrigen – Wert von 2020 (4,9 %). Damit wechselten rund 40.000 Wohnungen die Mieterin oder den Mieter. Am niedrigsten war die Fluktuationsquote mit 3,6 Prozent im Altbezirk Schöneberg, am höchsten mit 6,2 Prozent im Altbezirk Treptow.

Damit wohnten BBU-Mieterinnen und -Mieter im Schnitt rund 20 Jahre in ihren Wohnungen. Kern: „Diese lange Verweildauer in den Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen bedeutet vor allem auch zwei Dinge. Erstens steht sie für eine hohe Wohnzufriedenheit sowie auch eine hohe Wohnsicherheit bei unseren Unternehmen. Die Mieterinnen und Mieter wohnen hier geschützt vor Eigenbedarfskündigungen und überfordernden Mietsteigerungen. Und zweitens: dass bei den Umzügen dann in aller Regel beträchtliche Investitionsbedarf von unseren Unternehmen in die jeweiligen Wohnungen getätigt werden müssen, um sie wieder fit für die Weitervermietung zu machen. Der Bedarf durch Erneuerung von Wasser- und Elektroinstallationen, Fußbodenbelägen, Multimedianeetzen und Bädern kann schnell bei 20.000 Euro und mehr liegen, umso mehr in Anbetracht der ungebremst steigenden Bau- und Handwerkskosten.“

¹ Nominallohnindex der Bruttomonatsverdienste im produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich

Zusammenstehen in der Krise

„Keine Frage: Die Wohnungsunternehmen im BBU sind starke Stabilitätsanker für das soziale Berlin. Aber sie agieren dabei natürlich nicht im luftleeren Raum. Sie können nur so erfolgreich sein, wie die bestehenden Rahmenbedingungen das zulassen. Und da sieht es derzeit leider immer schwieriger aus.“ Das unterstrich BBU-Vorständin Maren Kern angesichts der bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin erstmals seit acht Jahren gesunkenen Baufertigstellungszahlen sowie der Ergebnisse einer Umfrage unter BBU-Mitgliedsunternehmen. **„Deshalb müssen wir jetzt alle zusammenstehen und an Lösungen arbeiten. Die Uhr geht auf fünf vor zwölf.“**

Wovor der BBU in den vergangenen beiden Jahren immer wieder gewarnt hatte, ist nun eingetreten: 2021 sind die Wohnungsfertigstellungen der Mitgliedsunternehmen in Berlin erstmals seit 2013 gesunken. Mit 5.415 neuen Mietwohnungen ist die Zahl der Fertigstellungen sogar unter das Niveau von 2019 gefallen. Auch bei der Zahl der Baubeginne 2021 (5.520 Wohnungen) gab es im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Rückgang um gut 29 Prozent. Kern: „Wofür im letzten Jahr keine Grundsteine gelegt worden sind, kann nächstes oder übernächstes Jahr leider auch nicht neu bezogen werden.“

Investitionen gehen die Puste aus

Noch besorgniserregender ist der Blick auf die Entwicklung der Investitionen. Hier gab es 2021 mit einem Plus von nur noch 1,1 Prozent das niedrigste Wachstum seit 13 Jahren. Mit Blick auf die gleichzeitig hohe Baupreisinflation (+7,6 % Baupreise Instandhaltung und sogar +9,1 % Baupreise Neubau) muss sogar von einem real deutlich negativen Wachstum gesprochen werden. Kern: „Fertigstellungszahlen und Grundsteinlegungen können variieren. Wenn sie in einem Jahr sinken, muss das noch nichts Dramatisches bedeuten. Dass sich allerdings trotz der hohen Inflation das Investitionswachstum unserer Unternehmen jetzt schon im dritten Jahr in Folge deutlich weiter abgeschwächt hat, alarmiert mich sehr.“

Neubau und Modernisierung: Schweres Sturmtief voraus

Denn zu hohen und weiter steigenden Baupreisen und den in Berlin aufgrund der problematischen Verwaltungsstrukturen schon lange erschwerten Neubau-Planungsbedingungen kommen jetzt als Folge des russischen Krieges gegen die Ukraine unterbrochene Lieferketten sowie akute Knappheit von Baumaterialien wie Holz oder Stahl. Zudem spitzt sich der Fachkräftemangel in Handwerk und Bau weiter zu. „Zu dieser ohnehin schon extrem schwierigen Gemengelage kommen seit der Zinswende jetzt auch noch rasant steigende Zinsen und Finanzierungskosten. Auf die Wohnungswirtschaft kommt ein schweres Sturmtief zu, das wir nur gemeinsam bewältigen werden können“, so Kern. „Steigende Baukosten und steigende Finanzierungskosten können unweigerlich nur über die Mieten refinanziert werden.“

Waren Baukredite mit einer Laufzeit von 10 Jahren im Januar 2022 noch für rund 1,1 Prozent Zinsen zu haben, lag der vergleichbare Zinssatz im Juli 2022 bereits bei rund 3,3 Prozent. Umgerechnet auf die Finanzierung bedeutet das: Bei einer Wohnung mit 60 Quadratmetern Wohnfläche, Herstellungskosten von mindestens 250.000 Euro und einem Kreditbedarf von gut 200.000 Euro steigt die anfängliche Zinsbelastung von rund 2.100 Euro pro Jahr auf rund 6.700 Euro an – eine Verdreifachung. „Dieser Anstieg bei künftigen Projekten müsste eigentlich über die Mieten refinanziert werden. Damit würde die Kostenmiete von rechnerisch derzeit rund 13 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter auf rund 19 Euro steigen müssen. Das würde dann aber viele Berliner Mieterinnen und Mieter klar überfordern. Wir brauchen bezahlbare Mieten. Deshalb muss über eine entsprechend angepasste Förderung bereitgestellt werden“, stellte Kern klar. Für September habe die Europäische Zentralbank ihrerseits Zinsschritte angekündigt, auf deren Grundlage die Finanzierungssituation in der Wohnungswirtschaft sich zweifellos weiter erschweren werde.

Die größten Kopfschmerzen: Preissteigerungen, Kapazitätsprobleme, Lieferschwierigkeiten

Vor dem Hintergrund der sich rapide verschlechternden Rahmenbedingungen beim Neubau hatte der BBU seine Mitgliedsunternehmen in einer Umfrage im Juni 2022 zu den größten Herausforderungen bei ihren Bauprojekten befragt. Das Ergebnis: Ein Bündel aus „Preissteigerungen Baumaterialien“ (55 % als „sehr

problematisch“) bzw. „Preissteigerungen Bau- und Handwerksleistungen“ (50 % „sehr problematisch“), „Kapazitätsengpässen bei Bauunternehmen“ (45 %) und „Lieferschwierigkeiten Baumaterial“ (34 %). „Langwierige Baugenehmigungsverfahren“ (30 %), „steigende Zinsen“ (27 %) und „Planungs- und Investitionsunsicherheiten“ (24 %) folgten auf den weiteren Plätzen. Kern: „Wir haben es derzeit am Bau mit sehr handfesten, sehr konkreten Problemen zu tun, die jedwede Planung extrem erschweren und Projektabläufe auch immer wieder massiv beeinträchtigen. Wenn Komponenten oder Baumaterialien fehlen, ohnehin schon knappe Handwerkskapazitäten durch Krankheitsfälle weiter ausgedünnt werden oder während des Projektfortschritts die Kosten davonlaufen, kann das ganze Baustellen zum Erliegen bringen.“

Viele Neubauprojekte vor dem Aus?

Vor dem Hintergrund der enormen Herausforderungen bei der Umsetzung von Projekten in Neubau oder Modernisierung wenig überraschend: viele solcher Projekte sollen verkleinert, verschoben – oder auch gar nicht mehr umgesetzt werden. So ergab die BBU-Umfrage für **Modernisierungs- und Sanierungsprojekte**: Fünf Prozent von ihnen sollen – wenn noch möglich – gestrichen werden. Bei der überwiegenden Mehrzahl (38 %) rechnen die Unternehmen mit Verzögerungen, bei 26 Prozent werden sie voraussichtlich Anpassungen (= Verkleinerungen) vornehmen. „Dass bei Modernisierungs- und Sanierungsprojekten wesentlich eher Verzögerungen als Streichungen erwartet werden, liegt vor allem auch daran, dass in Zeiten der Energiekrise Modernisierungen und Sanierungen zur Dämpfung des Betriebskostenanstiegs höchste Priorität haben“, erläuterte Kern.

Anders stellt sich die Lage bei **Neubauprojekten** dar. Hier gaben 19 Prozent der Unternehmen an, diese – wenn noch möglich – gar nicht erst umsetzen zu wollen. Weitere 32 Prozent gehen von Verzögerungen bzw. Umfangsänderungen aus. Nur 19 Prozent gaben an, die Projekte unverändert umzusetzen. Kern: „Es wird zwar sicherlich auch hier nichts so heiß gegessen, wie es gekocht wird. Aber die Erwartung, dass ein nicht unerheblicher Anteil von Projekten im Neubau der aktuellen Entwicklung zum Opfer fallen wird, ist dramatisch – für die jeweiligen Wohnungsunternehmen, aber natürlich auch für die Baubranche und die Stadt insgesamt.“

Investitionsplanungen unter großem Druck

Die BBU-Mitgliedsunternehmen hatten für 2022 den Daten der BBU-Jahresstatistik zufolge eigentlich erhebliche Investitionssteigerungen geplant. Diese sollten von rund 2,9 Milliarden Euro 2021 auf gut 4,3 Milliarden Euro 2022 steigen – ein Plus von über 50 Prozent. Fast 2,8 Milliarden Euro davon sollten in den Neubau fließen (+70 %). Gleichzeitig gaben die Unternehmen aber an, mit 5.376 Grundsteinen 2022 fast drei Prozent weniger Neubauten beginnen zu wollen als 2021, und rund 31 Prozent weniger als 2020. Kern: „Angesichts der Entwicklungen muss man leider davon ausgehen, dass viele Planungen aus der Zeit vor dem Ukraine-Krieg zumindest teilweise Makulatur sind. Hierzu passt, dass sich sowohl bei den Baugenehmigungszahlen als auch bei den Baufertigstellungszahlen in Berlin insgesamt der Sinkflug weiter fortsetzt.“

Appell: Wohnungsbündnis jetzt mit Leben füllen

Berlin steht vor enormen Herausforderungen. Dabei geht es längst nicht nur um Neubau für eine dringend erforderliche Entspannung des Mietwohnungsmarkts. „Parallel dazu muss auch der Aus- und Umbau Berlins zur Sozial- und Klimastadt vorangebracht werden“, unterstrich Kern. „Das sind alles für sich genommen schon extrem dicke Bretter. Umso mehr gilt das in der Gesamtschau. Es gilt, Berlin zum Vorbild für die nachhaltige, umweltverträgliche Metropole des 21. Jahrhunderts zu machen.“

Das am 20. Juni 2022 vom Berliner Senat mit etlichen großen Akteuren der Wohnungspolitik abgeschlossene „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ sei hierfür ein gutes Fundament. „Ich habe das Bündnis für die soziale Wohnungswirtschaft aus Überzeugung unterschrieben – als Beitrag für den sozialen Frieden in dieser Stadt. Wir müssen dieses Bündnis jetzt mit aller Kraft mit Leben füllen: die Vermieterseite mit den vielen dort gemachten Zugeständnissen und die Politik durch rasche Umsetzung der von ihr gemachten konkreten Zusagen. Nur gemeinsam können wir Berlin voranbringen.“

BBU: Daten & Fakten

Der BBU ist mit 340 Mitgliedsunternehmen in Berlin und dem Land Brandenburg der größte und älteste wohnungswirtschaftliche Verband der Hauptstadtregion und einer der beiden größten wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände Deutschlands. Unter seinem Dach vereinen sich landeseigene, kommunale, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen. Zusammen bewirtschaften sie rund 1,13 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

Die BBU-Mitgliedsunternehmen erzielten im Jahr 2021 Umsätze von rund 6,7 Milliarden Euro. Sie stellten rund 12.070 Arbeitsplätze, darunter 525 Ausbildungsplätze. Schätzungsweise rund 15.000 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie knapp 69,2 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen, davon rund 17,7 Milliarden Euro in den Neubau und 51 Milliarden Euro in den Bestand.

45 Prozent in Berlin, 43 Prozent im Land Brandenburg

Von den 340 Mitgliedsunternehmen des BBU haben 204 ihren Sitz im Land Brandenburg, 132 in Berlin und vier im sonstigen Bundesgebiet. Die rund 314.000 Wohnungen BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg stellen etwa 43 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Die 753.000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen ca. 45 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Rund 66.700 weitere Wohnungen befinden sich im übrigen Bundesgebiet. Schätzungsweise drei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen.

Mitgliedsunternehmen sind:

- 89 landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit rund 535.000 Wohnungen,
- 193 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 314.000 Wohnungen,
- 58 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 284.000 Wohnungen.

16 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften jeweils mehr als 10.000 Wohnungen.

Das Leistungsspektrum des BBU: Interessenvertretung, Beratung, Prüfung

Der BBU hat drei Säulen. Die erste: die Bündelung und Vertretung der Mitgliederinteressen gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Die zweite: Er stellt seinen Mitgliedsunternehmen unverzichtbares Expertenwissen zur Verfügung und versorgt sie tagesaktuell mit relevanten Informationen rund um die Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft. Und die dritte 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, der BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH, DOMUS AG und DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft GmbH ergänzt der Verband sein Portfolio um die Bereiche Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Consulting sowie Aus- und Weiterbildung – im Einsatz für eine moderne und zukunftsfähige Wohnungswirtschaft.

Die BBU-Jahresstatistik

Die BBU-Jahresstatistik basiert auf der jährlich unter den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg durchgeführten Vollerhebung, u. a. zu Mieten, Investitionen oder Leerstand. In Umfang, Detailliertheit und dem in den Zeitreihen mittlerweile abgedeckten Zeitraum von gut 30 Jahren ist die BBU-Jahresstatistik damit zusammen mit dem BBU-Marktmonitor ein wohnungspolitischer Wegweiser für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

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.

