

PRESSEMITTEILUNG

BFW kritisiert nach einem Jahr Mietendeckel: Senat lässt Atempause ungenutzt und verschleppt den Wohnungsneubau

- **Neue Bulwiengesa-Studie: Bearbeitungsdauer für Bebauungspläne liegt in Berlin bei durchschnittlich 9,1 Jahren und hat sich seit 2018 um 14 Monate verlängert**
- **BFW fordert Beschleunigung bei der Schaffung von Baurecht, denn die Zahl der Baugenehmigungen im Wohnungsbau sinkt seit 2017 kontinuierlich**
- **Mietendeckel schadet dem Wirtschaftsstandort: 75 Prozent der Investoren haben ihre Aktivitäten nach Brandenburg und in andere Bundesländer verlagert**

Berlin, 22. Februar 2021.

Der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg zieht nach einem Jahr Mietendeckel eine ernüchternde Bilanz: Mit dem aus Sicht des Verbandes verfassungswidrigen Gesetz wollte sich das Land Berlin eine Atempause verschaffen, um den Wohnungsneubau anzukurbeln. Dieses Ziel wird klar verfehlt. Der Senat hinkt weit hinter seinen selbst gesteckten Zielen im Wohnungsneubau hinterher. Durch die immer schleppendere Schaffung von Planungs- und Baurecht hat er die Aktivitäten der privaten Immobilienwirtschaft ausgebremst.

Insbesondere die Schaffung von Baurecht für neue Wohnungen hält mit der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt nach wie vor nicht Schritt. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Studie von Bulwiengesa im Auftrag des BFW, in der 1.137 zwischen 1998 und 2020 festgesetzte Bebauungspläne analysiert wurden. Demnach lag in diesem Zeitraum die durchschnittliche Bearbeitungsdauer bei 109 Monaten – das sind 9,1 Jahre. Dieser Wert hat sich gegenüber einer Erstanalyse vom Juli 2018 um 14 Monate erhöht. Damals betrug die durchschnittliche Bearbeitungsdauer 95 Monate (7,9 Jahre).

Übersicht Bebauungspläne in Bezirken

1998 bis 2020, Berlin

	Anzahl	Dauer in Monaten	Veränderung Dauer ggü. 7/2018
Charlottenburg-Wilmersdorf	78	101	+ 6 Mon.
Friedrichshain-Kreuzberg	70	98	+ 27 Mon.
Lichtenberg	71	88	+ 15 Mon.
Marzahn-Hellersdorf	95	100	+15 Mon.
Mitte	183	102	+ 7 Mon.
Neukölln	84	153	+ 5 Mon.
Pankow	56	89	- 6 Mon.
Reinickendorf	91	112	+ 16 Mon.
Spandau	147	125	+ 15 Mon.
Steglitz-Zehlendorf	66	125	+ 18 Mon.
Tempelhof-Schöneberg	78	98	+ 25 Mon.
Treptow-Köpenick	118	107	+ 18 Mon.
Summe	1.137		
Durchschnitt	87	109	

Quelle: bulwiengesa basierend auf Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Stand: 08.02.2021

Die Situation ist in den einzelnen Bezirken sehr differenziert. Außer in Pankow mit einer Verringerung um 6 Monate hat sich die durchschnittliche Dauer eines Bebauungsplan-Verfahrens zwischen 5 Monaten in Neukölln und 27 Monaten in Friedrichshain-Kreuzberg verlängert. In Berlin werden damit jeden Monat nur 4,3 Bebauungspläne festgesetzt, auch dieser Wert hat sich im Vergleich zu 2018 verringert.

Mit der aktuellen Studie hat Bulwiengesa die erste Untersuchung zur Laufzeit von B-Plan-Verfahren in Berlin vom Juli 2018 fortgeschrieben. Näher analysiert wurden jetzt die vergangenen drei Jahre: In dieser Zeit wurden nur 75 Bebauungspläne festgesetzt, das entspricht rund zwei Bebauungsplänen pro Monat. Im Jahr 2020 wurden dabei 25 Bebauungspläne verabschiedet, die eine durchschnittliche Bearbeitungszeit von 108 Monaten (9 Jahre) aufwiesen. Damit wurde die Bearbeitungszeit im Vergleich zu den drei Vorjahren mit durchschnittlich 11,7 Jahren nur etwas verkürzt. Die Corona-Pandemie spielte in diesem Drei-Jahres-Zyklus nur eine untergeordnete Rolle, die Auswirkungen der Krise werden erst im nächsten Betrachtungszeitraum wirklich zu Buche schlagen.

Susanne Klabe, Geschäftsführerin des BFW Landesverband Berlin/Brandenburg, sagt: „Ein Jahr Mietendeckel – das ist kein Grund zur Freude. Das Gesetz hat zu keiner Entlastung auf dem angespannten Wohnungsmarkt geführt. Auch wenn mancher es nicht gerne hört: Eine Entlastung kann es nur durch Wohnungsneubau geben, der bislang zu rund drei Vierteln von der privaten Immobilienwirtschaft getragen wurde – und zwar auch im Mietwohnungsbau sowie in allen Preissegmenten. Dieses Potenzial hat der Senat unter anderem mit dem Mietendeckel ausgebremst. Viel schlimmer noch, die vermeintliche Atempause wird nicht für die Beschleunigung im Wohnungsneubau genutzt. Neun Jahre Bearbeitungszeit für einen Bebauungsplan sind inakzeptabel. Wir fordern und erwarten vom Senat: Die Schaffung von Baurecht muss durch den Einsatz von mehr Fachpersonal sowie die Nutzung digitaler Prozesse beschleunigt und erleichtert werden. Zugleich muss die Blockade von Bauvorhaben durch immer wieder neu angeforderte Gutachten und unkoordinierte Verfahrensschleifen aufhören. Es fehlt an einer strukturierten Analyse, warum sich die Prozesse in Berlin stark verlangsamen. Genau diese Analyse ist notwendig. Sonst arbeitet am Ende mehr Personal vielleicht digitaler, aber die Prozesse sind nach wie vor schlecht. Eine Atempause durch den Mietendeckel? Wofür? Es hat sich bei der Bekämpfung der Ursachen für die Wohnungsknappheit nichts verbessert.“

Schon seit Jahren löst der Senat seine Versprechen nicht ein und wird den eigenen Ansprüchen nicht gerecht. Laut Koalitionsvertrag von 2016 sollten die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zum Beispiel in dieser Legislaturperiode mindestens 30.000 Wohnungen neu bauen, also rund 6.000 pro Jahr. Bislang konnten die landeseigenen Unternehmen jedoch nur etwa die Hälfte realisieren: Die Zahl stieg von rund 3.000 Wohnungen im Jahr 2017 auf nur 5.170 Wohnungen, die für 2020 prognostiziert werden.

Zugleich wurden die für die wachsende Stadt erforderlichen rund 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr nicht realisiert. Nachdem diese Zielmarke zuletzt um jährlich etwa 4.000 Wohnungen verfehlt wurde, könnte sie zwar 2020 erstmals erreicht werden, belastbare Zahlen liegen erst im Sommer vor. Doch die überwiegende Mehrzahl dieser Neubauprojekte wurde bereits in den vorherigen Legislaturperioden auf den Weg gebracht und werden jetzt realisiert. Zudem geht die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen kontinuierlich zurück. Wurden 2017 noch fast 25.000 Wohnungen genehmigt (davon rund 21.600 Neubauwohnungen), waren es mit Stand November 2020 gerade einmal 18.051 Wohnungen, davon rund 16.000 Neubauwohnungen.

Dass diese Zahlen in naher Zukunft sprunghaft ansteigen und der Wohnungsmarkt durch den Neubau deutlich entlastet wird, ist unter diesen Voraussetzungen kaum zu erwarten. Denn der Mietendeckel hat die Rahmenbedingungen für Investoren und Bauträger insbesondere der mittelständischen Immobilienwirtschaft entscheidend verschlechtert. So haben drei Viertel der BFW-Mitgliedsunternehmen aufgrund der Wohnungspolitik des Senats ihre geschäftlichen Aktivitäten ins Nachbarland Brandenburg oder in andere Bundesländer verlagert, ergab eine Umfrage im vergangenen November. Rund 76 Prozent der Unternehmen mussten aufgrund geringerer Mieteinnahmen lange geplante Sanierungen und Modernisierungen stoppen oder zurückstellen.

„Wir haben in unseren Analysen auch festgestellt und nachgewiesen, dass der Mietendeckel bei den Falschen ankommt. Geringverdiener, die teilweise mehr als 30 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aufbringen müssen, profitieren kaum von den Mietabsenkungen. Dagegen müssen für

topsanierte Wohnungen in den besten Wohnlagen die Mieten reduziert werden, deren Mieter sich teure und große Wohnungen aufgrund ihrer hohen Einkommen leisten können und sich bewusst für diese Wohnungen entschieden haben. Der Mietendeckel ist keine Lösung für den Wohnungsmarkt, im Gegenteil, er hat die Spannungen weiter verschärft. Die Bilanz ist klar: Der Mietendeckel ist nur eine teuer erkaufte, sogenannte Atempause“, sagt Susanne Klabe.

Der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.

Der BFW Berlin/Brandenburg wirkt als starker Interessenverband in der Region mit der kraftvollen Stimme der privaten Immobilienunternehmen. Er steht für Innovation und Zukunftsthemen und bietet den Entscheidern der Branche als starker Interessenverband einen dauerhaften Innovationsvorsprung. Die BFW-Mitgliedsunternehmen schaffen rund 50 % des Wohnungsneubauvolumens und sind damit die Hauptantriebskraft für die Stadtentwicklung in Berlin. 14 der 20 leistungsfähigsten Projektentwickler und Bauträger der Hauptstadtregion sind Mitglied im BFW.

Pressekontakt BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.
Französische Straße 55 / 10117 Berlin
Tel. 030 23 09 58 0 / Email: info@bfwberlin.de / www.bfwberlin.de