



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BBU Marktmonitor 2015 – Herausforderung: Wachstum

26.11.2015 Fachinformation

„Gute Entwicklung, große Potenziale, aber auch enorme Herausforderungen: So resümierte BBU-Vorstand Maren Kern die wesentlichen Ergebnisse des neuen BBU-Marktmonitors 2015 anlässlich seiner Vorstellung auf einer Pressekonferenz am 19. November 2015. „Wachstum ist das große Thema unserer Region. Es sozial zu gestalten und seine Begleiterscheinungen zu bewältigen, muss das oberste Ziel der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik sein. Die Wohnungswirtschaft in Berlin-Brandenburg steuert ihren Part dazu bei, kann das aber auch nur mit den richtigen Rahmenbedingungen.“

Als drängendste Aufgaben nannte Kern zum einen die rasche Ausweitung des Wohnungsangebots durch Neubau in Berlin und Potsdam sowie eine bessere Vernetzung mit dem übrigen Land Brandenburg. Zum anderen müssten lebenswerte und stabile Nachbarschaften und Städte gesichert werden. Neben mehr öffentlichen Investitionen in Infrastruktur, Wohnungsbau und Verwaltung seien vor allem die Absenkung von Baustandards, die ausreichende Bereitstellung von Bauland und die Entschlackung von Planungs- und Vergabeverfahren vordringlich. Kern: „Nur mit Flexibilität, Pragmatismus und Mut werden wir verhindern können, dass sich die Wohnungsmarktlage in Teilen unserer Region zu einer Wohnungsnot zuspitzt.“

BBU-Marktmonitor 2015

Die umfangreichen Fakten des rund 200 Seiten starken BBU-Marktmonitors 2015 zu den sozioökonomischen Rahmenbedingungen und den Entwicklungen auf den Immobilienmärkten in Berlin und Brandenburg belegen den vielfältigen Handlungsbedarf. Zugleich liefert die aktuelle Analyse wieder fundierte und belastbare Informationen und Zeitreihen zu realisierten Bestands- und Neuvertragsmieten, Betriebskosten und Investitionen sowie zur Leerstandssituation der rund 350 BBU-Mitgliedsunternehmen mit ihren gut 1,1 Millionen Wohnungen. Auch diesem Jahr wird der aktuelle Marktmonitor durch eine Schwerpunktstudie ergänzt. Angesichts des städtischen Wachstums analysiert diese anschaulich die Entwicklungen in Berlin und Potsdam im Vergleich mit vier weiteren Großstädten und beleuchtet ergänzend in einem Exkurs die Potentiale des Berliner Umlands.

Wachstum aber auch Schrumpfung

Vor allem Berlin wächst seit 2011 immer schneller. Getragen durch einen starken Zuzug insbesondere aus dem Ausland, aber auch aus den alten Bundesländern, stieg die Einwohnerzahl in den wenigen Jahren zwischen 2011 und 2014 von rund 3,3 Millionen auf rund 3,5 Millionen. Inzwischen werden selbst die oberen Varianten der Berliner Bevölkerungsprognose deutlich übertroffen. Angesichts der aktuellen Flüchtlingsproblematik ist davon auszugehen, dass das starke Bevölkerungs- und Haushaltswachstum auch in den nächsten Jahren anhält – mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage. Angesichts dieses Wachstums geht der BBU davon aus, dass allein in Berlin bis 2030 etwa 300.000 Wohnungen neu gebaut werden müssen, mindestens 100.000 davon mit einer Förderung für soziale Zwecke. Um den kurzfristigen Bedarf einigermaßen zu decken, müssten bis 2020 die Baufertigstellungen auf 20.000 neue Wohnungen pro Jahr verdoppelt werden. Obwohl seit 2012 die Baufertigstellungen von Wohnungen in Berlin merkbar gestiegen sind, weist die Stadt, so auch ein Ergebnis der Zusatzstudie des Marktmonitors, im Vergleich mit anderen wachsenden Großstädten deutlich unterdurchschnittliche Werte auf. Kern: „Diese

Diskrepanz zwischen Anforderungen und Realität bereitet uns Sorgen. Wir sehen hierin das Wirken einer problematischen Mischung aus zu komplizierten Bauverfahren, Baukostensteigerungen, Baulandverknappung, Überlastung der Verwaltungen und von Gruppeninteressen geleiteten Widerständen gegen Bauvorhaben.“

Nach über einem Jahrzehnt Rückgang wuchs auch die Einwohnerzahl im Land Brandenburg 2014 erstmals wieder – wenngleich auch nur sehr schwach. Ursache hierfür waren Zuzugsgewinne aus Berlin und dem Ausland, von denen vor allem das Berliner Umland profitieren konnte. Entsprechend setzte sich die divergierende Bevölkerungsentwicklung zwischen Berliner Umland und dem weiteren Metropolenraum weiter fort: Während die Bevölkerung im Berliner Umland weiter anstieg, verlor der weitere Metropolenraum durch Sterbeüberschüsse rund 4.000 Einwohner. Kern machte deutlich: „Auch verstärkter Zuzug aus Berlin, Potsdam oder anderen Regionen wird in vielen Städten des weiteren Metropolenraums wenig an den grundlegenden Entwicklungsparametern ändern. Je weiter sie vom Ballungsraum entfernt sind, desto deutlicher wird der weitere demografiebedingte Bevölkerungsrückgang ausfallen.“

Die unterschiedlichen Entwicklungsparameter erfordern gerade im Land Brandenburg weiterhin zielgenaue, regional angepasste und inhaltlich differenzierte Stadtentwicklungsstrategien. So muss auch der Stadtumbau Ost in jedem Fall fortgesetzt werden – gerade auch mit Blick auf eine weitere Stärkung des Wohnwerts der jeweiligen Städte und ihrer Attraktivität „Deshalb muss auch unbedingt sichergestellt werden, dass Fördermittel für den geplanten Abriss von Wohnungen, die aufgrund der erhöhten Nachfrage vorübergehend zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt und erst zu einem späteren Zeitpunkt abgerissen werden, auch danach noch zur Verfügung stehen“, forderte Kern.

Potenziale besser nutzen

Dabei können andererseits die Wohnpotenziale von Brandenburgs Städten im Umland einen Beitrag zur Entlastung der Wohnungsmärkte von Berlin und Potsdam leisten. Viele der dortigen Wohnungen sind teilweise oder vollständig modernisiert: Bei den brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen liegt die Modernisierungsquote bei über 90 Prozent. Außerdem befinden sie sich in der Regel in attraktiven, lebenswerten Städten mit leistungsfähiger Bildungs- und Freizeitinfrastruktur. Mit öffentlichem Personennahverkehr sind bereits jetzt im Umfeld von Berlin rund 10.000 leerstehende Wohnungen bei BBU-Mitgliedsunternehmen innerhalb einer Stunde erreichbar. Das ist ein weiteres Ergebnis der Schwerpunktstudie für den diesjährigen Marktmonitor. Kern: „Rund um München oder Hamburg sind solche Pendlerwege völlig normal. Aber auch innerhalb Berlins sind viele Binnenpendler pro Weg eine Stunde oder länger unterwegs.“ Ein weiterer Vorteil: Das in diesen Städten im Vergleich zu Berlin noch deutlich günstigere Mietenniveau.

Mieten Berlin: BBU-Mitgliedsunternehmen dämpfen den Markt

Insgesamt zeigt der Marktmonitor wieder auf, dass sich die Schere zwischen BBU-Mieten und Marktmieten weiter öffnet. Mit den rund 700.000 Wohnungen in Berlin liegen die BBU-Mitgliedsunternehmen bei den Bestandsmieten fast acht Prozent, bei den Neuvertragsmieten sogar 30 Prozent unter dem allgemeinen Marktniveau. „Unsere Mitgliedsunternehmen stehen für den sozialen Ausgleich. Sie nutzen ihre Marktmacht nicht aus“, unterstrich BBU-Vorstand Maren Kern.

Im Durchschnitt des Gesamtbestandes der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen lag hier die Bestandsmiete Ende 2014 bei 5,43 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Gegenüber dem Vorjahr war das eine Steigerung um 0,13 Euro bzw. 2,5 Prozent. Eine 60-Quadratmeter-Bestandswohnung kostete damit bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen durchschnittlich 326 Euro nettokalt. Damit war sie gegenüber dem Mietspiegelmittelwert (5,84 €/m²) auf das Jahr gerechnet rund 300 Euro günstiger. „Die Grundlagen für diese günstigen Mieten bei unseren Mitgliedsunternehmen sind stadtentwicklungspolitische Verantwortung, eine bei Genossenschaften und Gesellschaften durch Satzungen festgeschriebene Selbstverpflichtung zur Sozialorientierung oder auch Instrumente wie das zwischen Berliner Senat und Wohnungsunternehmen geschlossene Mietenbündnis“, erläuterte Kern. Alles zusammen mache die BBU-Mitgliedsunternehmen zu verlässlichen Partnern.

Mietenentwicklung Land Brandenburg: Vielerorts sehr schwach

Die Mieten bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen entwickeln sich weiterhin verhalten. Die Bestandsmieten stiegen um 2,1 Prozent, die Neuvertragsmieten um 2,6 Prozent. Für 80 Prozent der ausgewerteten 46 Ortschaften wurde eine durchschnittliche Bestandsmiete von weniger als fünf Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter ermittelt.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand lag bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen 2014 bei 4,79 Euro pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche. Das waren 0,10 Euro mehr als im Vorjahr. Eine 60-Quadratmeter-Wohnung kostete damit nettokalt im Schnitt rund 287 Euro im Monat. In den Städten des Berliner Umlands betrug die Durchschnittsmiete im Bestand nettokalt 5,21 Euro (+2,0 %), in den Städten des weiteren Metropolenraums 4,60 Euro (+2,0 %) pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche. Damit lag die Bestandsmietensteigerung in beiden Regionen unterhalb der Bestandsmietenentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (+2,5 %).

Große Medienresonanz für umfangreiche Informationen

Auch dieses Jahr stieß die Vorstellung des aktuellen BBU-Marktmonitors 2015 wieder auf eine breite Medienresonanz. Mit den rund 900.000 ausgewerteten Daten aus Bestands- und Neumietverträgen, einzigartiger Detailtiefe bei den Rahmendaten zu den sozioökonomischen Faktoren und Märkten sowie der vergleichenden Zusatzstudie liefert der Marktmonitor nicht nur eine solide Informationsgrundlage sondern auch Ansatzpunkte für die Gestaltung der weiteren Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Auch in diesem Jahr werden die wichtigsten Ergebnisse des BBU-Marktmonitors den BBU-Mitgliedsunternehmen auf einer eigens zu diesem Zweck angesetzten Verbandskonferenz vorgestellt. Mitgliedsunternehmen haben hier die Möglichkeit, sich anzumelden.

Der BBU-Marktmonitor kann von Mitgliedern zum Preis von 30,00 Euro online, per E-Mail (silvia.muecklich@bbu.de) oder per Fax (030 89781-249) bestellt werden. Nichtmitglieder können diesen und andere Marktmonitore zum Preis von 69,00 Euro zzgl. Mehrwertsteuer bestellen.