



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BBU-JAHRESPRESSEKONFERENZ BERLIN: ZEIT ZU HANDELN!

14.05.2012 Fachinformation

Am 10. Mai 2012 lud der BBU zu seiner Jahrespressekonferenz Berlin ins Verbandshaus in der Lentzeallee ein. Auch in diesem Jahr wieder mit sehr guter Resonanz: Alle relevanten Berliner Medien berichteten über die neuesten Zahlen und die aktuellen Forderungen der Wohnungswirtschaft. Im Mittelpunkt standen dabei die Leerstandsentwicklung und das daraus abgeleitete Fazit des BBU: Mit einem Mix aus Förderung und Anreizen muss der Neubau in Berlin angekurbelt werden. Das Jahr 2011 verlief aus Sicht der 142 Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen positiv: Der Wohnungsleerstand ging in der Hauptstadt erneut deutlich zurück, während ihre Investitionen auf den höchsten Stand seit rund zehn Jahren kletterten. "Trotz des guten Panoramas sind wir aber nicht frei von Sorge", unterstrich BBU-Vorstand Maren Kern bei der Vorstellung der neusten Zahlen. Gut ein Dutzend Journalisten, darunter die rbb-Abendschau, Radiosender und die seriösen Berliner Tageszeitungen, nutzten die Gelegenheit, um sich über die Entwicklungen zu Leerstand, Mieten, Investitionen und Umzügen in den Berliner Bezirken sowie die Positionen der Wohnungswirtschaft in der Mieten- und Wohnungspolitik zu informieren. Kern: "Die Wohnungspolitik steht auf der Agenda des Senats. Sie ist ein wesentlicher Teil der Koalitionsvereinbarung, und wichtige Diskussionen und erste Projekte sind schon angestoßen worden. Es ist nun an der Zeit zu handeln. Neue Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung werden in Berlin immer dringender gebraucht. Unsere Mitgliedsunternehmen wollen hierzu in Wahrnehmung ihrer sozialen Verantwortung einen Beitrag leisten, brauchen dabei aber Unterstützung. Am besten wäre hierzu ein Mix aus Anreizen und Förderung." Die Überlegung zur kostenlosen Überlassung von 14 Baugrundstücken an landeseigene Wohnungsunternehmen sei hierzu ein erster guter Schritt. Leerstandsreserve geht praktisch gegen Null. Auf 2,6 Prozent ist die Leerstandsquote bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2011 gesunken – und damit auf den niedrigsten Stand seit fast 20 Jahren. In sechs der zwölf Berliner Bezirke liegt sie mittlerweile sogar bei maximal zwei Prozent. Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen stehen nur noch 0,7 Prozent des Bestandes bzw. rund 4.400 Wohnungen aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer. Kern: "In einigen Lagen können unsere Mitgliedsunternehmen nur noch wenige freie Wohnungen anbieten." Auch in Bezirken außerhalb der Innenstadt kommt der Leerstandsabbau mittlerweile zügig voran: In Reinickendorf sank der Leerstand innerhalb eines Jahres beispielsweise um 20 Prozent, in Marzahn-Hellersdorf sogar um 25 Prozent. Nur in Pankow, Zehlendorf und Tempelhof kam es zu einer Steigerung. Hintergrund sind hier Modernisierungs- und Instandsetzungsprojekte. In 13 von 23 Altbezirken lag die Leerstandsquote Ende 2011 bei unter zwei Prozent. Dies betrifft vor allem innerstädtische Lagen. Am niedrigsten ist die Leerstandsquote derzeit in Wilmersdorf (1,2 %, bzw. 134 Wohnungen), Charlottenburg und Hohenschönhausen (jeweils 1,3 % bzw. 250 und 480 Wohnungen) sowie in Tiergarten (1,4 % bzw. 52 Wohnungen) und Prenzlauer Berg (1,5 % bzw. 307 Wohnungen). Am höchsten sind die Leerstandsquoten in Zehlendorf (6,8 %), Pankow (4,5 %) sowie Reinickendorf und Marzahn (jeweils 4,1 %). Kern: "Berlins Attraktivität ist ungebrochen. Mit ihren hohen Modernisierungsständen und günstigen Mieten können vor allem auch BBU-Mitgliedsunternehmen von dieser Entwicklung profitieren." Berliner werden sesshaft. Der Anteil von Wohnungskündigungen durch Mieter ist auch 2011 weiter gesunken. Mit zuletzt 8,0 Prozent liegt er im Berliner Mittel um 1,5 Prozentpunkten unter dem Niveau von 2001 (9,5 %). "Das sind rund 10.000 Umzüge weniger im Jahr", erläuterte Kern. Hintergründe seien hohe Wohnzufriedenheit, die Alterung der Gesellschaft – und die abnehmende Zahl freier Wohnungen. Ausgeprägt waren die Rückgänge bei den Umzügen in den vergangenen zehn Jahren vor allem in Altbezirken mit einem besonders deutlichen

Leerstandsrückgang: So in Friedrichshain (-4,6 Prozentpunkte auf 6,3 %), in Prenzlauer Berg (-3,2 Prozentpunkte auf 7,2 %) und Treptow (-2,3 Prozentpunkte auf 7,4 %). Am wenigsten umzugsfreudig zeigten sich die Bewohner von Mitte und Kreuzberg (jeweils 6,6 %) sowie Charlottenburg (6,9 %). Leerstandsentwicklung und Fluktuationen nach (Alt-) Bezirken bei den BBU-Mitgliedsunternehmen Bezirk / Bezirksteil Durchschnittliche Leerstandsquoten in % Fluktuation (Anteil der von Mietern gekündigten Wohnungen) in %

Bezirk / Bezirksteil	Durchschnittliche Leerstandsquoten in %	Fluktuation in %
2011	10	20
2010	10	20
2009	10	20
2008	10	20
2007	10	20
2006	10	20
2005	10	20
2004	10	20
2003	10	20
2002	10	20
2001	10	20
Charlottenburg-Wilmersdorf	1,3	1,6
Friedrichshain-Kreuzberg	1,3	1,6
Friedrichshain	1,3	1,6
Kreuzberg	1,3	1,6
Lichtenberg	1,3	1,6
Hohenschönhausen	1,3	1,6
Lichtenberg	1,3	1,6
Marzahn-Hellersdorf	1,3	1,6
Marzahn	1,3	1,6
Hellersdorf	1,3	1,6
Mitte	1,3	1,6
Tiergarten	1,3	1,6
Wedding	1,3	1,6
Neukölln	1,3	1,6
Pankow	1,3	1,6
Prenzlauer Berg	1,3	1,6
Weißensee	1,3	1,6
Reinickendorf	1,3	1,6
Spandau	1,3	1,6
Steglitz-Zehlendorf	1,3	1,6
Zehlendorf	1,3	1,6
Tempelhof-Schöneberg	1,3	1,6
Tempelhof	1,3	1,6
Schöneberg	1,3	1,6
Treptow-Köpenick	1,3	1,6
Köpenick	1,3	1,6
Summe Bezirke	1,3	1,6

Investitionsboom – Schwerpunkt Modernisierung Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen stiegen die Investitionen auch 2011. Klarer Investitionsschwerpunkt blieb bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin auch 2011 der Bestand. Mit rund 883 Millionen Euro flossen über 95 Prozent ihrer Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung. Das Besondere dabei: Mit einer erneuten Steigerung um gut zwölf Prozent auf rund 450 Millionen Euro investierten die BBU-Mitgliedsunternehmen 2011 erstmals seit der Wiedervereinigung mehr in die Modernisierung ihres Wohnungsbestandes als in die Instandhaltung (435 Mio. €). Zum Vergleich: 1995 hatten sich die Investitionen noch nahezu gleichmäßig auf die drei Rubriken Neubau, Instandhaltung und Modernisierung verteilt. "Die hohen Bestandsinvestitionen sind der Beitrag unserer Mitgliedsunternehmen zur Vergrößerung des Wohnungsangebots und der Verbesserung der CO2-Bilanz Berlins", so Kern.

Investitionsplanung 2012: Kräftige Steigerung, aber wenig Neubau Für 2012 planen die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin Investitionen in Höhe von deutlich über einer Milliarde Euro. Kräftig zulegen sollen den Planungen zufolge die Modernisierungsinvestitionen (+21 % auf etwa 542 Mio. €), vor allem aber – wenn gleich auch nur von einem sehr niedrigen Niveau aus – auch der Neubau (+159 %).

Neubau ist auch in den Folgejahren nur in relativ geringem Umfang geplant: Bis 2016 wollen die BBU-Mitgliedsunternehmen nach derzeitigem Stand 2.300 Mietwohnungen errichten. "Das Gros der Mieterinnen und Mieter bei den BBU-Mitgliedsunternehmen kann sich Neubaumieten von 8,50 Euro und mehr je Quadratmeter nicht leisten. Je weniger unsere Mitgliedsunternehmen aber heute bauen können, desto geringer ist mittel- und langfristig auch ihr mietendämpfender Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund sollte das Land Berlin über einen Mix aus Neubauanreizen und -förderung nachdenken", so Kern.

Mieten steigen langsamer als Inflation 5,04 Euro pro Quadratmeter und Monat nettokalt zahlte ein Mieterhaushalt im Dezember 2011 durchschnittlich bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin. Das waren zwei Prozent mehr als im Vorjahr. Im gleichen Zeitraum stieg das allgemeine Preisniveau um 2,4 Prozent. Bei den warmen Wohnkosten fiel die Steigerung mit 1,7 Prozent auf 7,67 Euro pro Quadratmeter und Monat noch etwas schwächer aus. "Die moderate Mietenentwicklung ist Ausweis der hohen Verantwortung für Stadt und Menschen, die unsere Mitgliedsunternehmen wahrnehmen. Sie wirken mietendämpfend und sichern dadurch den sozialen Frieden", unterstrich Kern.

Im Vergleich zum Berliner Mietspiegeldurchschnitt (5,21 €) sind die Nettokaltmieten im preisfreien Bestand der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen (4,95 €) um rund 0,26 Cent niedriger.

Damit kostet eine 60-Quadratmeter-Wohnung bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen im Jahr damit rund 122 Euro weniger als im Berliner Durchschnitt. Die Sozialmieten verzerren bei den BBU-Nettokaltmieten den Durchschnitt im preisfreien und preisgebundenen Bestand um rund zehn Cent nach oben. Kern: "Es ist ein echtes Berliner Paradoxon, dass als Folge der Fördersystematik mittlerweile ausgerechnet die Wohnungen für einkommensschwache Haushalte teurer sind als der Marktdurchschnitt." In Folge stehen überdurchschnittlich viele Sozialwohnungen leer. Kern: "Wir wollen mit dem Senat auch über diese Problematik weiter sprechen. Im Sozialwohnungsbestand liegt noch eine erhebliche Leerstandsreserve, die gehoben werden sollte." Klimaschutz 2.0 Viele Wohnungen in Berlin bekommen nach und nach einen CO₂-Deckel: Das ist das Ziel der im September 2011 zwischen Land Berlin und BBU abgeschlossenen neuen Klimaschutzvereinbarung. Damit setzen die beiden Partner die erfolgreiche, auf Freiwilligkeit basierende Klimaschutzstrategie fort. 2012 sollen auf Grundlage der Klimaschutzvereinbarung weitere Einzelverträge mit BBU-Mitgliedsunternehmen unterzeichnet werden. In diesen Einzelvereinbarungen soll auf Grundlage der von den jeweiligen Wohnungsunternehmen bisher erreichten Klimaschutzerfolge für ihre Wohnungen ein unternehmensspezifischer Höchstwert für jährliche CO₂-Emissionen bis 2020 festgeschrieben werden. "Der CO₂-Deckel je Wohnung ist ein innovatives Konzept, das eine sehr praxisgerechte Verbindung von Flexibilität und Engagement möglich macht", beschreibt BBU-Vorstand Maren Kern die Vorteile der Idee. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die jeweiligen Wohnungsunternehmen den von ihnen beim Klimaschutz erreichten hohen Standard halten und mit wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen verbessern. Die CO₂-Emissionen der BBU-Wohnungen sind zwischen 2006 und 2010 im Durchschnitt von 2,15 Tonnen auf 1,8 Tonnen gesunken. Damit schneiden sie deutlich besser ab als der Bundesdurchschnitt: Nach Zahlen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. liegt der durchschnittliche CO₂-Ausstoß je Wohnung bundesweit bei rund 2,17 Tonnen – rund 400 kg pro Jahr mehr als in Berlin. Mit dem Abkommen sagte der BBU auch zu, weiterhin für umfangreiche Klimaschutz-Investitionen seiner Mitgliedsunternehmen sowie für eine verbesserte Energie- und Klimaschutzberatung einzusetzen. Fazit: Zeit zu handeln! Aus Sicht unserer Mitgliedsunternehmen ist die Entwicklung sehr positiv. Für sie bedeutet der Leerstandsrückgang steigende Umsätze. Trotzdem treten wir mit Blick auf Berlin für eine Steigerung des Neubaus ein – vor allem von mietengünstigen Wohnungen. Nur auf diese Weise kann der flexible Wohnungsmarkt eines der stärksten Standortargumente für Berlin bleiben. Das wird aber nur mit Hilfe von Förderung und Anreizen erreicht werden können", fasste Kern die Ergebnisse der BBU-Jahrespressekonferenz zusammen. Immer wichtiger wird die Auseinandersetzung mit dieser Fragestellung vor allem auch deshalb, weil der Neubau in Berlin in den letzten beiden Jahren stark angezogen hat. Gebaut werden aber vor allem Eigentumswohnungen für das obere Marktsegment. Der Mietwohnungsmarkt wird dadurch kaum entlastet – im Gegenteil: Die rasch zunehmende Nachfrage nach Bauleistungen hat zu einer weit überdurchschnittlichen Steigerung der Baupreise geführt. Sie sind seit 2005 um rund 22 Prozent gestiegen; im gleich Zeitraum stieg das allgemeine Preisniveau nur um etwa zehn Prozent, die Mieten um knapp neun Prozent. Auch beim Bauland führt die anziehende Nachfrage zu steigenden Preisen. Kern: "Die Politik muss stadtentwicklungspolitische Prioritäten setzen und auf dieser Grundlage die Weichen stellen. Aus unserer Sicht sollte das heißen: Eine enge Zusammenarbeit mit den Mitgliedsunternehmen des BBU."