

Paradigmenwechsel beim Neubau

BBU-Jahrespressekonferenz 2016

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

Lentzeallee 107
14195 Berlin
Tel. 030 - 897 81 - 0
Fax. 030 - 897 81 -249
info@bbu.de
www.bbu.de

Maren Kern

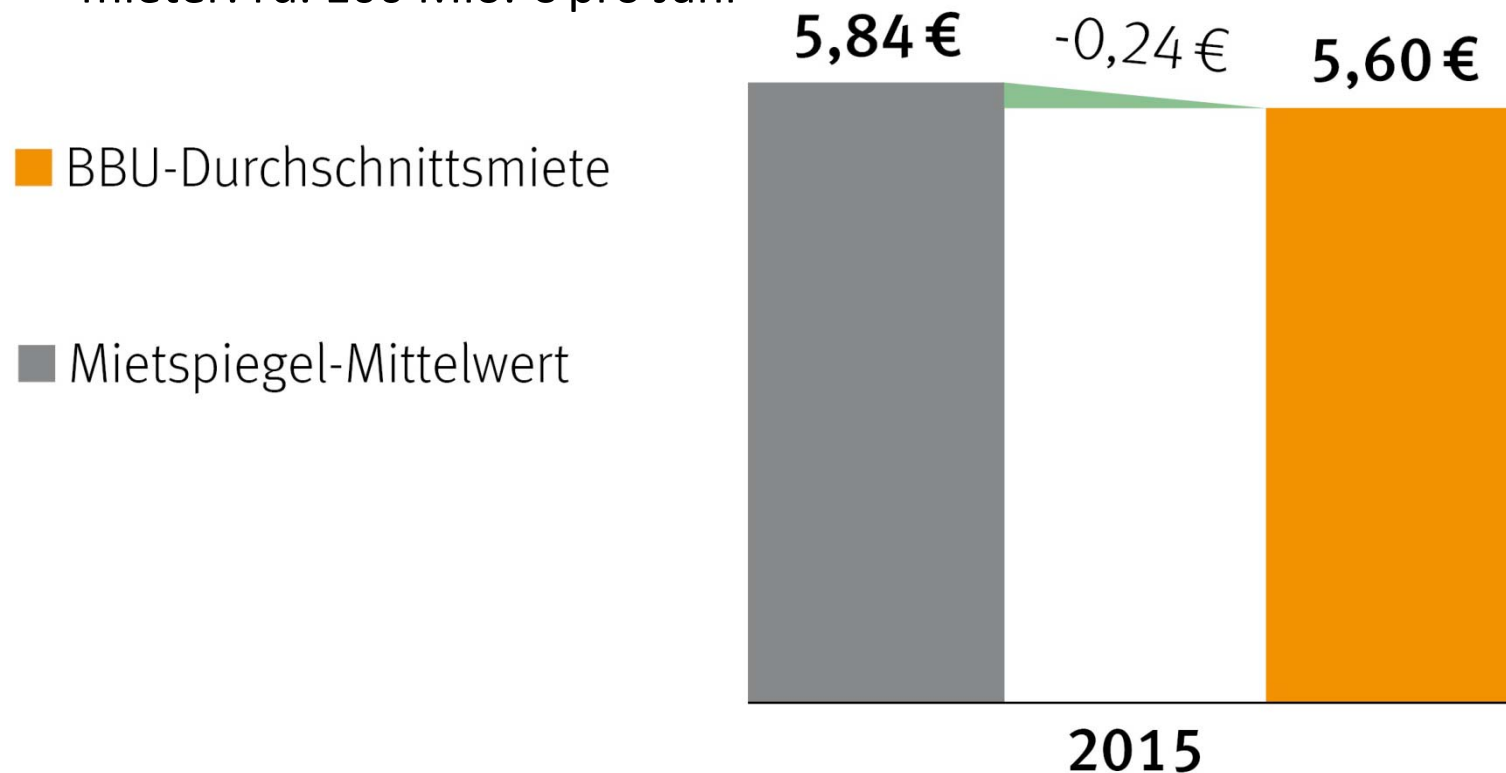
BBU-Vorstand

Berlin, den 15. Juni 2016

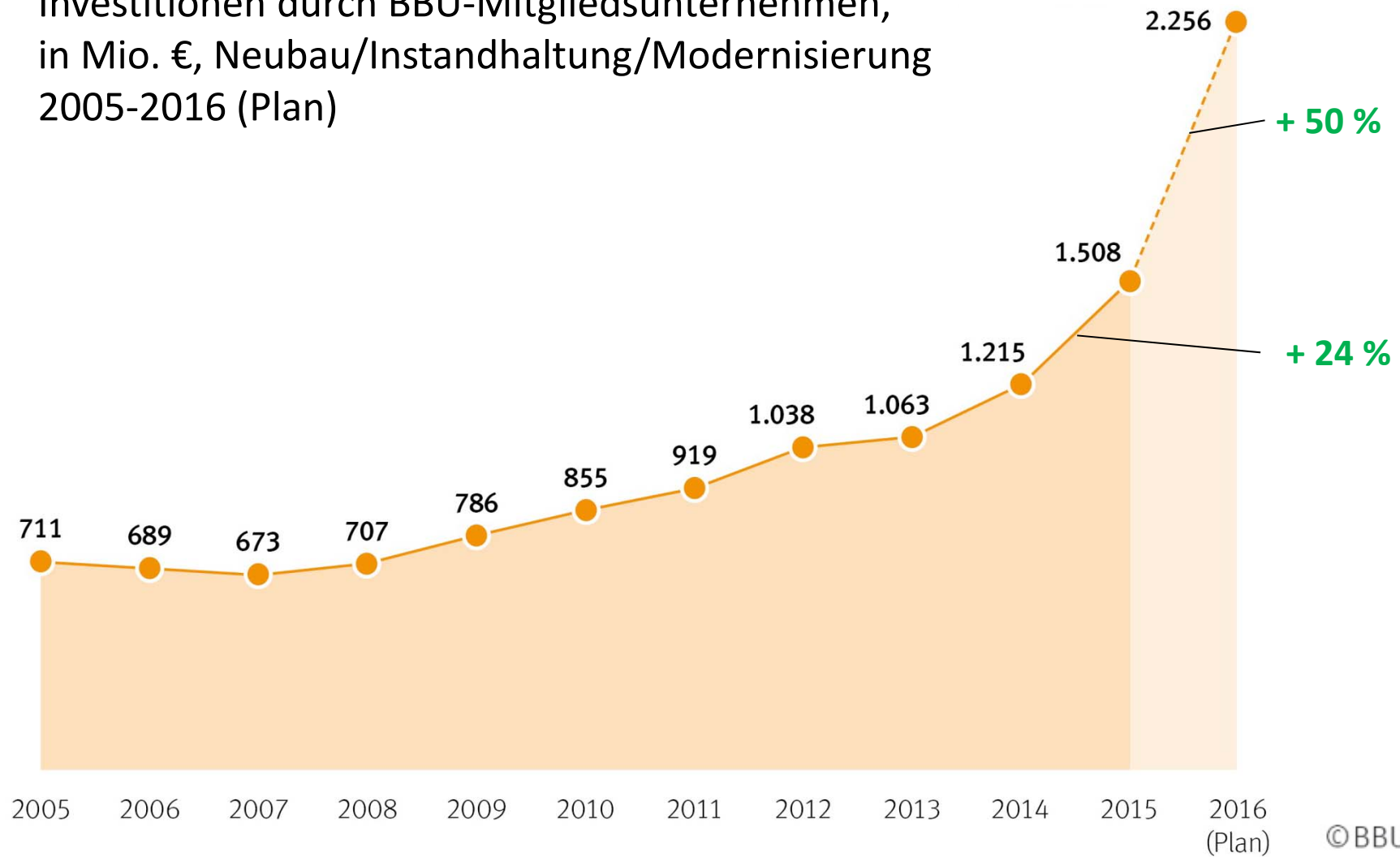
Die Themen

- ▶ Auf Rekordstand: Die Neubauinvestitionen der „Mietendämpfer“
- ▶ Leerstand weiter im Rückwärtsgang
- ▶ Immer weniger Neubauwohnung je Euro
- ▶ Paradigmenwechsel für den Neubau

- ▶ BBU-Bestandsmieten liegen nach wie vor gut vier Prozent unter dem Mietspiegelmittelwert;
- ▶ Rechnerische Entlastung Berliner Haushalte: rd. 173 € pro Wohnung und Jahr; hochgerechnet auf alle Berliner BBU-Bestandsmieterinnen und -mieter: rd. 100 Mio. € pro Jahr

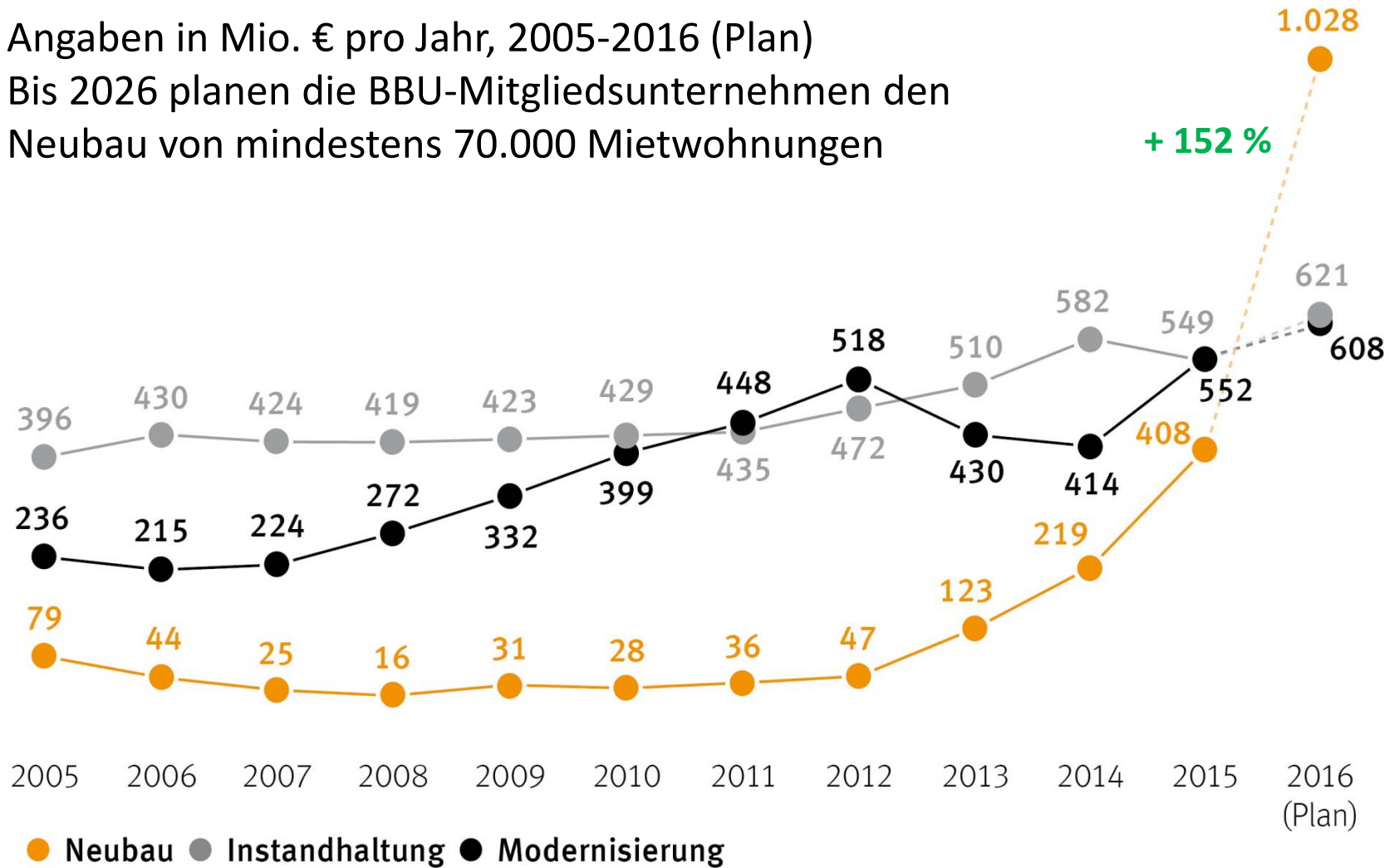


Investitionen durch BBU-Mitgliedsunternehmen,
in Mio. €, Neubau/Instandhaltung/Modernisierung
2005-2016 (Plan)



Neubau durchbricht Milliarden-Schallgrenze

Angaben in Mio. € pro Jahr, 2005-2016 (Plan)
Bis 2026 planen die BBU-Mitgliedsunternehmen den
Neubau von mindestens 70.000 Mietwohnungen



©BBU

Neubauinvestitionen BBU-Mitgliedsunternehmen,
Plan 2016 zu 2015

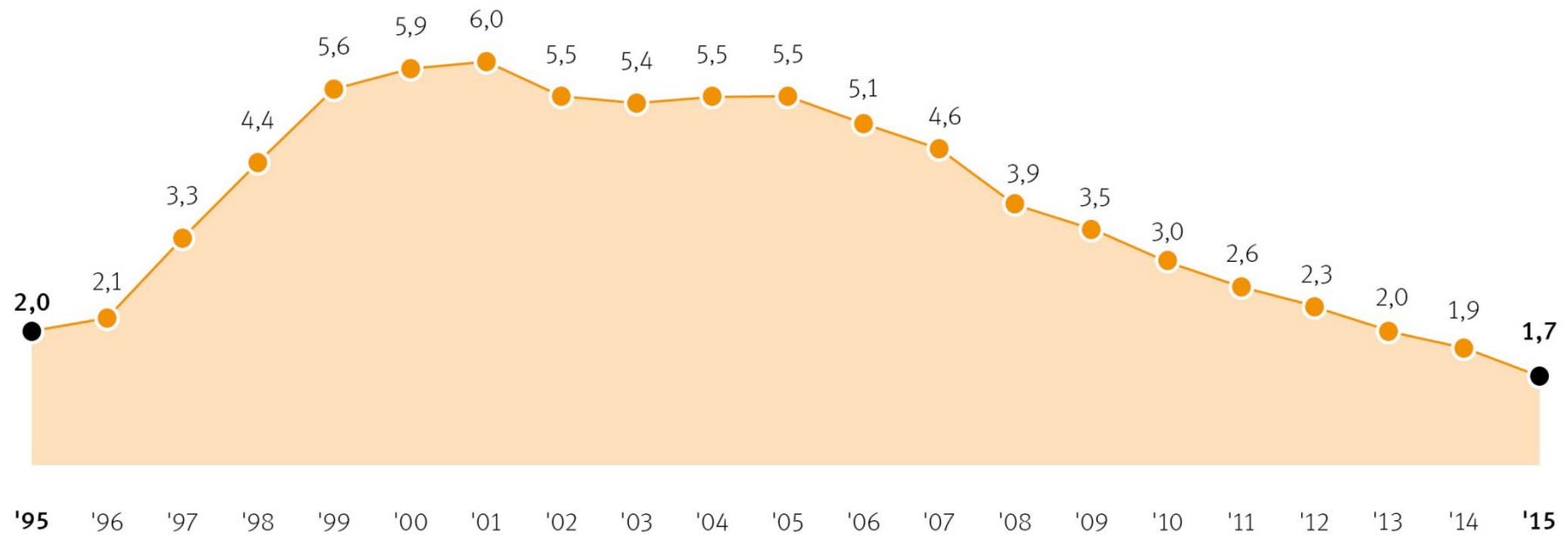
+152%

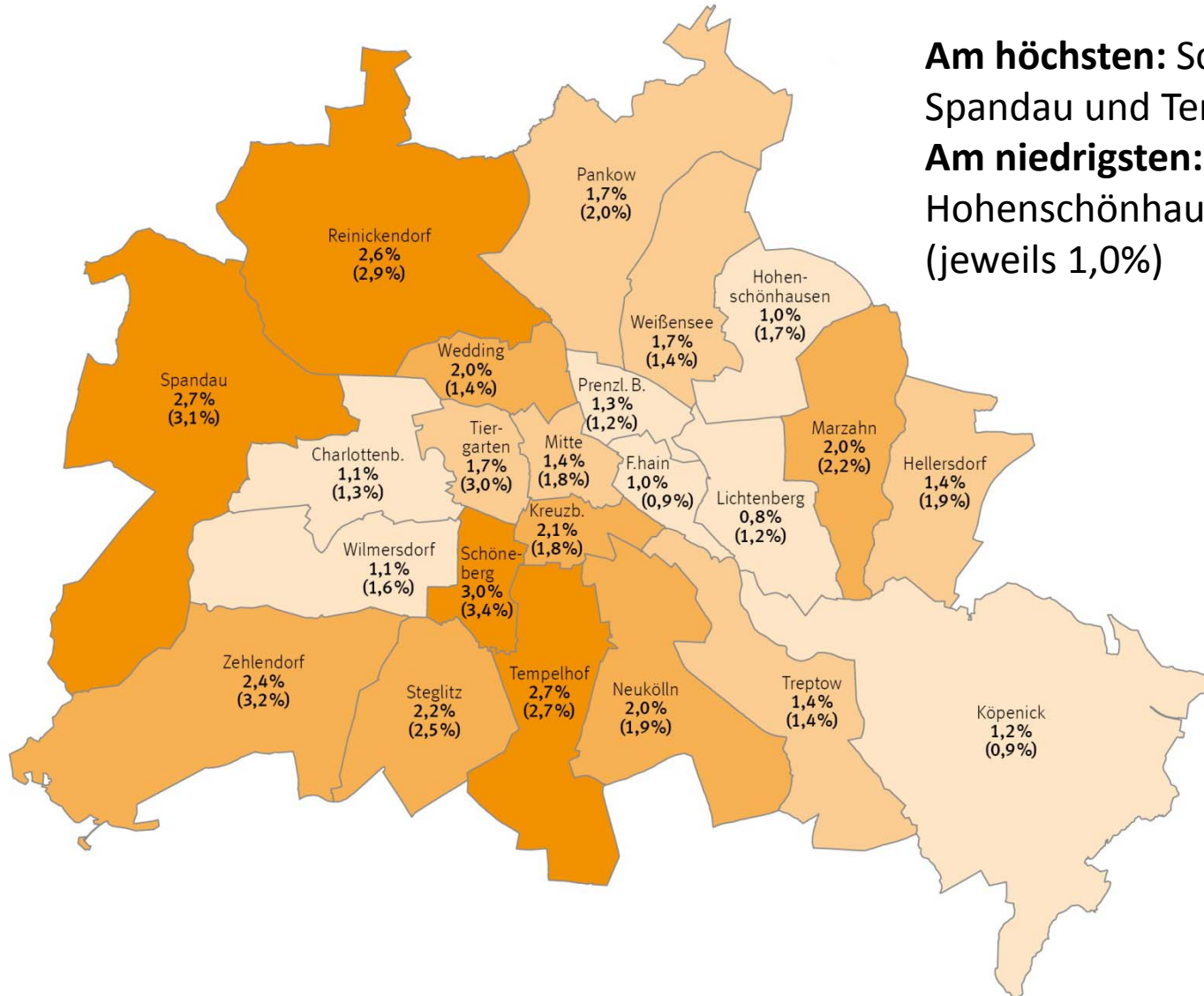
Baufertigstellungen durch
BBU-Mitgliedsunternehmen, 2015

+134%

+35% Baubeginne durch
BBU-Mitgliedsunternehmen, 2015

Leerstandsentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin, 1995-2015: Neuer 20-Jahres-Tiefstand erreicht





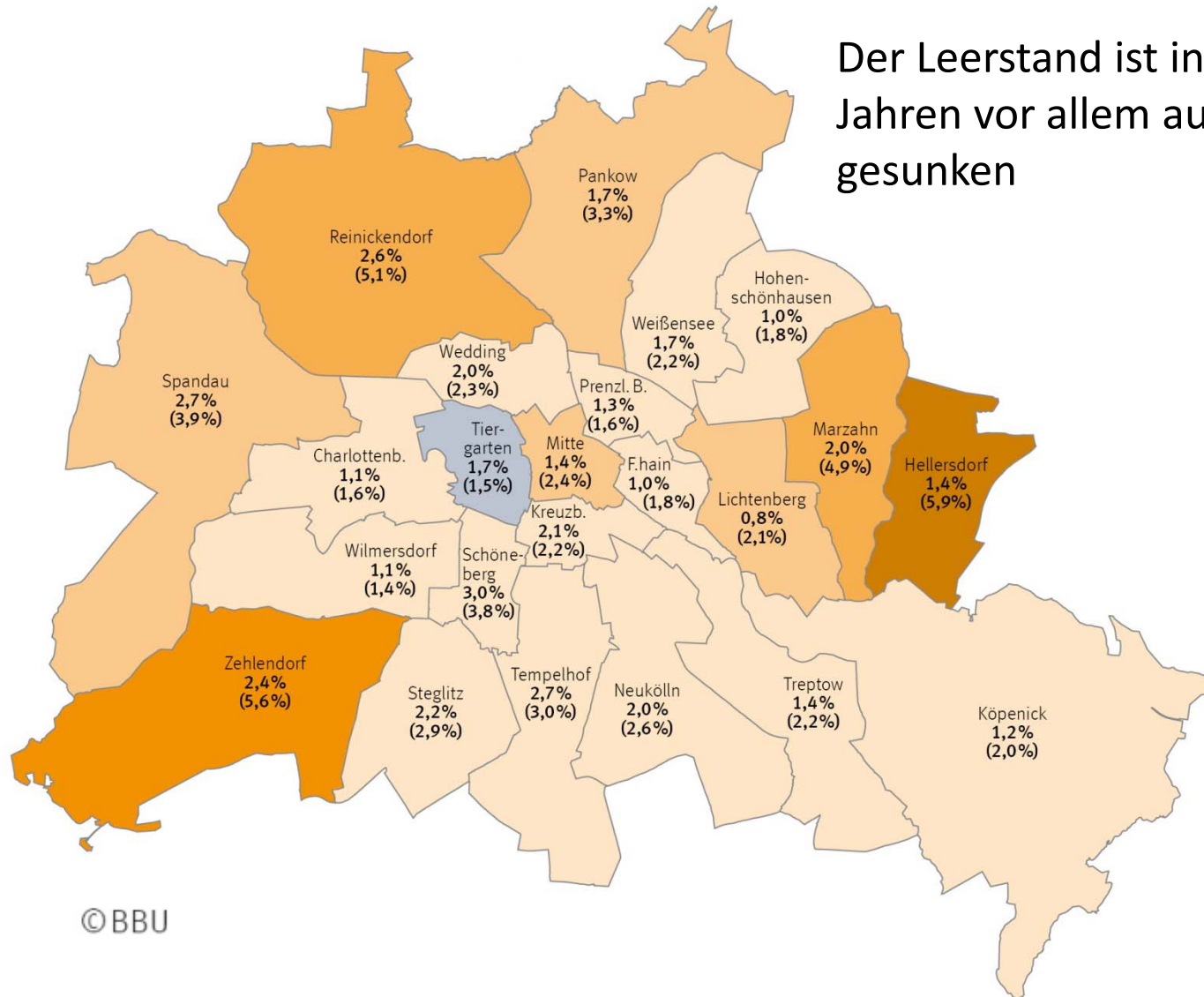
Am höchsten: Schöneberg (3,0%),
Spandau und Tempelhof (jeweils 2,7%)
Am niedrigsten: Lichtenberg (0,8%)
Hohenschönhausen und Friedrichshain
(jeweils 1,0%)

Leerstandsquote
2015 (2014) in %:

- 2,6 % bis 3,0 %
- 2,0 % bis 2,5 %
- 1,4 % bis 1,9 %
- 0,8 % bis 1,3 %

Berlin gesamt:
1,7 % (1,9 %)

Der Leerstand ist in den letzten fünf Jahren vor allem auch in Randlagen gesunken



Leerstandsquote
Berlin gesamt:
1,7% (3,0%)

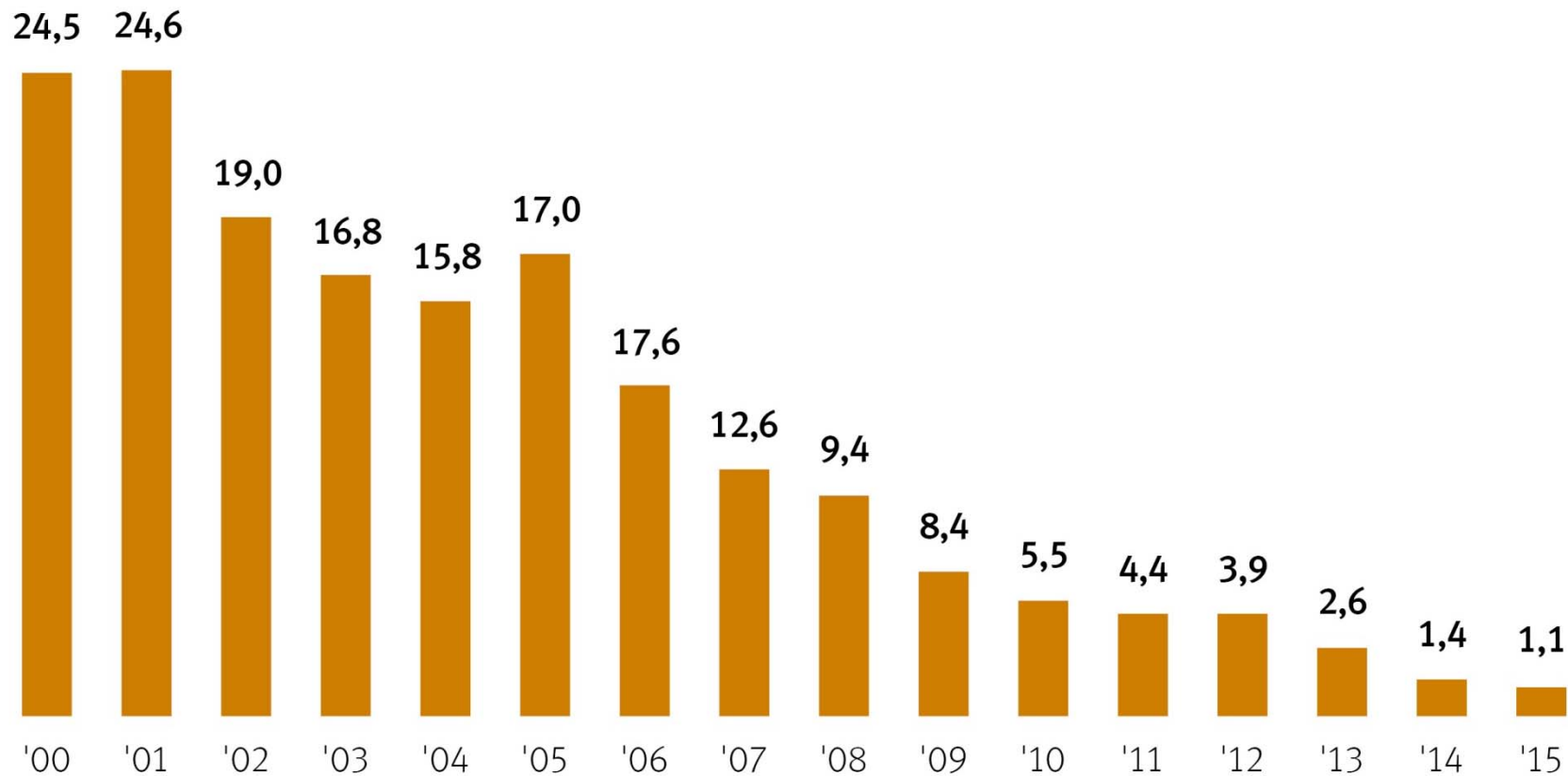
Veränderung
in %-Punkten:

- +0,1 bis +0,2
- 0,9 bis 0,0
- 1,9 bis -1,0
- 2,9 bis -2,0
- 3,9 bis -3,0
- 4,5 bis -4,0

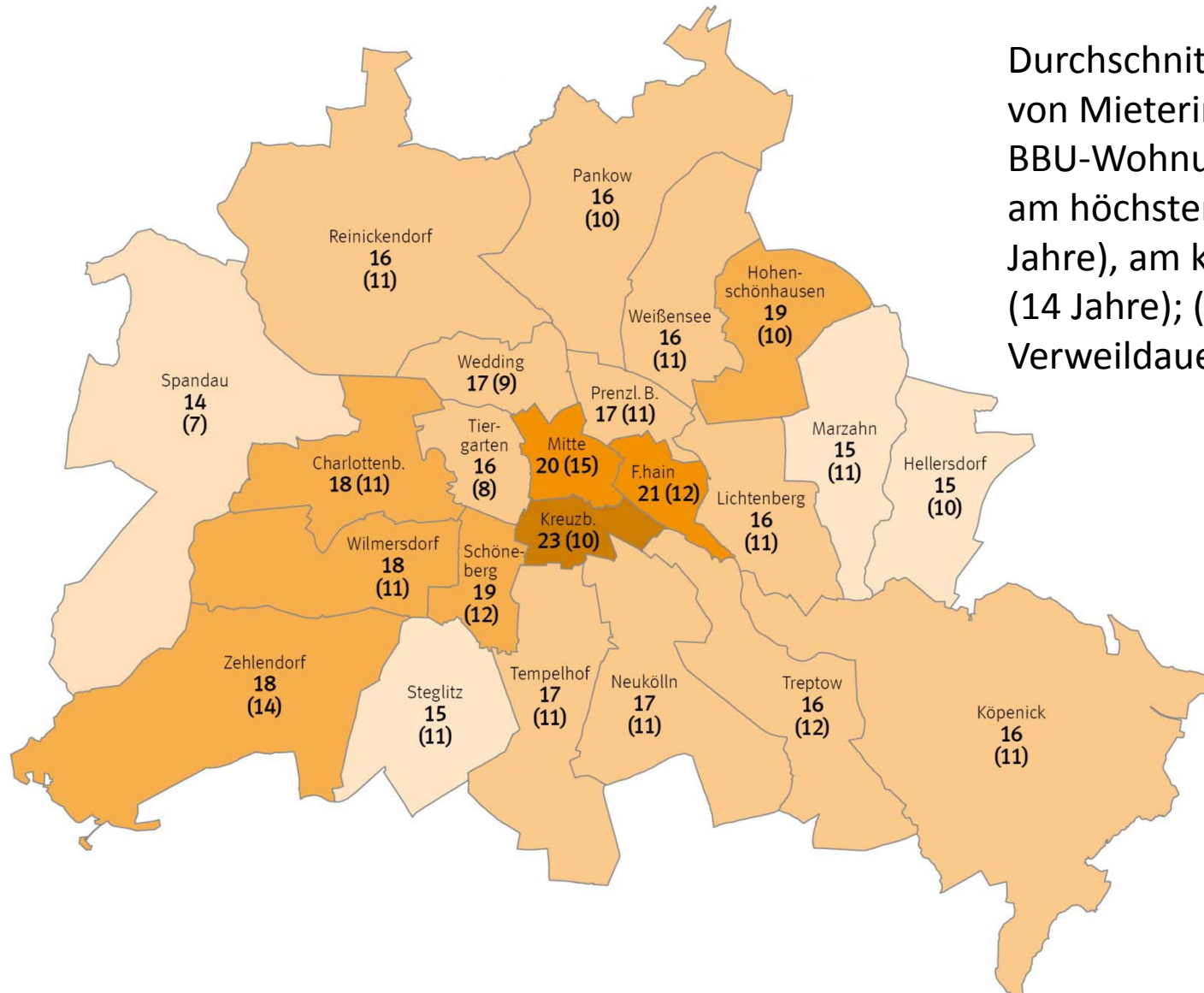
Berlin gesamt:
-1,3 %-Punkte

© BBU

Anzahl aufgrund von „Vermietungsschwierigkeiten“ (Lage, Ausstattung) leer stehenden Wohnungen bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin, in Tausend, 2000-2015: Tiefstand erreicht.



© BBU

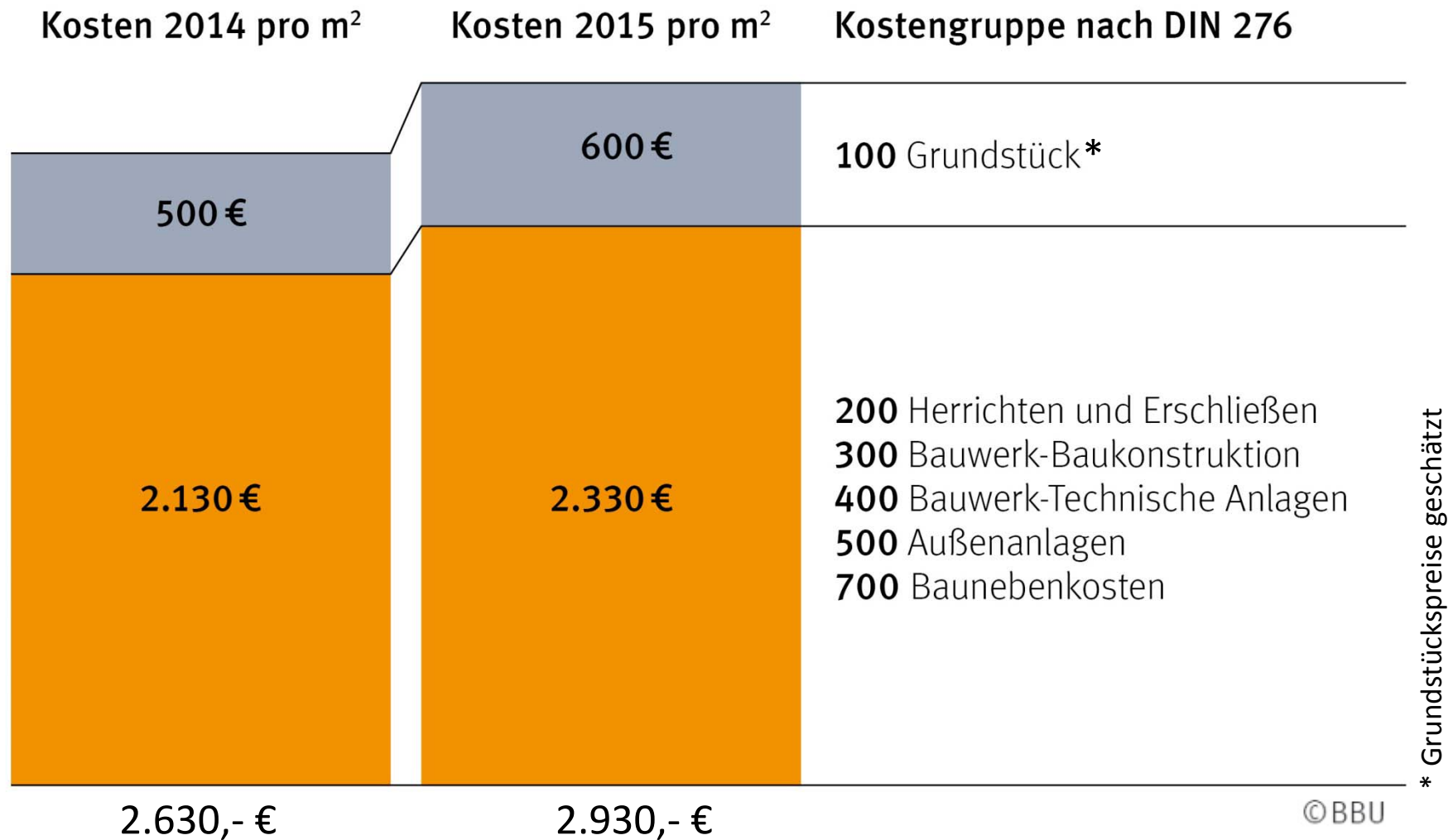


Durchschnittliche **Verweildauern** von Mieterinnen und Mietern in BBU-Wohnungen, 2015 in Jahren; am höchsten in Kreuzberg (23 Jahre), am kürzesten in Spandau (14 Jahre); (in Klammern: Verweildauer 2005 in Jahren)

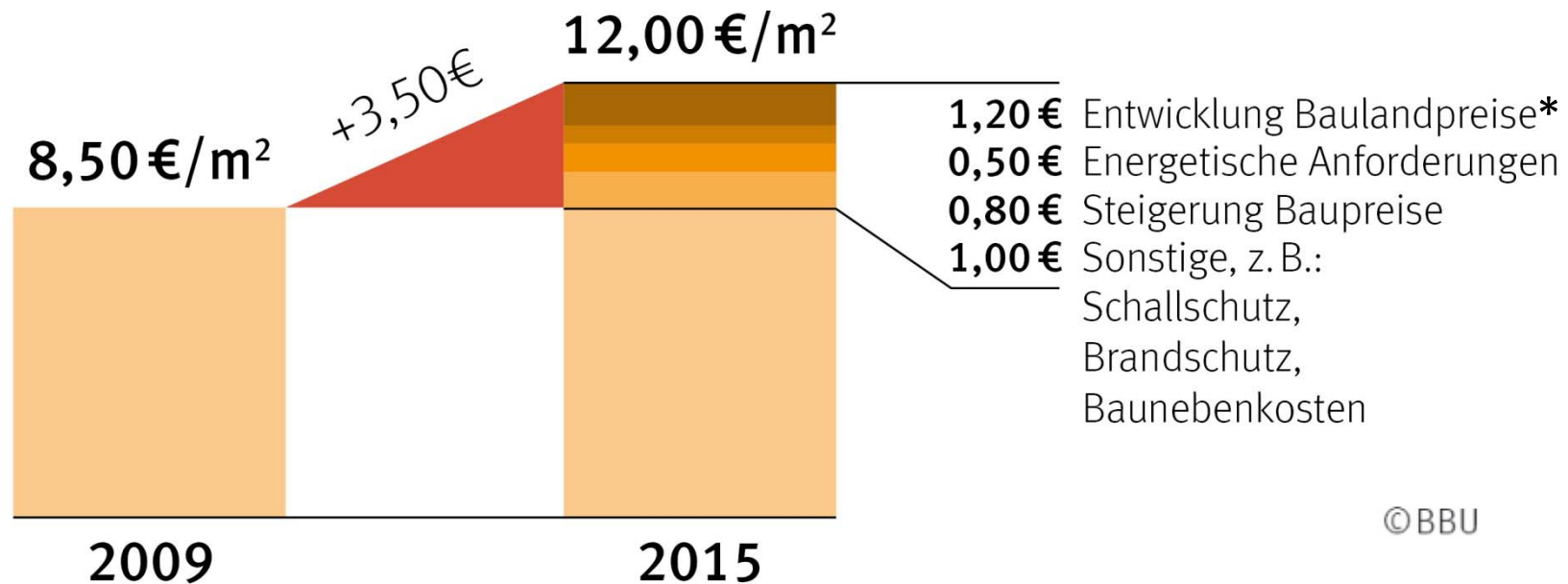
Verweildauer in Jahren
2015 (2005):

- 22 bis 23
- 20 bis 21
- 18 bis 19
- 16 bis 17
- 14 bis 15

Berlin gesamt: 16 (11)



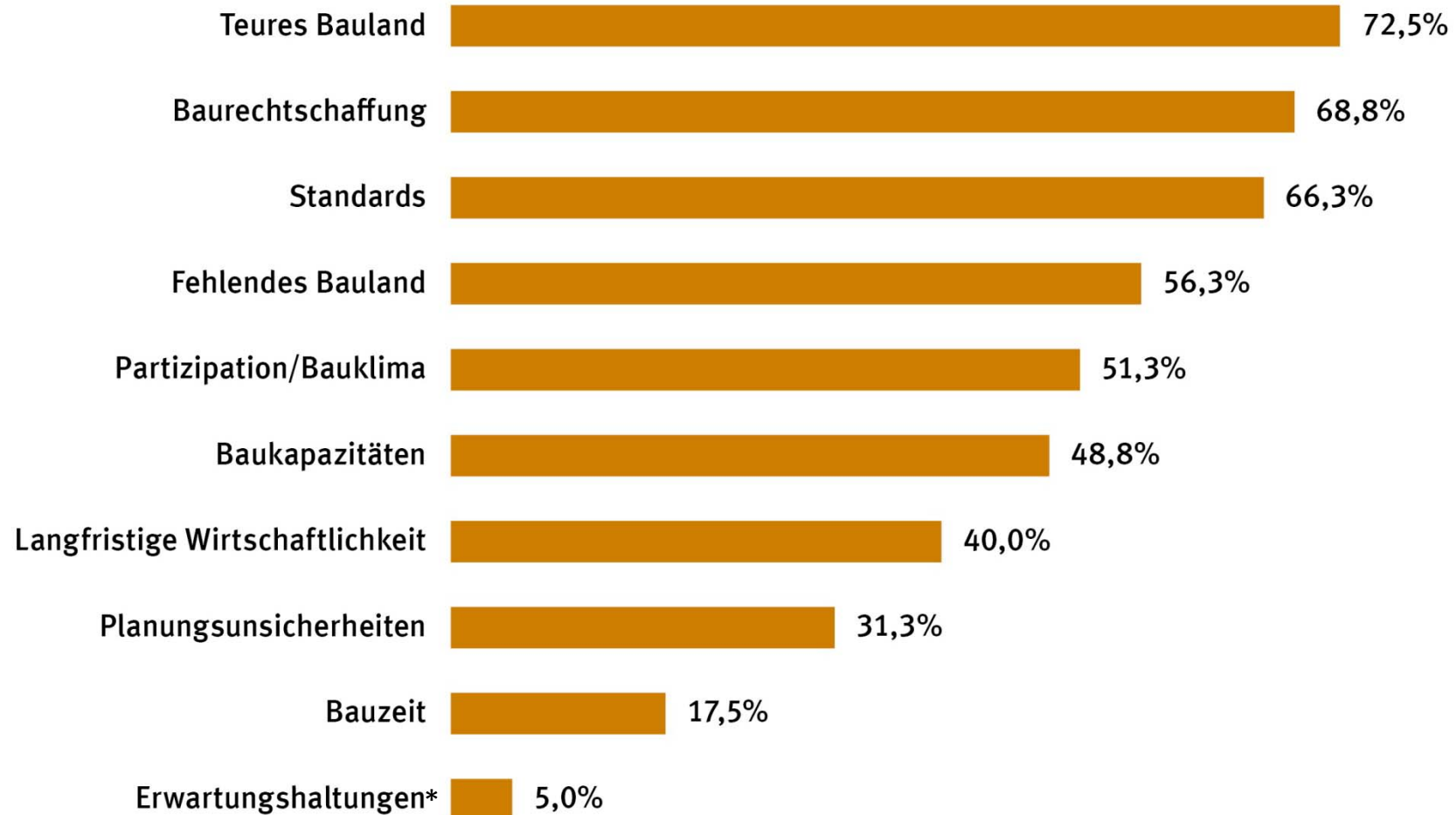
Auswirkungen der Kostensteigerungen auf die zur wirtschaftlichen Refinanzierung der Investitionen rechnerisch grundsätzlich notwendige Neubaumiete, 2015 im Vergleich zu 2009



*Derzeit bei vielen Neubauprojekten von BBU-Mitgliedsunternehmen noch ein nur reduzierter Ansatz der Grundstückskosten, da sie bisher vielfach auf früher erworbenen Grundstücken bauen konnten oder auf eigenen Grundstücken verdichtet haben. Deshalb rechnerische Neubaumieten bei ihnen derzeit noch um ca. 10,- €/m²

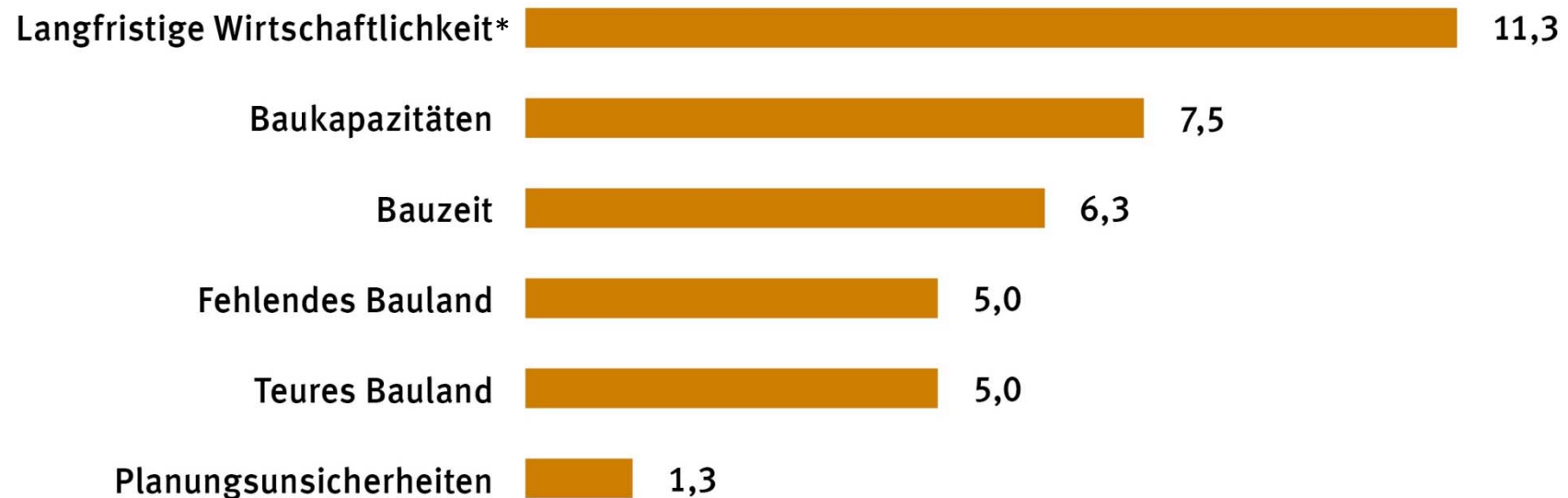
Was hemmt (günstigen) Wohnungsneubau?

Umfrage unter großen BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin, Mai 2016



*Erwartungen der Mieterinnen und Mieter an die Ausstattung des Neubaus

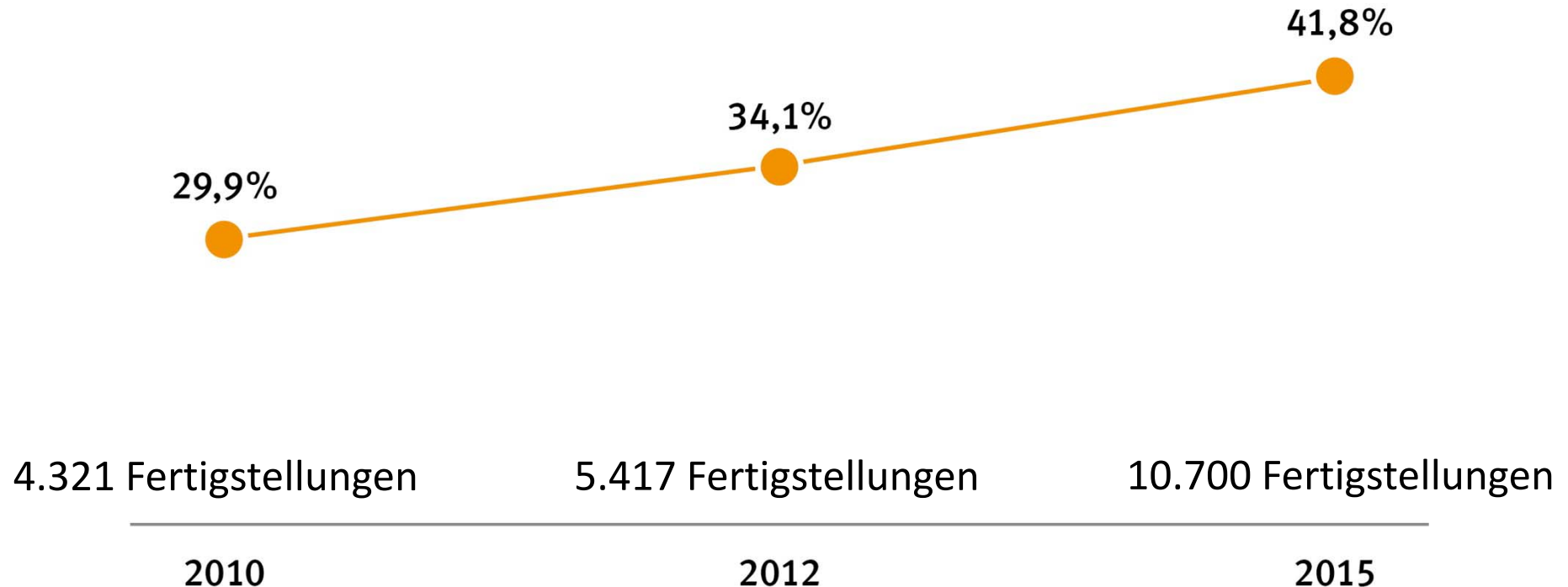
Auf diesen Feldern werden die Hemmnisse für (günstigen) Neubau nach Ansicht großer BBU-Mitgliedsunternehmen in den nächsten fünf Jahren im Vergleich zu heute weiter zunehmen (in Klammern: Zunahme zur Bedeutung, die diesem Feld heute schon beigemessen wird, in %-Punkten):



*Vor allem in Folge weiterer Mietrechtseingriffe

- ▶ Notwendig: 20.000 neue Mietwohnungen pro Jahr, davon
 - 1/3 sozial gefördert (= 6,50 € nettokalt)
 - 1/3 günstig/mittelschichtorientiert (= zwischen 8,50 und 10 € nettokalt)
- ▶ 10.700 Baufertigstellungen 2015: Deutliches Plus, aber selbst das sind nur rund 50 % der eigentlich notwendigen Stückzahlen
- ▶ Davon auch nur 1.000 sozial gefördert (= 10 % statt notwendig 33 %)
- ▶ Die Herstellungskosten für Wohnungen sind auflagenbedingt hoch und steigen immer weiter = hohe Neubaumieten

Der Anteil von Eigentumswohnungen an den Gesamtfertigstellungen ist heute höher als zu Beginn der jüngsten „Neubauphase“ 2010/2012.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen

© BBU

Vier Strategiefelder:

- ▶ **Beschleunigung des Bauens:** z.B. Digitalisierung von Verfahren, stärkere Koordinierung/ggf. Zentralisierung von Bauplanungsverfahren, Einführung eines Genehmigungsmanagers in den Bauämtern, weitere personelle und qualitative Aufstockung in den Bauämtern
- ▶ **Reduzierung der Baukosten:** z.B. Vereinfachung von Baustandards, Erleichterung der Energiewende im Quartier, reduzierter Mehrwertsteuersatz auf Bauleistungen, bundesweite Harmonisierung der Landesbauordnungen für einen echten seriellen Wohnungsbau

- ▶ **Dämpfung der Grundstückspreisentwicklung:** z.B. durch eine abgestaffelte Grunderwerbsteuer, Bevorzugung sozial verantwortungsvoller Investoren bei der Grundstücksvergabe, Unterstützung von Dachgeschossaus- und -aufbauten, Überprüfung von Bebauungsdichten bzw. des Flächennutzungsplans
- ▶ **Zielgruppengerechte Wohnungspolitik:** z.B. durch Ausweitung einer wirtschaftlich auskömmlichen sozialen Wohnungsbauförderung, Anhebung und Ausweitung von Subjektförderung (Wohngeld, Kosten der Unterkunft)