



Wohnungswirtschaft im Neubaumodus

BBU-Jahrespressekonferenz 2017

**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

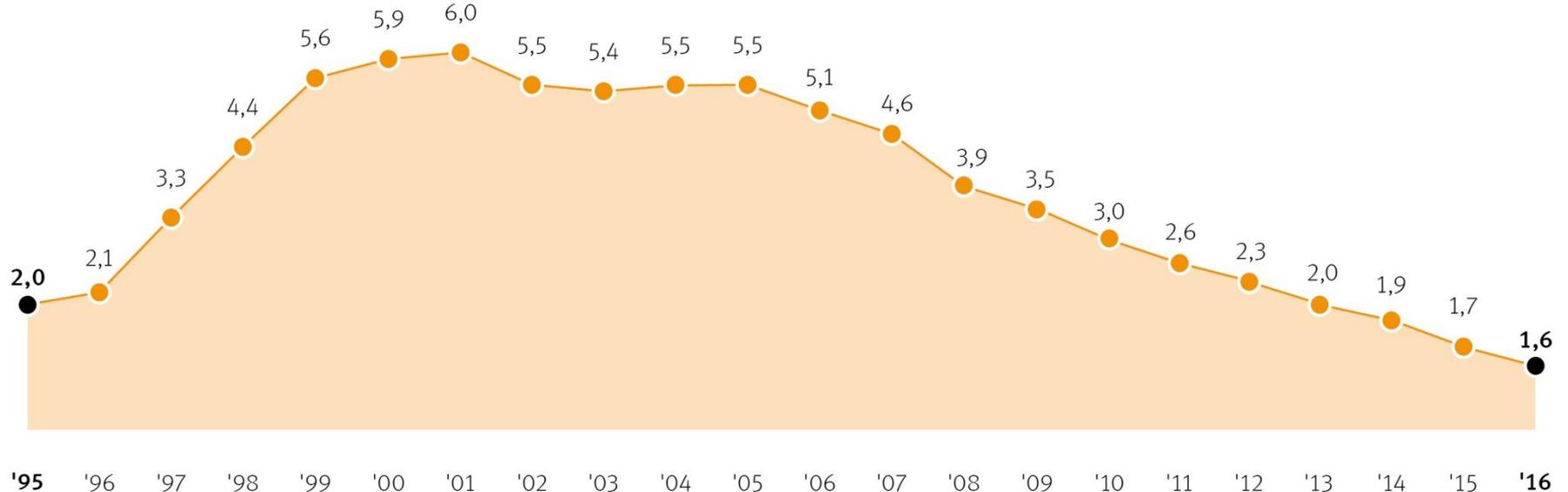
Berlin, den 18. Juli 2017

- ▶ BBU-Mitgliedsunternehmen stabilisieren den Markt
- ▶ Berlin – Investitionshauptstadt!
- ▶ Stadtentwicklungspolitik für die wachsende Stadt
- ▶ Große Siedlungen – große Chancen!

BBU-Unternehmen stabilisieren den Markt

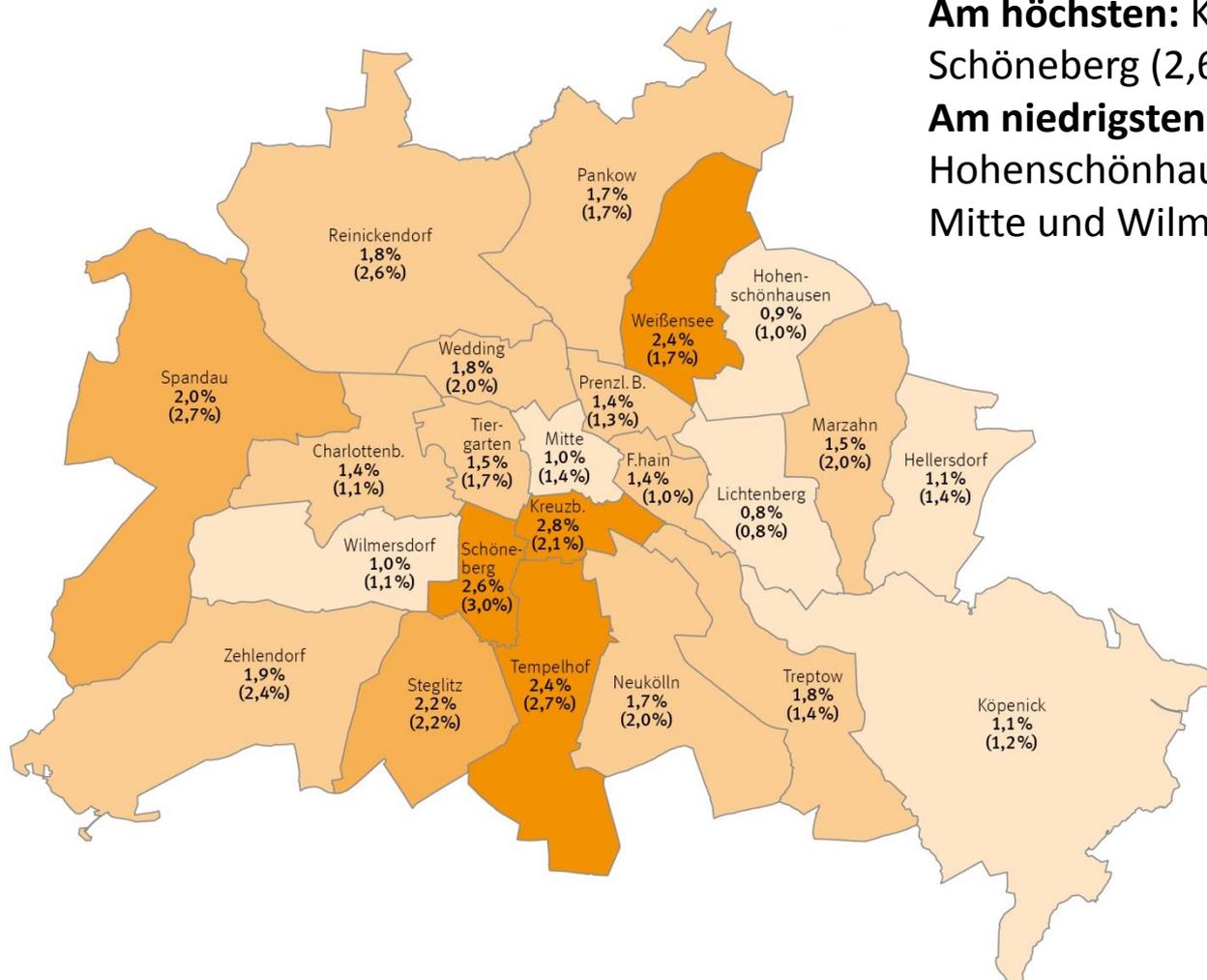
Leerstandsrückgang verlangsamt

Leerstandsentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin, 1995 bis 2016: Neuer 20-Jahres-Tiefstand erreicht – Entwicklung aber verlangsamt



Am höchsten: Kreuzberg (2,8 %) und
Schöneberg (2,6 %)

Am niedrigsten: Lichtenberg (0,8 %),
Hohenschönhausen (0,9 %), sowie
Mitte und Wilmersdorf (jeweils 1,0 %)

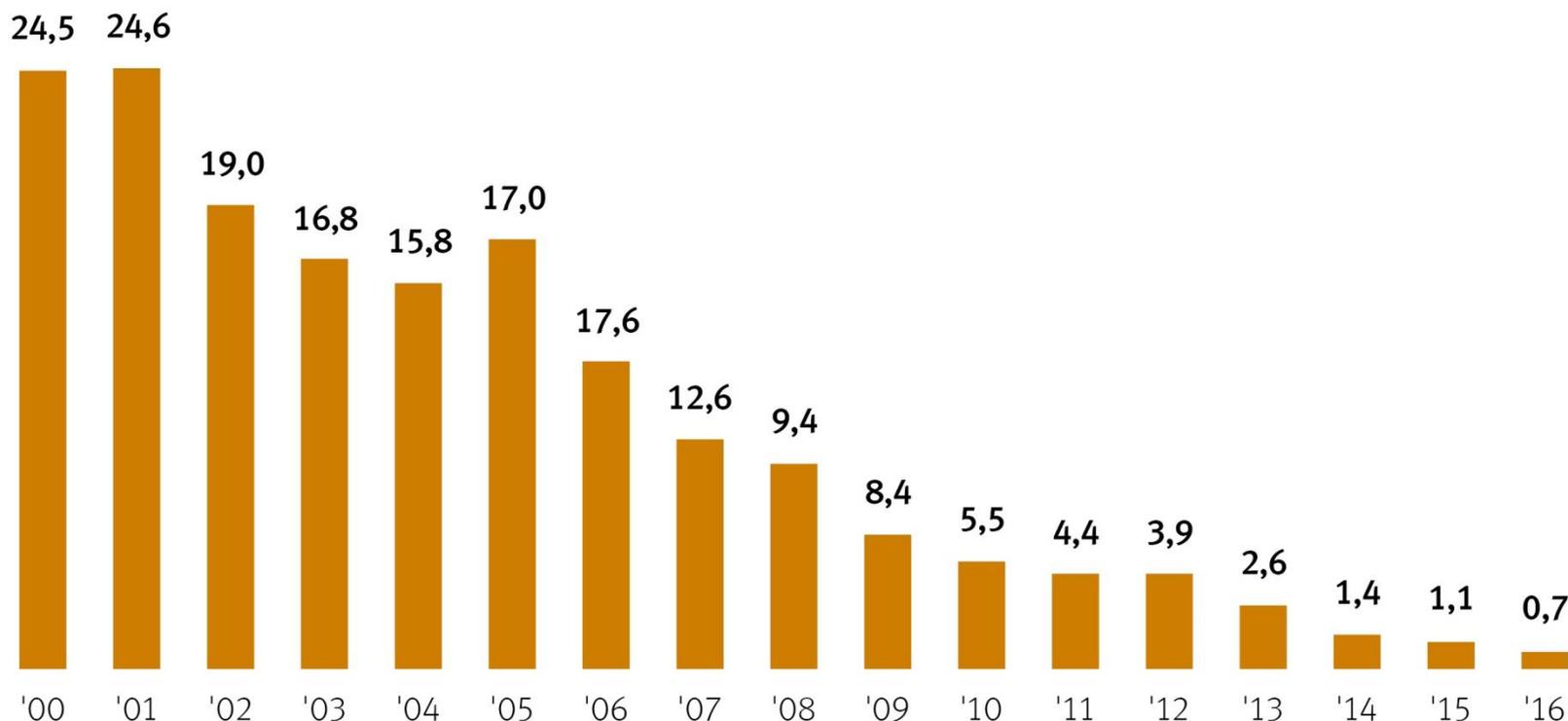


Leerstandsquote
2016 (2015) in %:

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

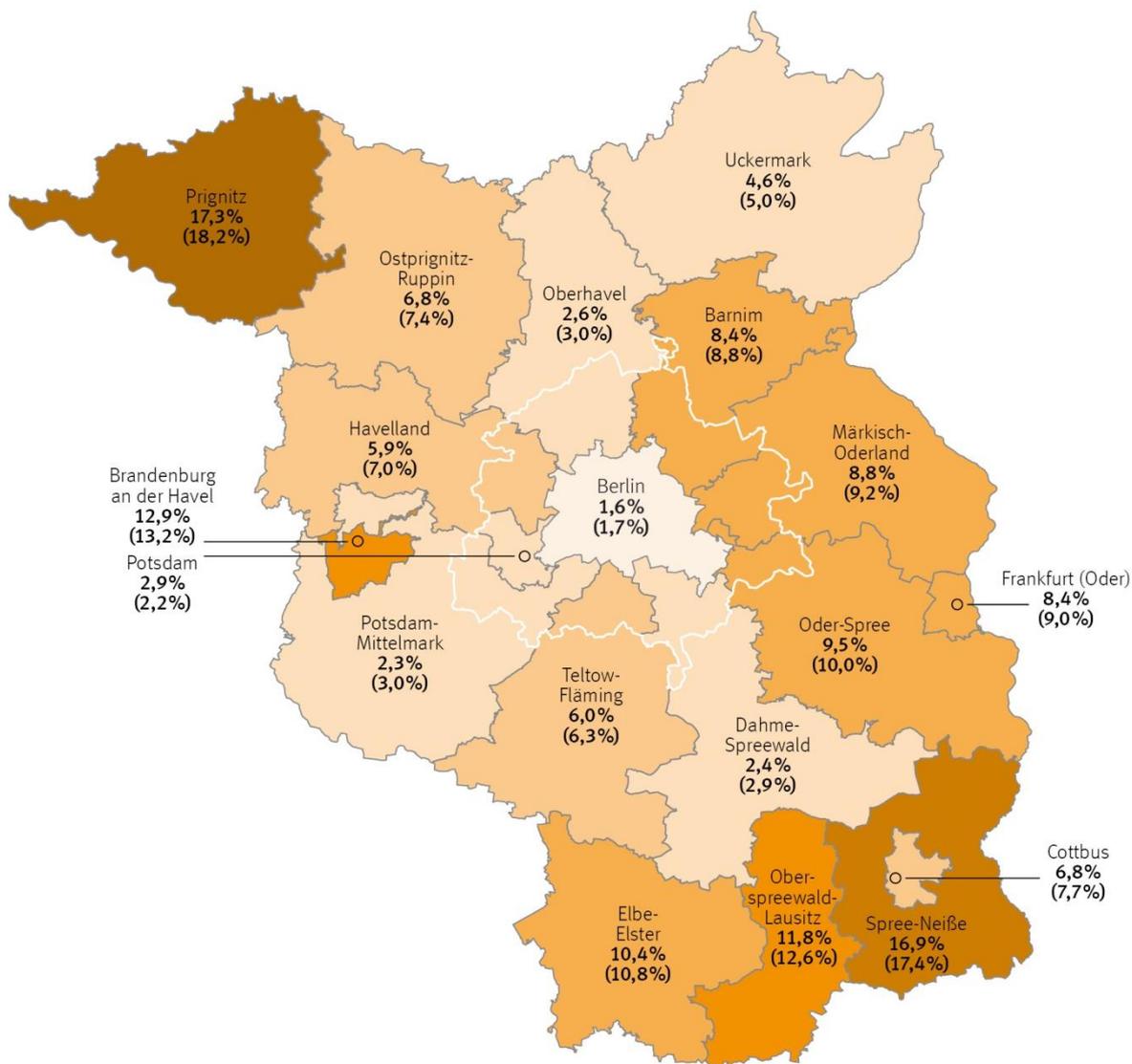
Berlin gesamt:
1,6 % (1,7 %)

Neuer Tiefstand erreicht: Anzahl aufgrund von „Vermietungsschwierigkeiten“ (Lage, Ausstattung) und damit längerfristig leer stehenden Wohnungen bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin, in Tausend, 2000 bis 2016.



BBU-Unternehmen stabilisieren den Markt

...es muss aber auch der Gesamtkontext gesehen werden!

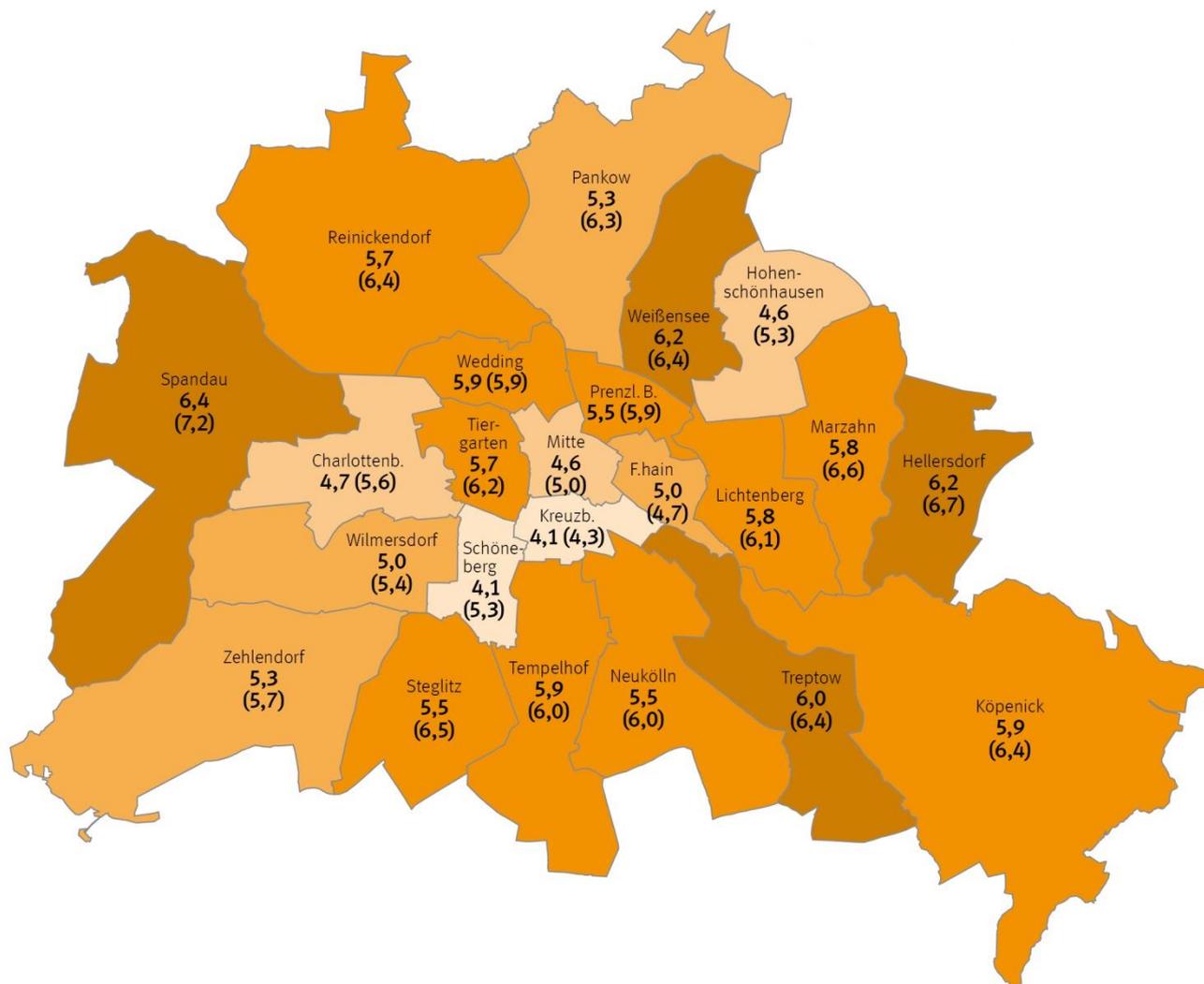


Leerstandsquote 2016 in %:

- 17,0 und mehr
- 14,0 bis 16,9
- 11,0 bis 13,9
- 8,0 bis 10,9
- 5,0 bis 7,9
- 2,0 bis 4,9
- 1,0 bis 1,9

Land Brandenburg gesamt:
7,5% (8,0%)

- Grenze Berliner Umland / Weiterer Metropolitanraum
- Grenze Landkreise
- Kreisfreie Stadt



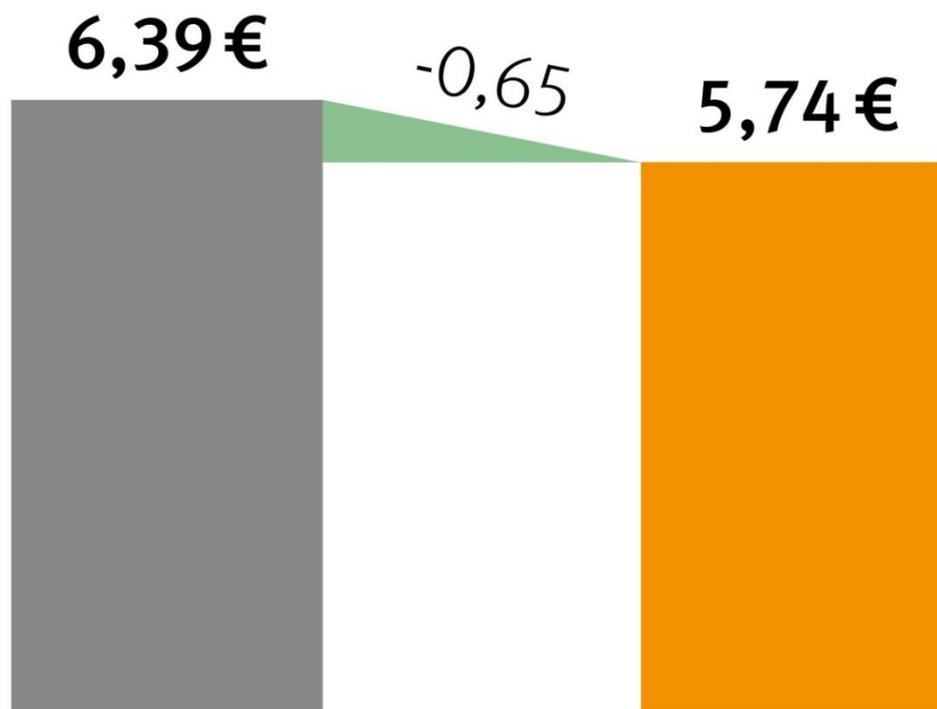
Fluktuationrate in %
2016 (2015):

- 6,0 bis 6,4
- 5,5 bis 5,9
- 5,0 bis 5,4
- 4,5 bis 4,9
- 4,0 bis 4,4

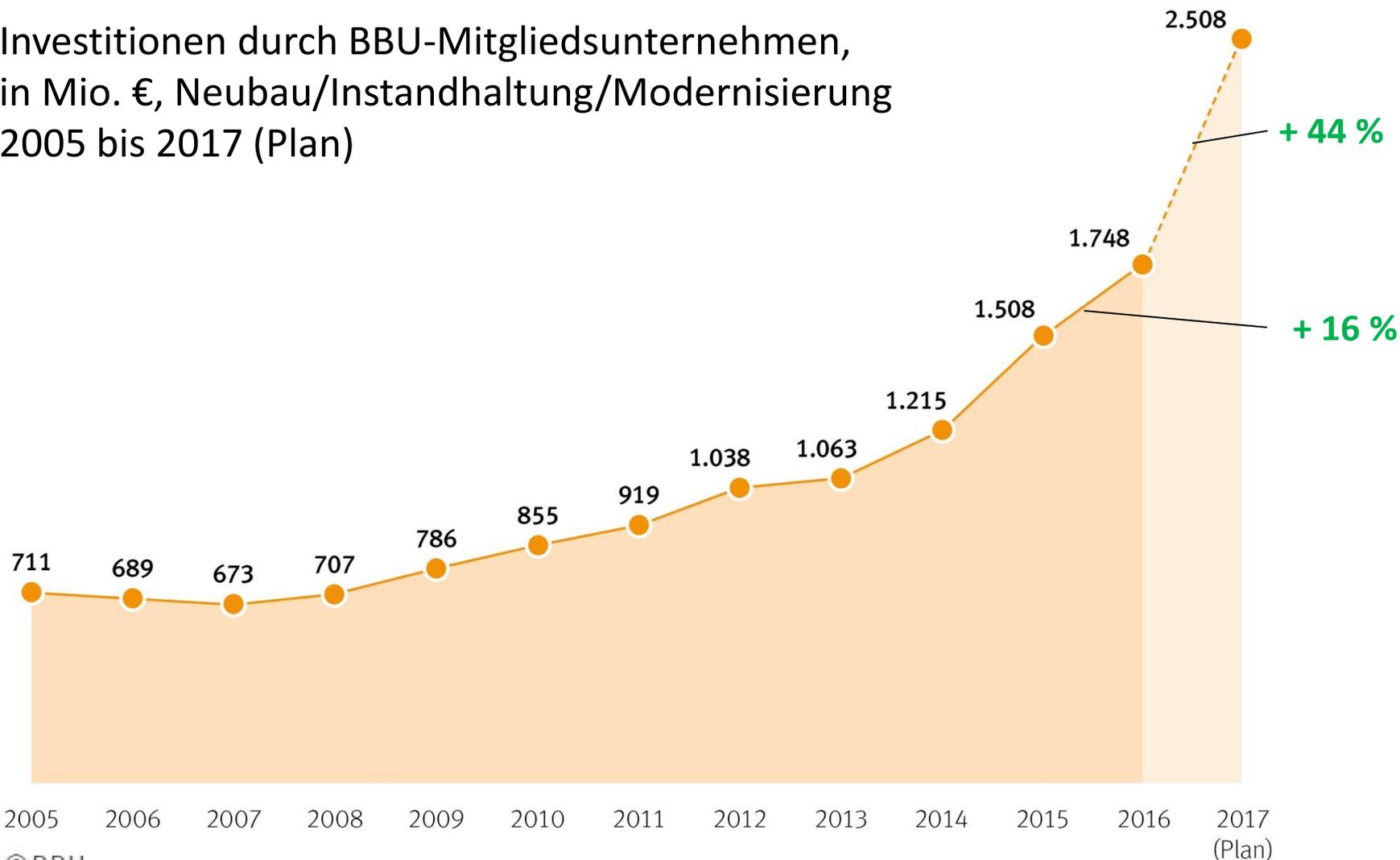
Berlin gesamt: 5,5 (6,1)

- ▶ Steigerung BBU-Bestandsmieten 2016: + 2,5 % (zum Vergleich: Mieten nach Mietspiegel insgesamt: + 4,7 % p.a. im Durchschnitt)
- ▶ BBU-Bestandsmieten liegen gut zehn Prozent unter dem Mietspiegelmittelwert;
- ▶ Rechnerische Entlastung Berliner Haushalte: rd. 470 € pro Wohnung und Jahr; hochgerechnet auf alle Berliner BBU-Bestandsmieterinnen und -mieter: rd. **290 Mio. € pro Jahr**

- Median des Berliner Mietspiegels von 2017
- BBU-Bestandsmieten



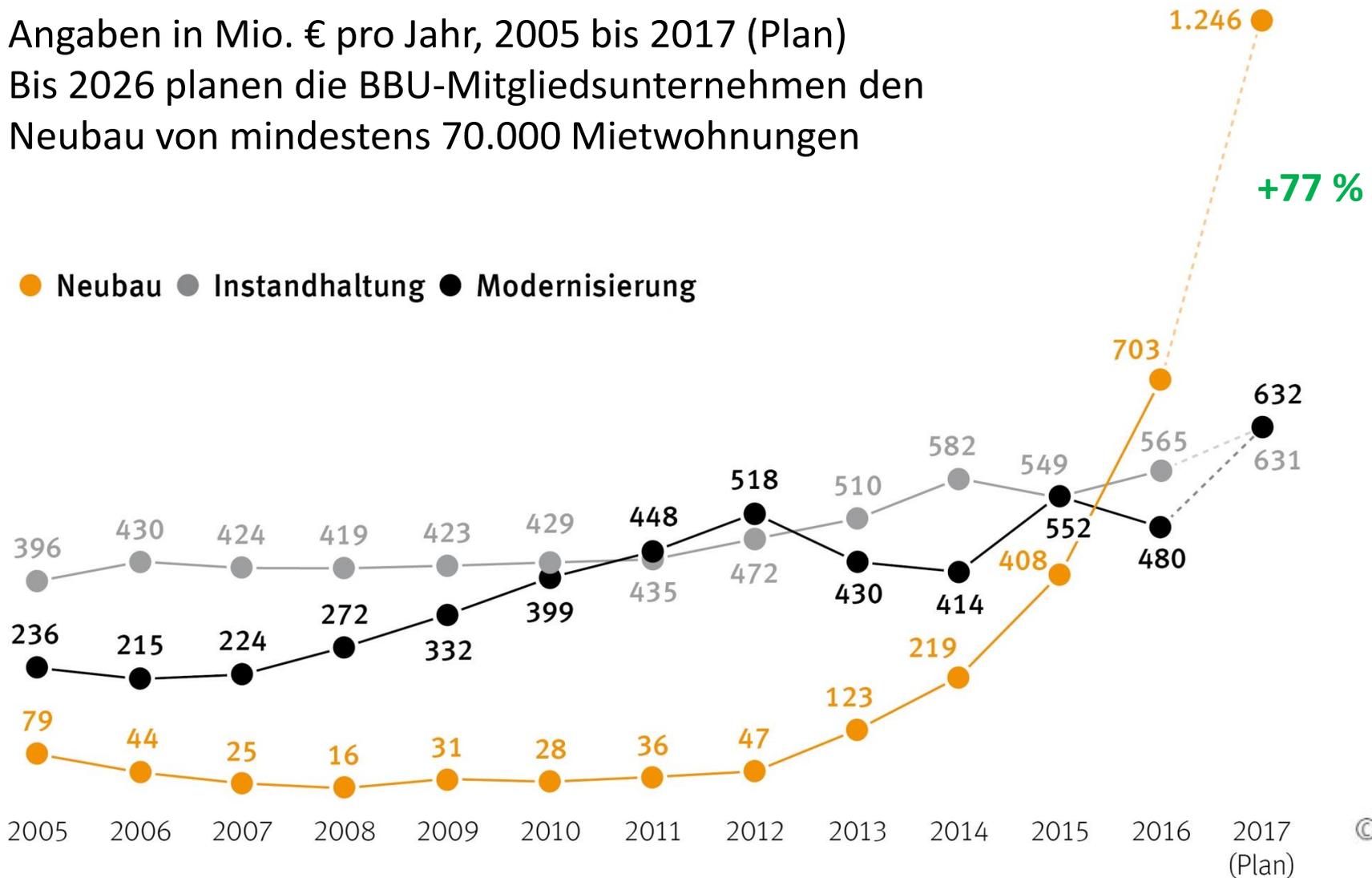
Investitionen durch BBU-Mitgliedsunternehmen,
in Mio. €, Neubau/Instandhaltung/Modernisierung
2005 bis 2017 (Plan)



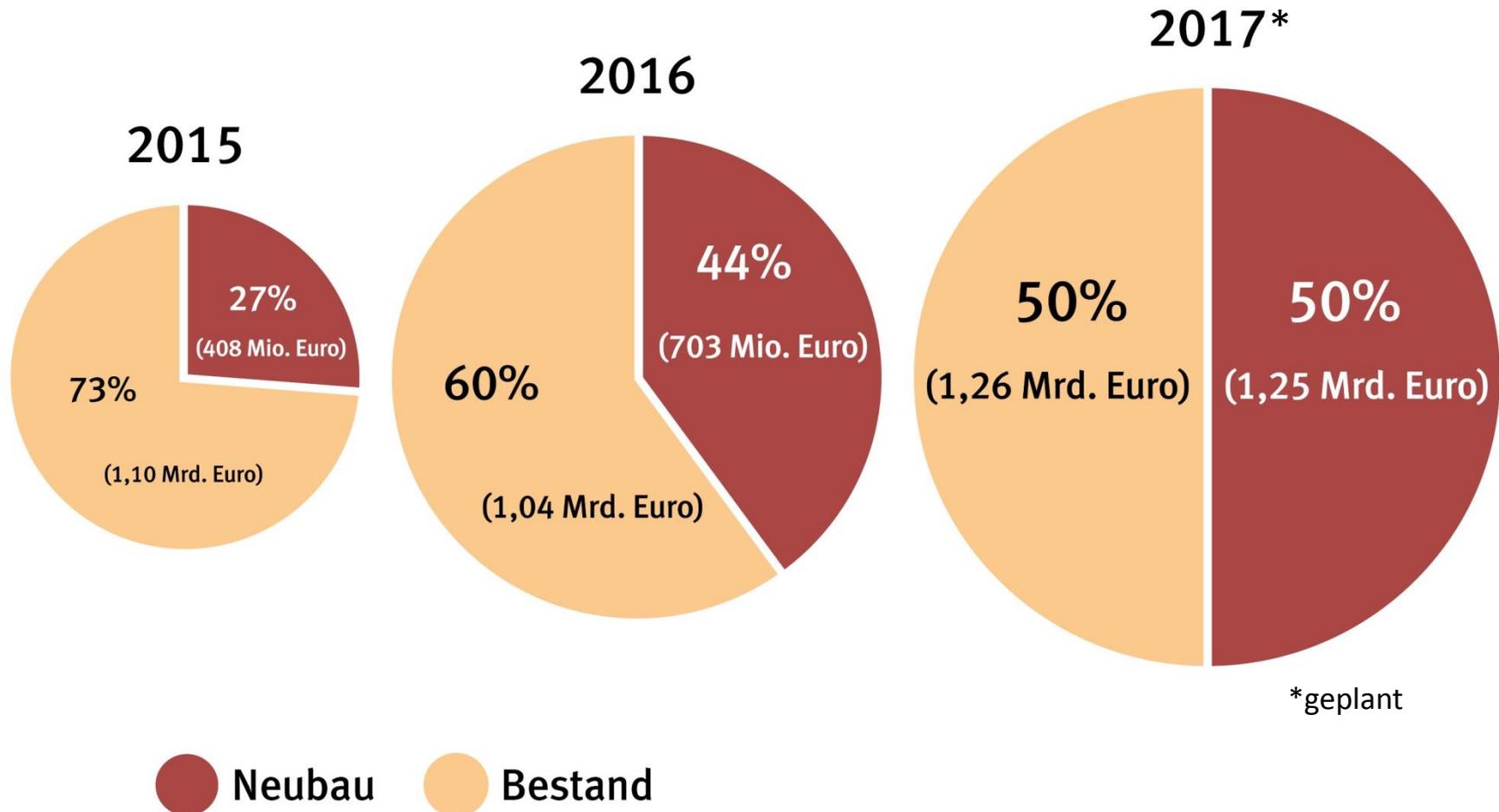
©BBU

Angaben in Mio. € pro Jahr, 2005 bis 2017 (Plan)
Bis 2026 planen die BBU-Mitgliedsunternehmen den
Neubau von mindestens 70.000 Mietwohnungen

● Neubau ● Instandhaltung ● Modernisierung



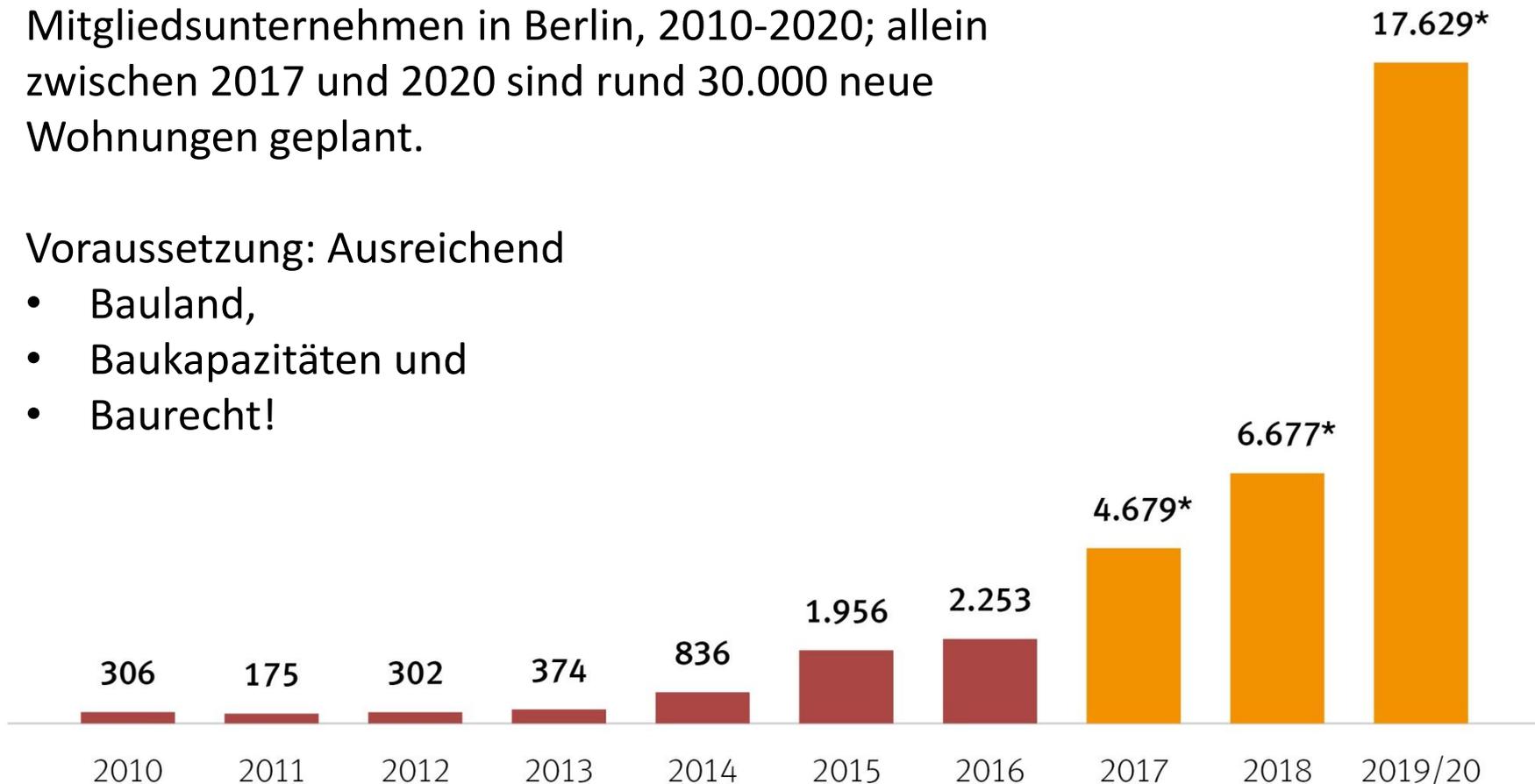
Verteilung der Investitionen von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin auf Bestand (Modernisierung + Instandhaltung/-setzung und Neubau, 2015-2017



Erfolgte und geplante Baufertigstellungen durch BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin, 2010-2020; allein zwischen 2017 und 2020 sind rund 30.000 neue Wohnungen geplant.

Voraussetzung: Ausreichend

- Bauland,
- Baukapazitäten und
- Baurecht!

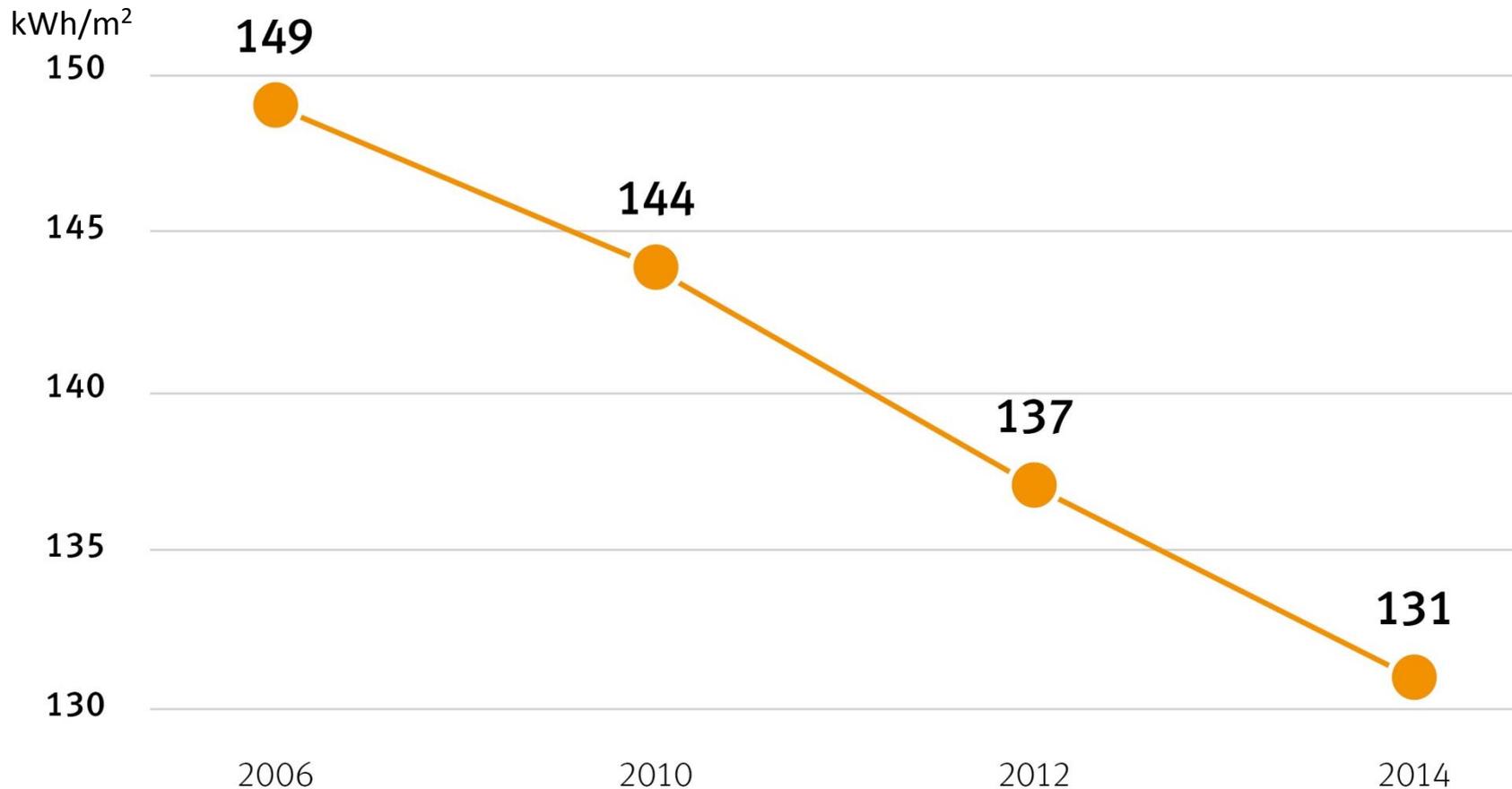


*Plan

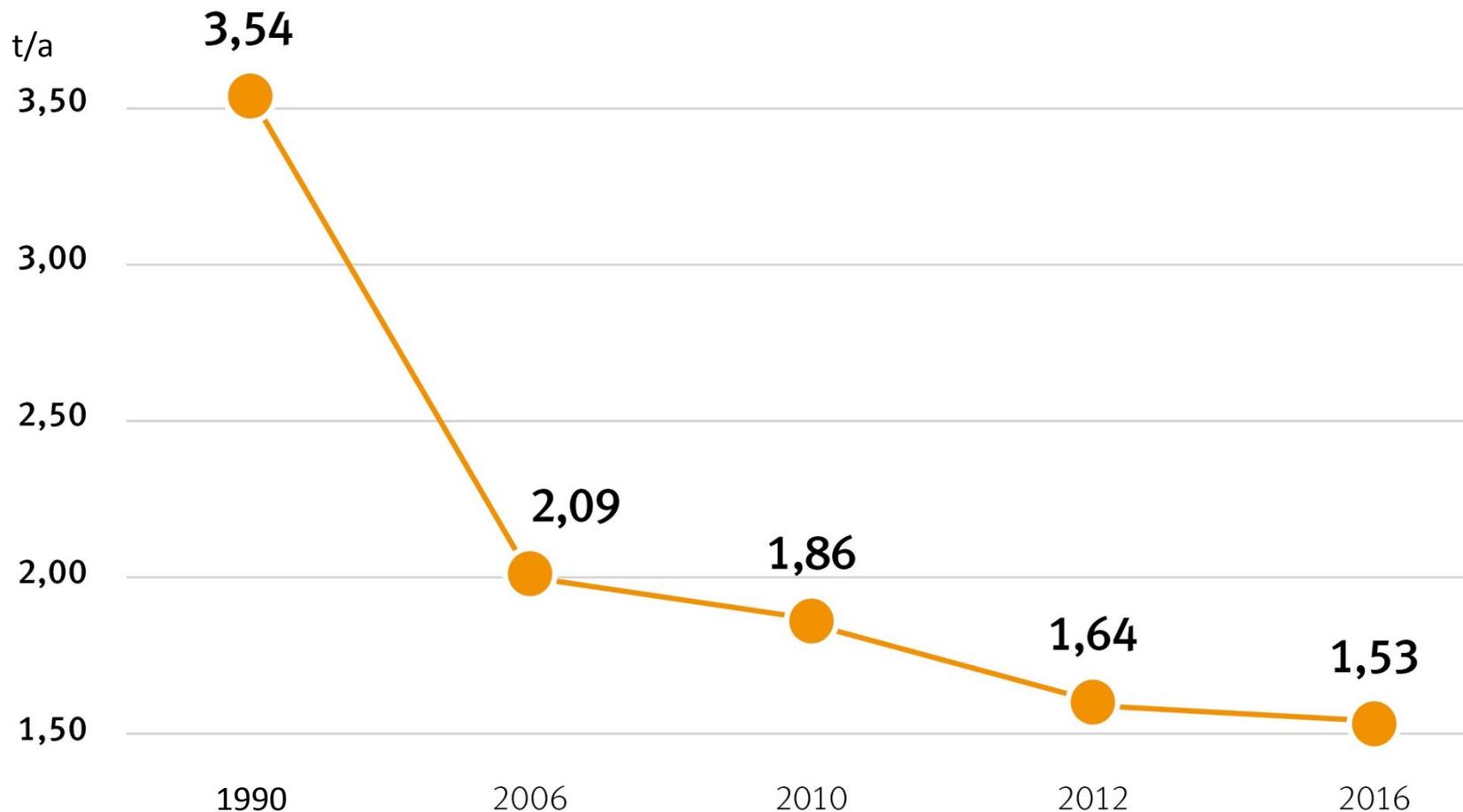
- 40-50 Wohnungen auf im Schnitt drei bis vier Etagen in einem meist freistehenden Gebäude
- ca. 80 % kompakte Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen
- 75 m² Fläche
- verfügt über Aufzug und Balkon (Terrasse)
- überwiegend mit Fernwärme versorgt
- barrierearm
- energieeffizient



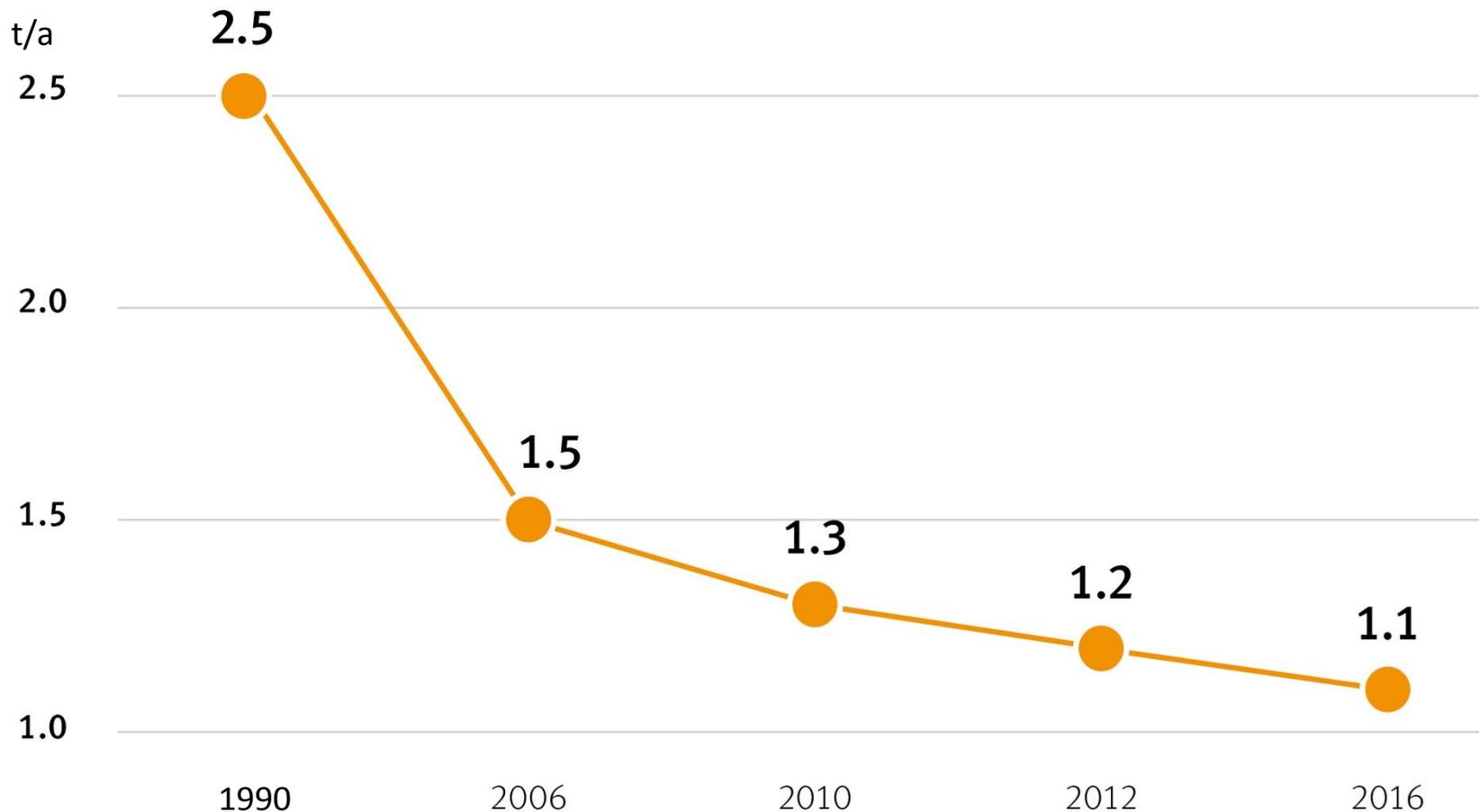
Energiebedarf für Heizung und Warmwasser, kWh/m² pro Jahr, in BBU-Bestandswohnungen in Berlin: -12,1 %

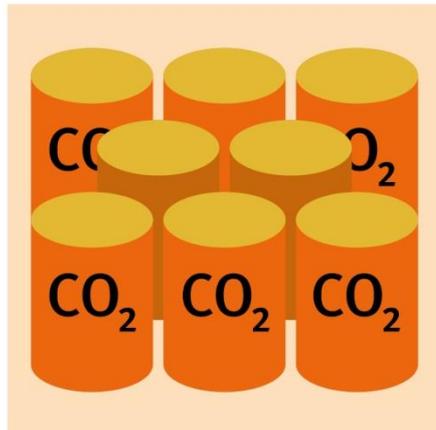


CO₂-Emissionen je BBU-Bestandswohnung, t/Jahr: -56,8 %



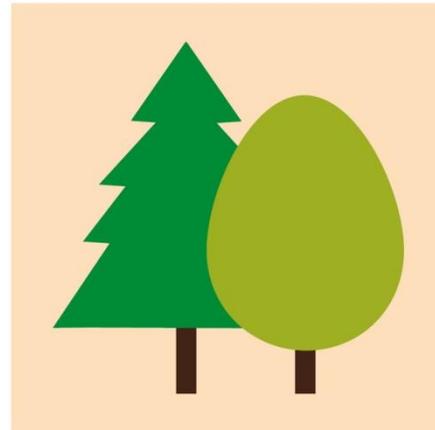
CO₂-Emissionen aller BBU-Bestandswohnungen in Berlin: Heute um rund 60 % niedriger als 1999; Gesamtentlastung: 1,4 Mio. t CO₂ p.a.





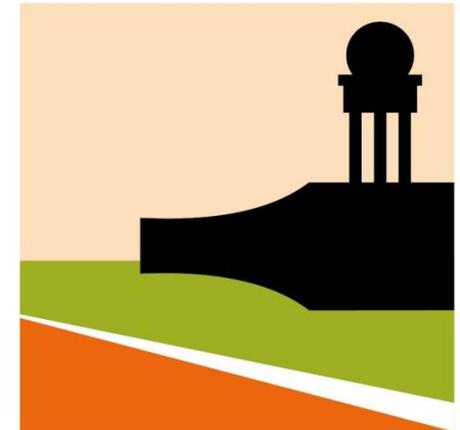
1.4 Mio. T.

=



140.000 Ha.

=



400 x

1,4 Millionen Tonnen weniger CO₂ pro Jahr entsprechen der Menge CO₂, die **140.000 ha Wald** pro Jahr absorbieren.

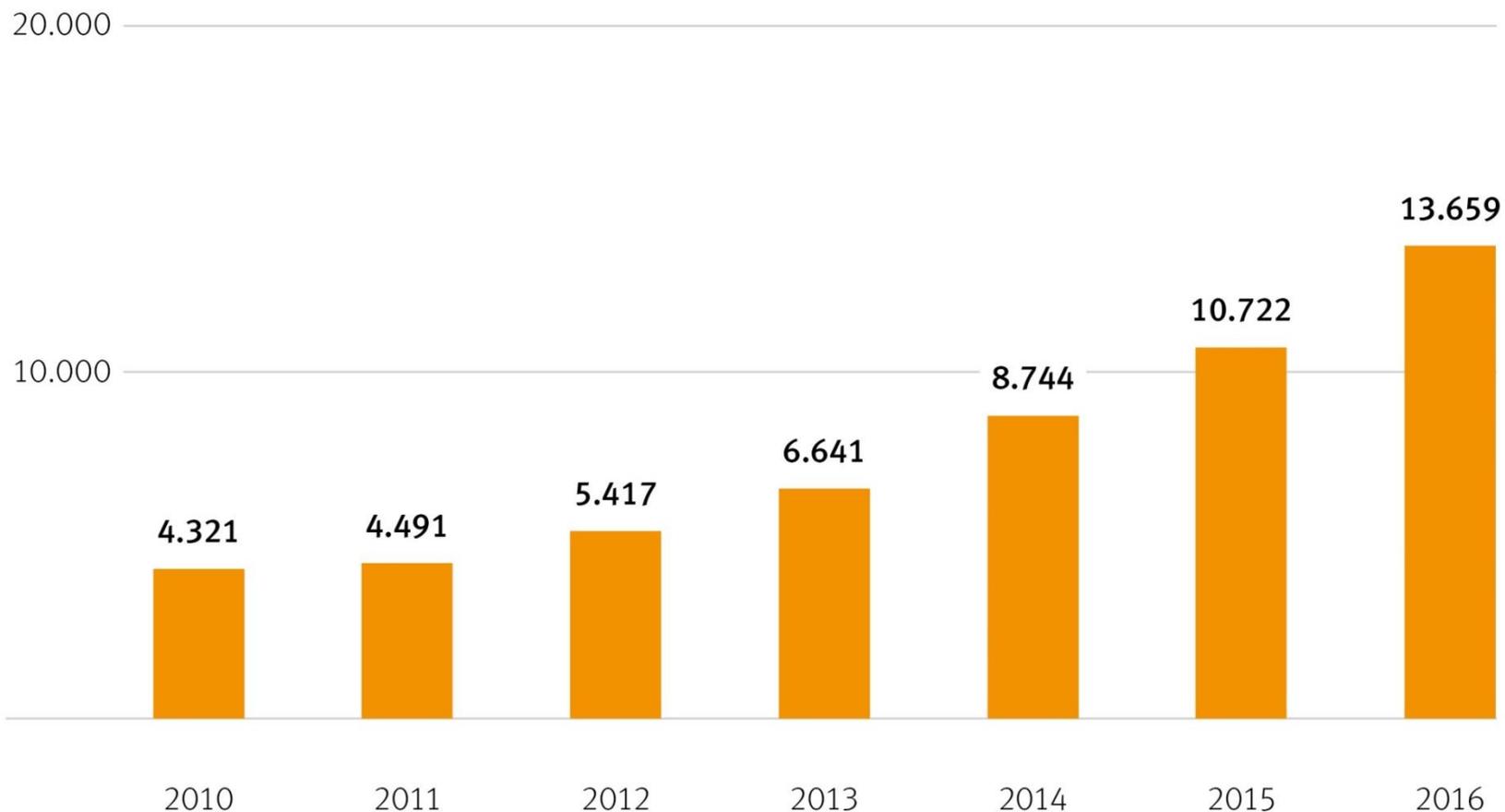
140.000 ha Wald entsprechen **400x der Fläche des Tempelhofer Feldes** bzw. **1,5x der Fläche Berlins**.

Politik für die wachsende Stadt Berlin baut (noch) zu wenig...

Baufertigstellungen in Berlin, 2010-2016

Eigentlich zur Entspannung des Wohnungsmarkts notwendig: **20.000**

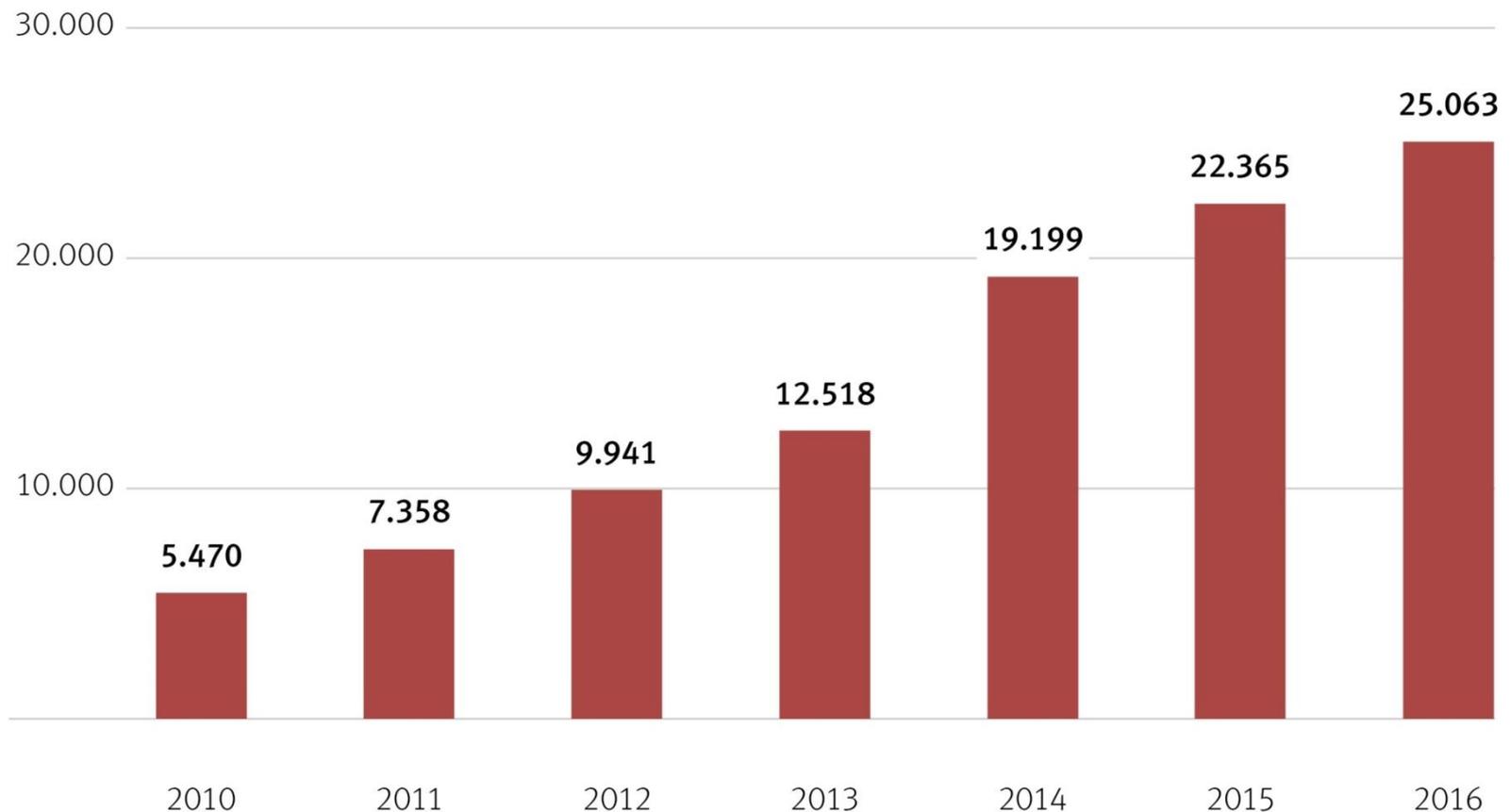
Fertigstellungen pro Jahr.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

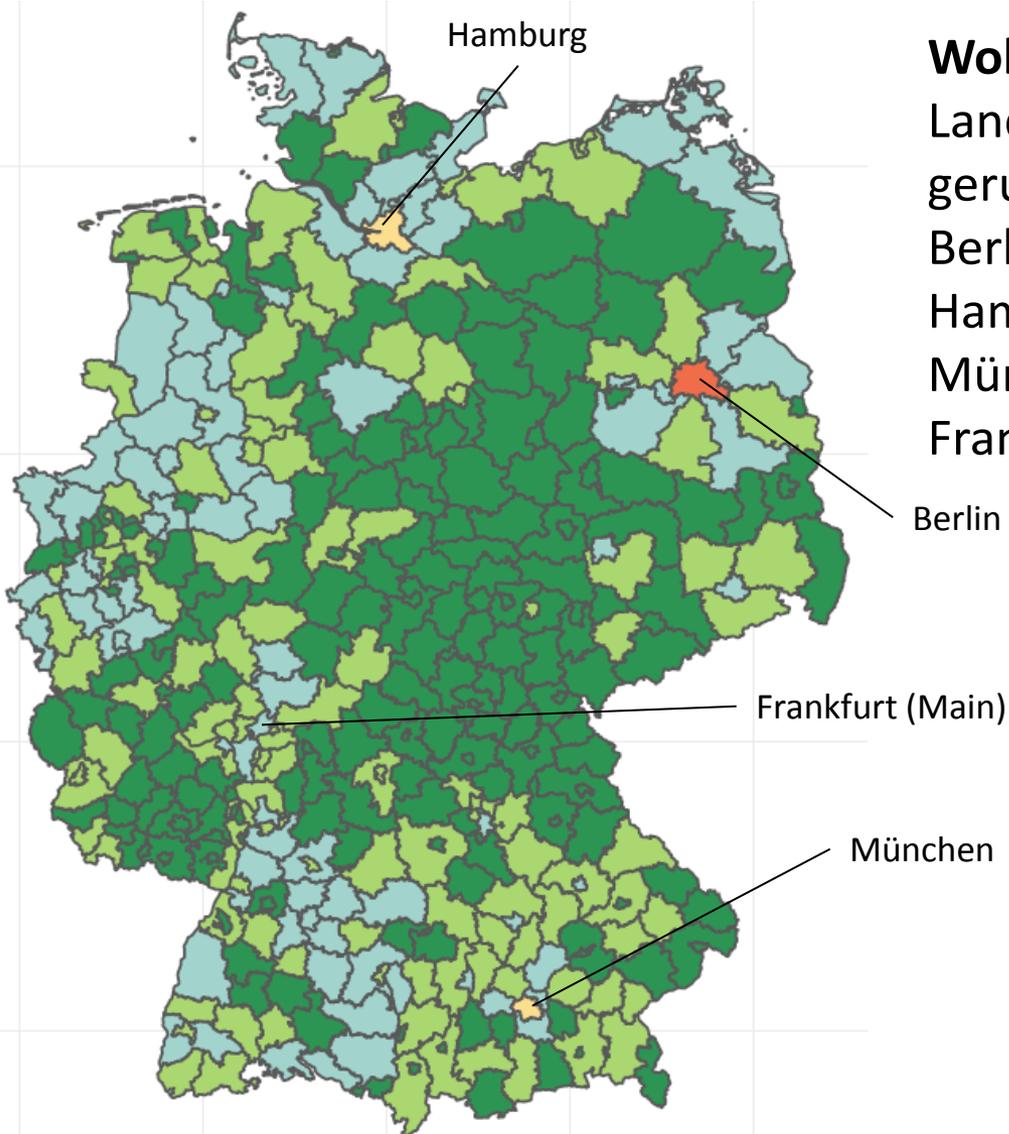
© BBU

Baugenehmigungen in Berlin, 2010-2016;
eigentlich zur Entspannung des Wohnungsmarkts notwendig: **mind. 30.000 genehmigte Wohnungen pro Jahr.**



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© BBU



**Wohnungsfertigstellungen pro Jahr,
Landkreise 2016 im Vergleich (alle Zahlen
gerundet):**

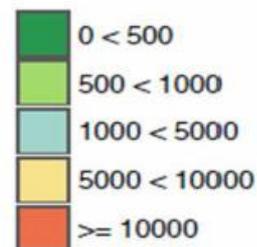
Berlin: 13.700

Hamburg: 7.700

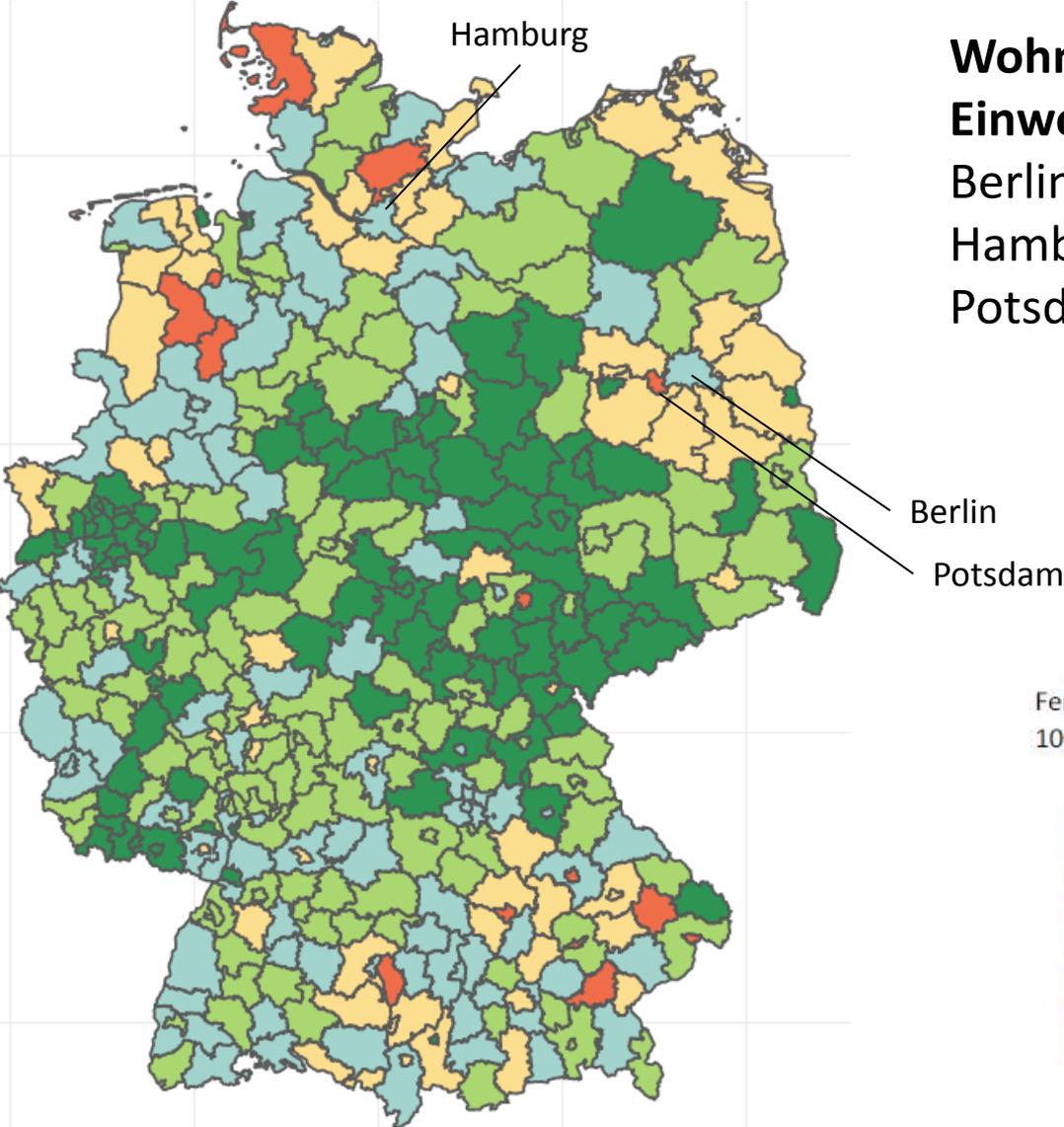
München: 7.400

Frankfurt (Main): 4.300

Fertigstellungen
absolut, 2016

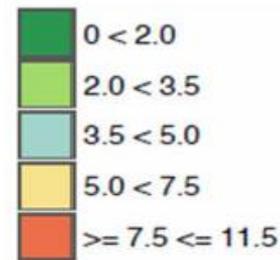


Quelle: Statistisches Bundesamt



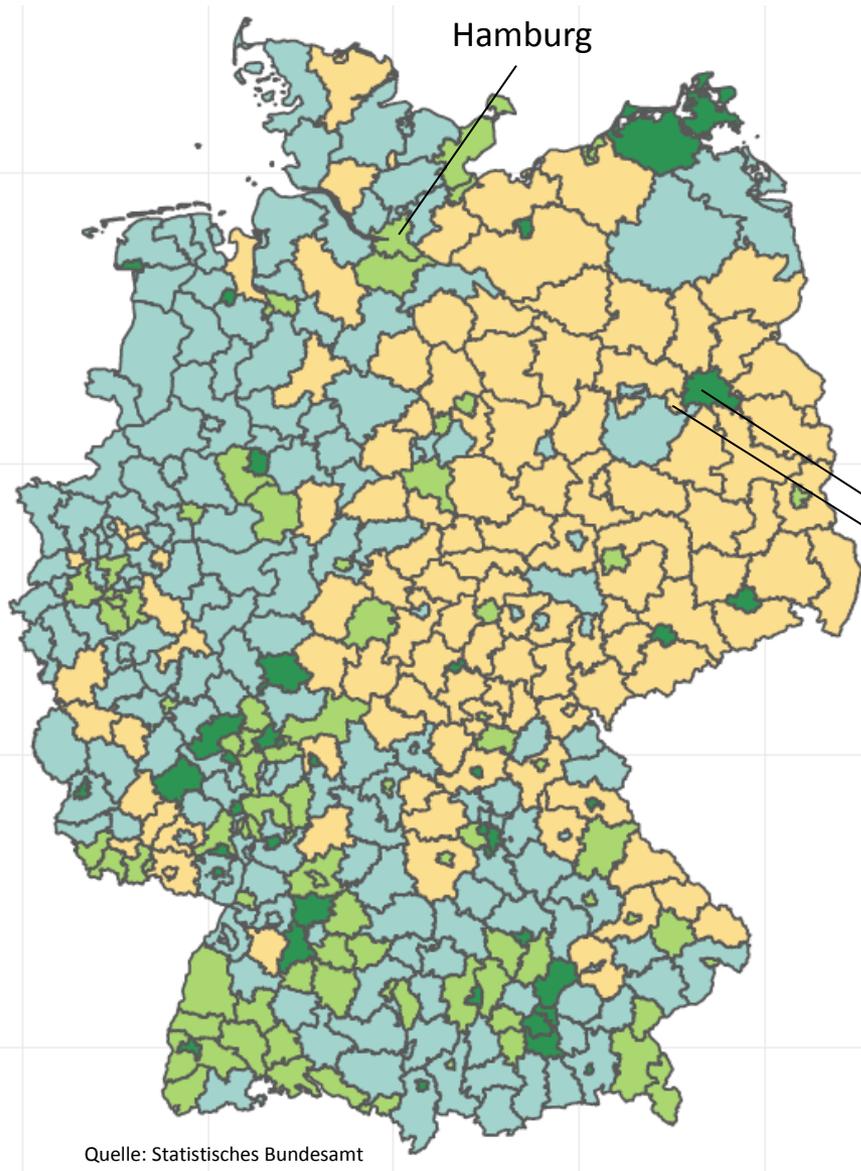
Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner, Landkreise 2016 im Vergleich:
Berlin: 3,72 Wohnungen / 1.000 EW
Hamburg: 4,15 Wohnungen / 1.000 EW
Potsdam: 9,4 Wohnungen / 1.000 EW

Fertigstellungen pro
1000 Einwohner, 2016



Quelle: Statistisches Bundesamt

©BBU



Anteil von Mietwohnungen an Gesamtfertigstellungen, Landkreise 2016

im Vergleich:

Berlin: 58 %

Hamburg: 68 %

Potsdam: 92 %

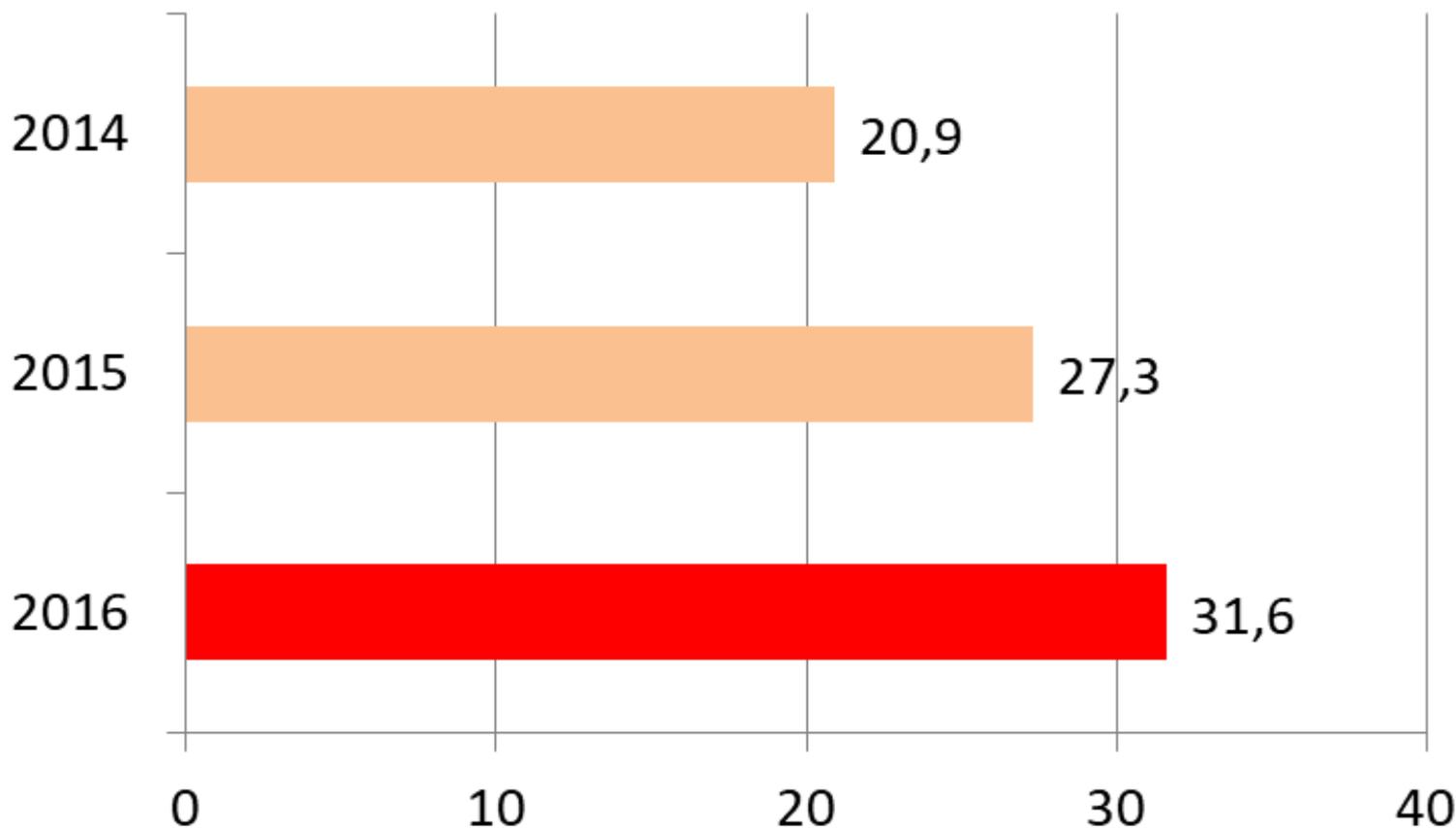
Bundesweit: 75,6 %

Anteil
Mietwohnungen, 2016



Quelle: Statistisches Bundesamt

Neubauinvestitionen BBU-Mitgliedsunternehmen Berlin: Abweichungen zwischen Planung und Umsetzung, in % der für das jeweilige Jahr geplanten Summe, 2014-2016 (2014: -58 Mio. €; 2015: -153 Mio. €; 2016: -325 Mio. €)



- ▶ Fehlende Baukapazitäten
- ▶ Schwierigkeiten bei der Konkretisierung von Planungen
- ▶ Verzögerungen bei Genehmigungen, z.B. durch:
 - Kompetenzunklarheiten Senat-Bezirke
 - Personalknappheit in Planungsämtern
 - Fehlende Prioritätensetzung für mehr Neubau in den Bezirksverordnetenversammlungen oder den Bezirksamtern
 - Partizipationsprozesse, bei denen es in erster Linie um Partikularinteressen geht
 - ...

- ▶ Rasche Verabschiedung neuer „StEP Wohnen“
- ▶ Neuauflage „Bezirksbündnisse Neubau“
- ▶ Stärkung der „Wohnungsbauleitstelle“
- ▶ Verbesserung von Planungs- und Verwaltungsabläufen
- ▶ Aktive Liegenschaftspolitik
- ▶ Partizipation zielgerichtet gestalten
- ▶ Investitionen in die Stadtinfrastruktur
- ▶ Kostenfolgen transparent machen
- ▶ Flughafen Tegel schließen – **Kiez statt Kerosin!**

1. **Maßvolle Dichte und maßvolle Mischung** = Abwechslung zwischen höherer und geringerer Dichte und Gebäudehöhen; behutsame Nutzungsmischung wie z.B. im „Urbanen Quartier“
2. **Bezahlbares Wohnen in sozialer Mischung** = auch gefördertes Wohnen, Nutzung von Effizienzpotenzialen, Vermeidung einseitiger Belegungsstrukturen
3. **Urbanes Wohnen mit guter soziale Infrastruktur** = auch bei zentrumsferneren Siedlungen gute Anbindung an die Stadt, Vor-Ort-Sozialinfrastruktur / z.B. Quartierszentren, Schulen, Kitas
4. **Überschaubare Quartiere ‚mit eigenen Gesichtern‘** = Wiedererkennbarkeit der Quartiere, humane Proportionen, Vermeidung von „Angsträumen“
5. **Vielfältige Mobilität** = gute Einbindung in vielfältige Verkehrsinfrastruktur, Integration auch neuer Formen der Mobilität wie e-mobility und car-sharing

6. **Wohnen im Grünen mit hoher Freiraumqualität** = Grünflächen auch innerhalb der Siedlung
7. **Bauherrenvielfalt** = Mischung von öffentlichen, genossenschaftlichen und privaten Bauherren, Miete neben Eigentum
8. **Frühzeitige Planungseinbindung der Wohnungswirtschaft** = Sicherstellung wohnungswirtschaftlicher Expertise für Planung und Betrieb der Siedlungen
9. **Ganzheitliches Management** = Sicherstellung einer Bewirtschaftung, die alle Aspekte der Siedlung und ihrer Nachbarschaften in den Blick nimmt

- ▶ BBU-Mitgliedsunternehmen stabilisieren den Markt
- ▶ Berlin – Investitionshauptstadt!
- ▶ Stadtentwicklungspolitik für die wachsende Stadt
- ▶ Große Siedlungen – große Chancen!