

BBU-Jahrespressekonferenz 2019 Berlin: Zur Sache, bitte!

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 3. Juli 2019

Im Überblick: Die soziale Wohnungswirtschaft...



- ▶ **...im Einsatz für einen stabilen Wohnungsmarkt**
- ▶ ...mit Rekordinvestitionen für die wachsende Stadt
- ▶ ...Teil der Lösung, nicht des Problems!

2018 für Berlin in Zahlen:



Bevölkerung: +31.000 Personen



Beschäftigungszunahme: +47.500 Personen



Wirtschaftswachstum: +3,1 %



Haushaltsnettoeinkommen: +3,7 %



Allgemeine Preisentwicklung: +2,0 %

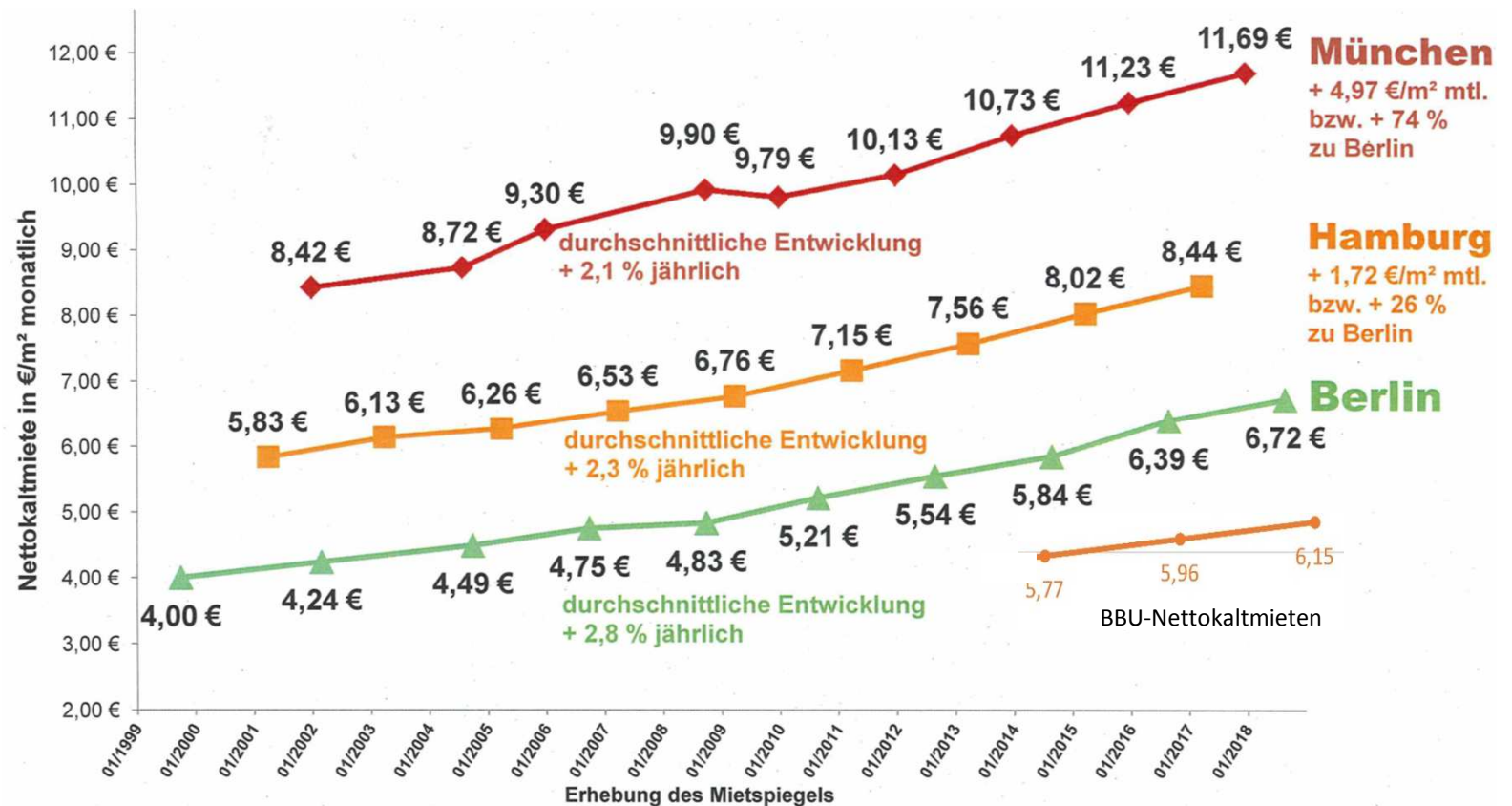


Baupreisentwicklung: +6,3 %

© BBU

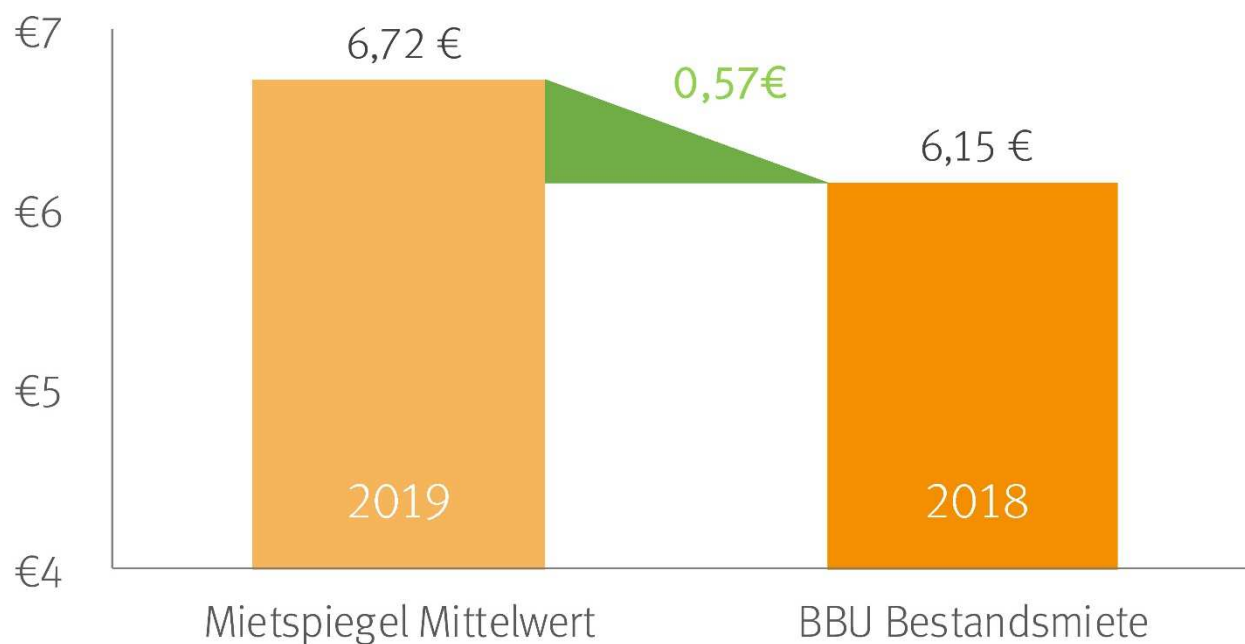
Trotzdem: Berlin bleibt bezahlbarer...

Entwicklung der durchschnittlichen Mietspiegelmiete München, Hamburg und Berlin im Vergleich



...und dank BBU-Unternehmen auch günstig!

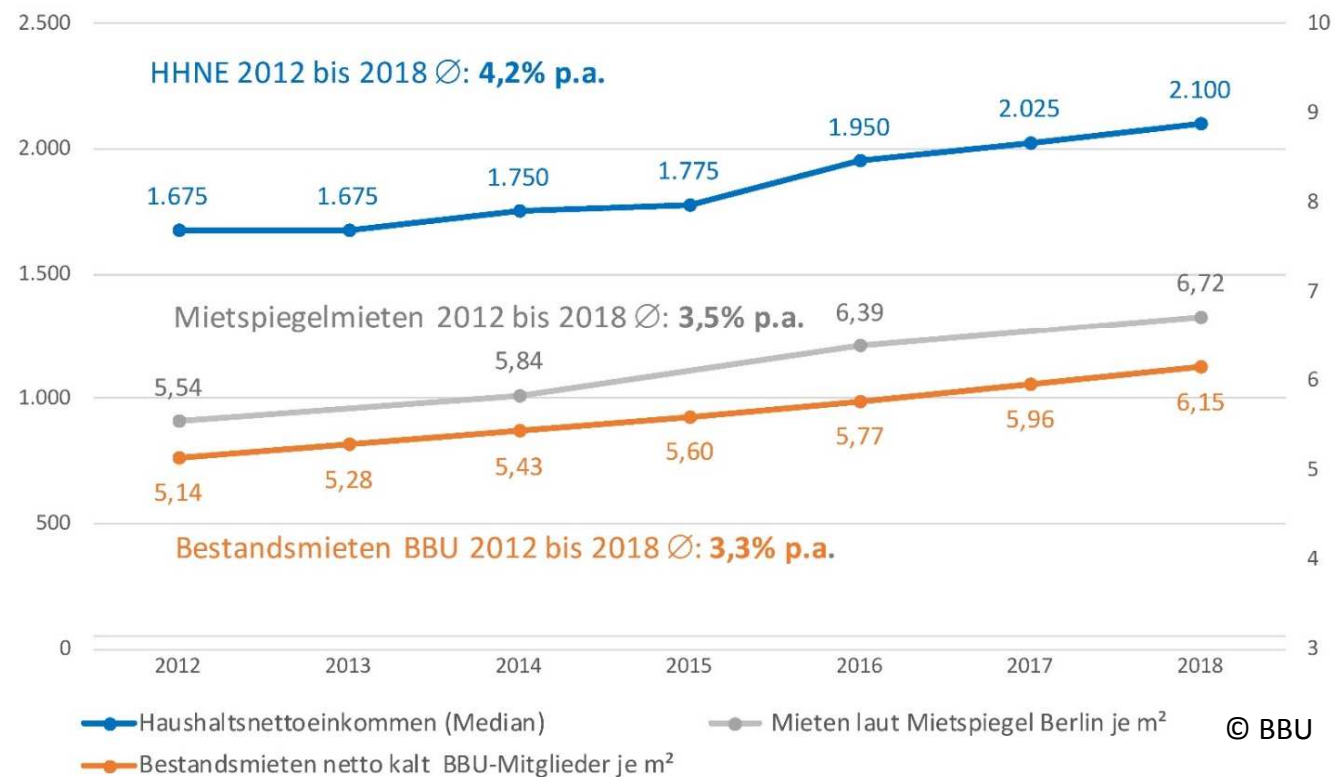
BBU-Bestandsmieten (2018) im Vergleich zum Mietspiegelmittelwert (Mietspiegel 2019, Erhebungen 2018)



© BBU

Haushalteinkommen steigen schneller als die Mieten

Entwicklung mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen (HHNE) und Nettokaltmieten je m² Wohnfläche BERLIN



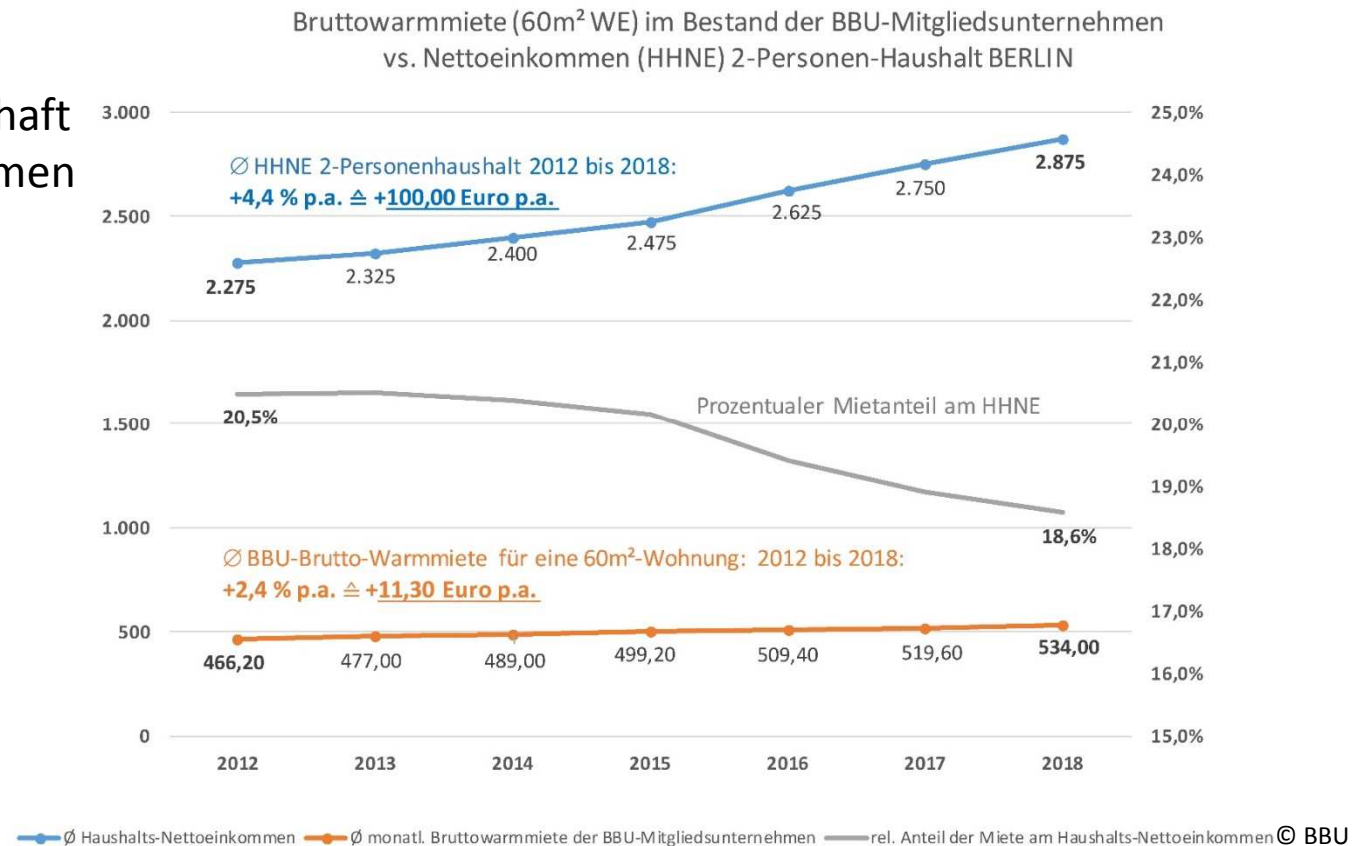
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Ergebnisse des Mikrozensus (ab 2011 hochgerechnet an neuer Forschung nach Zensus 2011) Die Werte wurden aus den gruppierten monatlichen Haushaltsnettoeinkommen berechnet (Median)
 Mietspiegel Berlin, Jahresstatistik BBU

Haushaltsbelastungen durch Mieten sind bei BBU-Mitgliedsunternehmen gesunken

Bestandsmieter der sozialen Wohnungswirtschaft haben mehr vom Einkommen

Was bleibt dem 2-Personen-Haushalt nach Abzug der Warmmiete?

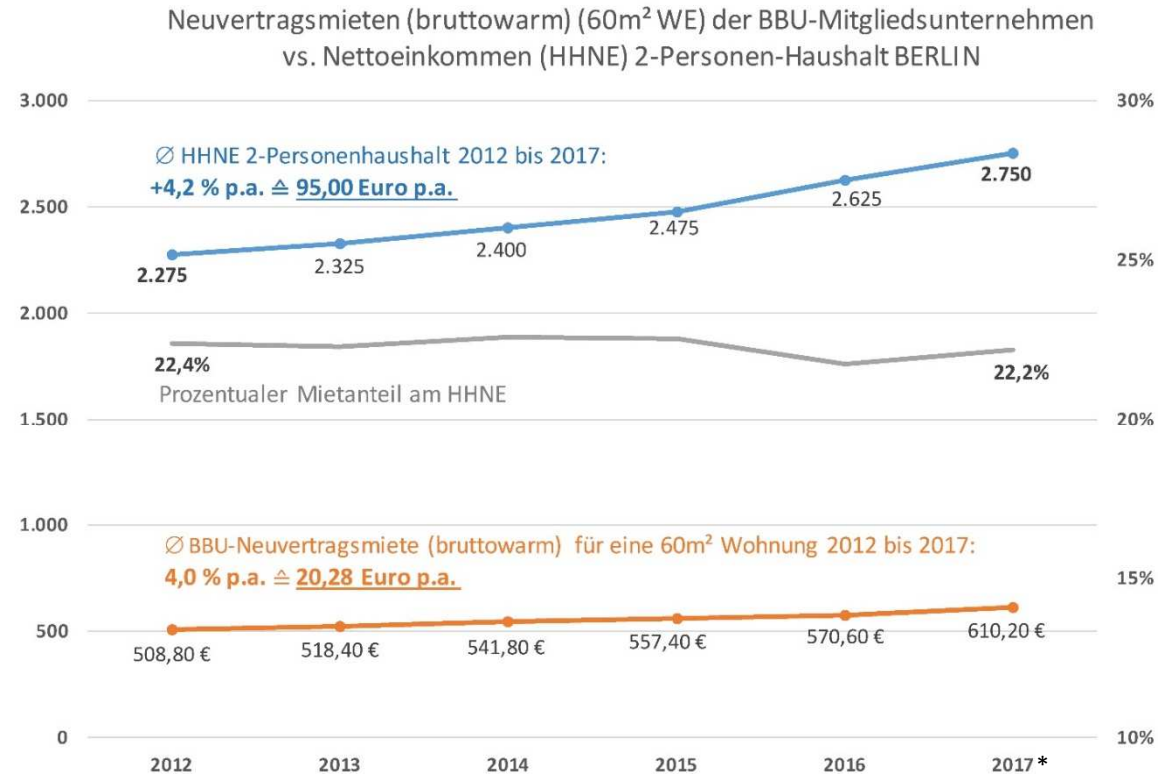
2012: 1.809 €
2018: 2.230 €



Haushaltsbelastung bleibt konstant – auch bei Neuvermietung

Was bleibt dem frisch umgezogenen 2-Personen-Haushalt bei der sozialen Wohnungswirtschaft nach Abzug der Warmmiete?

2012: 1.766 €
2017: 2.140 €



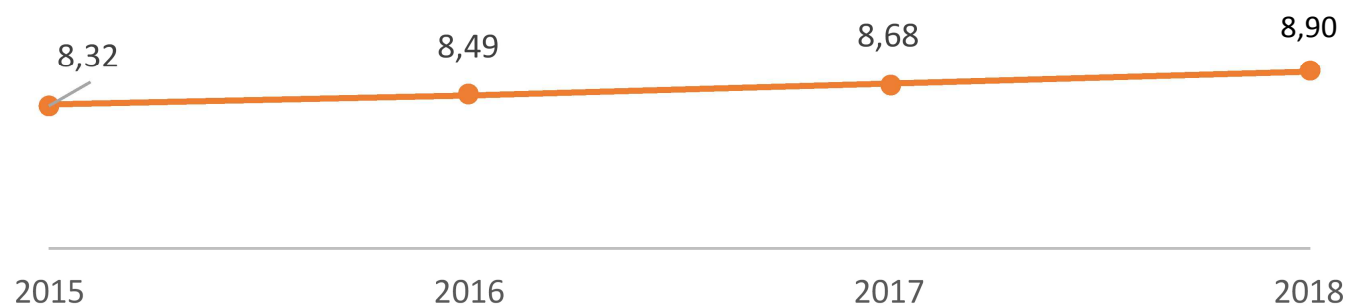
* BBU-Wiedervermietungsmieten 2018 werden derzeit noch erhoben und dann mit dem BBU-Marktmontitor 2019 veröffentlicht (Dezember 2019)

—●— Haushalts-Nettoeinkommen —●— ∅ monatl. Neuvertragsmiete (bruttowarm) der BBU-Mitgliedsunternehmen — rel. Mietanteil am Haushalts-Nettoeinkommen

© BBU

BBU-Warmmieten 2018: Nur +2,5 %

BBU-Warmmieten (2018) je Quadratmeter, 2015-2018; Inflation = 2,0 %

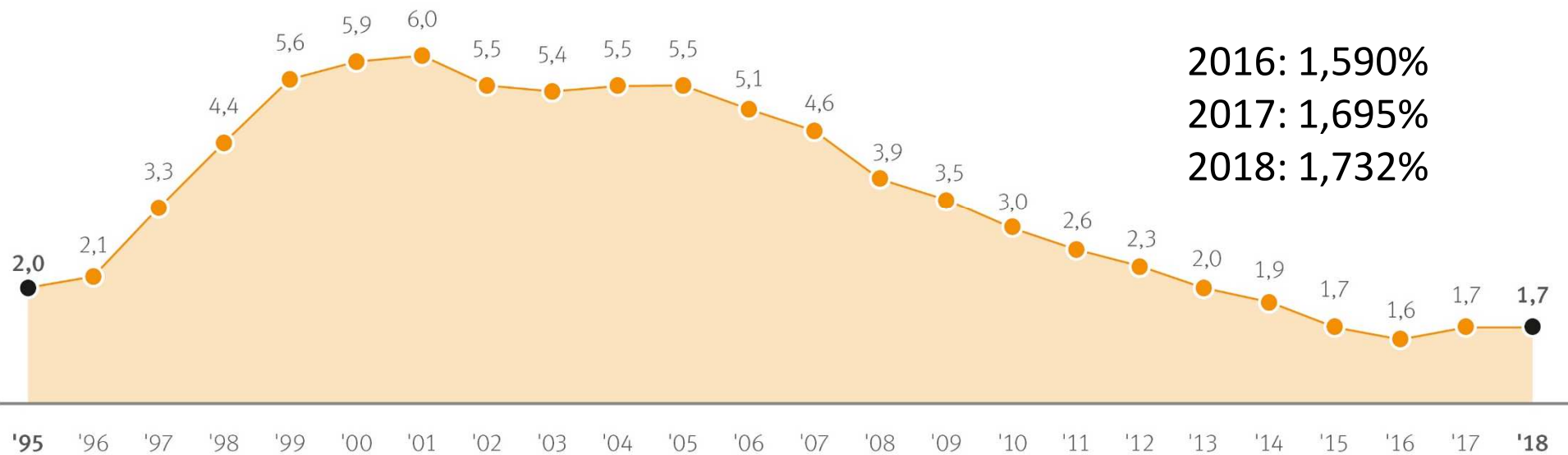


© BBU

Stabilität auch beim Leerstand – dank BBU-Neubau

Leerstandsentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin,
jew. Dezember, in % des Bestandes

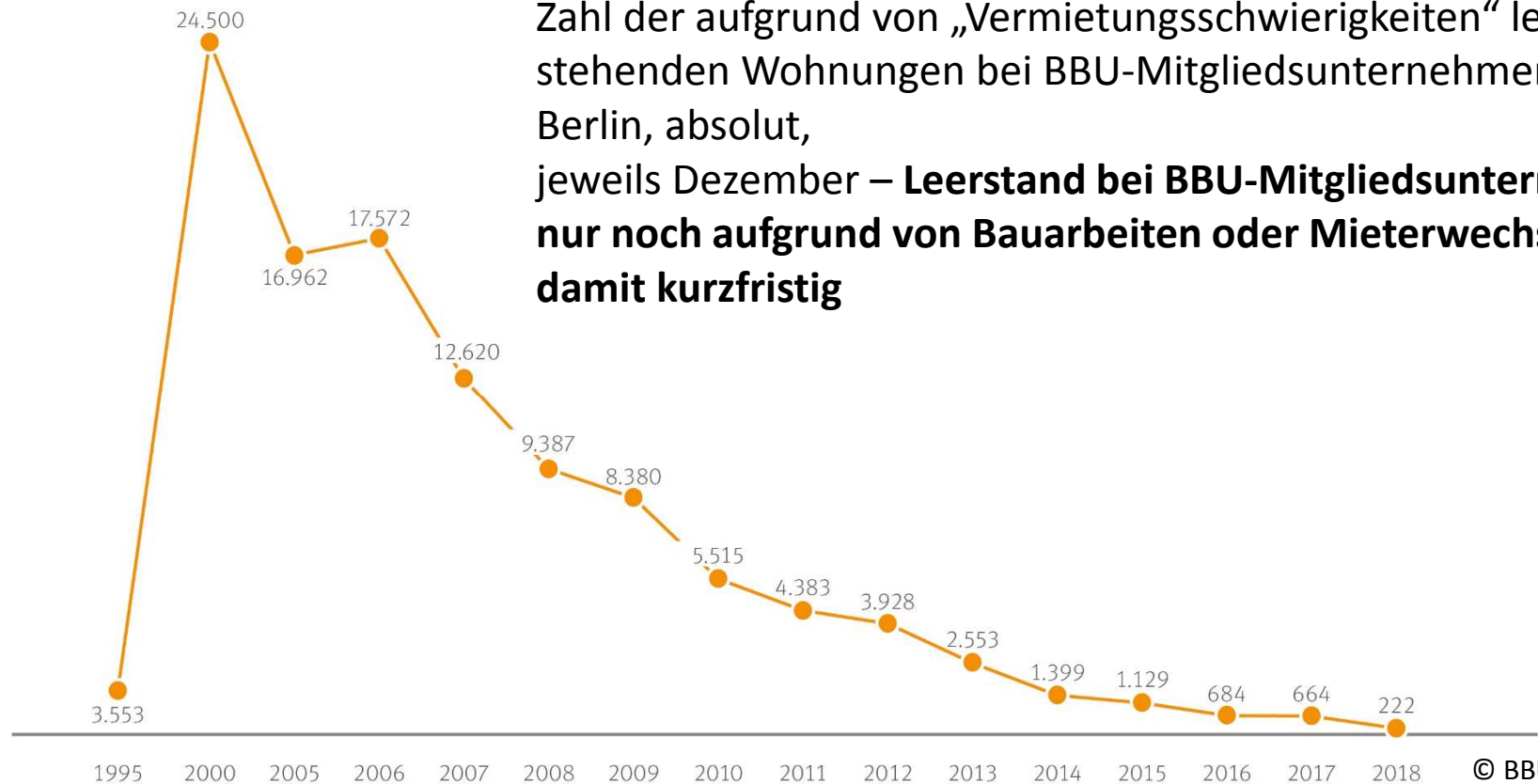
2016: 1,590%
2017: 1,695%
2018: 1,732%



Zum Vergleich: Leerstand in München oder Hamburg liegt bei unter 1 %!

© BBU

Nur noch kurzfristiger Leerstand!



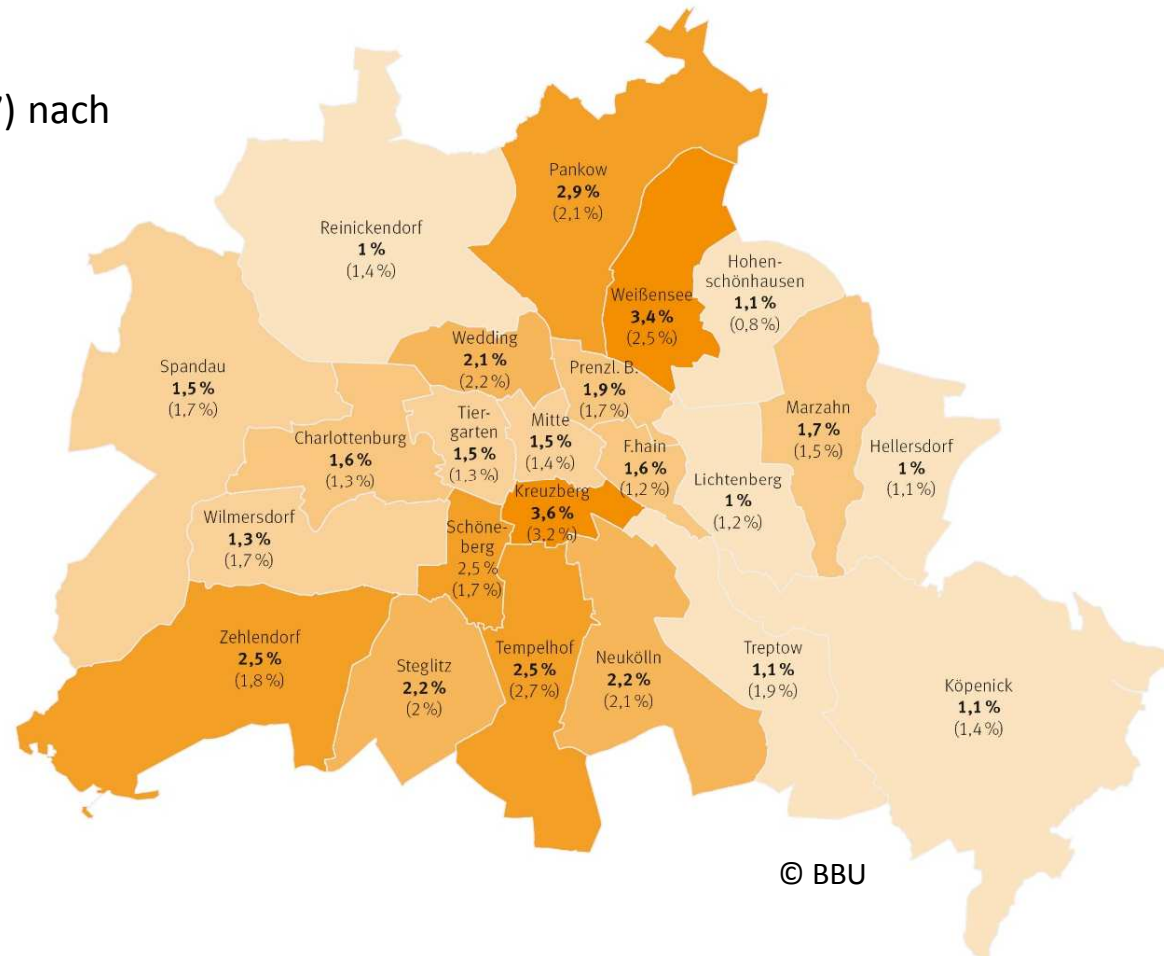
Leerstand nach Bezirken: weitgehend unverändert

Leerstand bei BBU-
Mitgliedsunternehmen 2018 (2017) nach
Altbezirken

Leerstandsquote
2018 in %:

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

Berlin gesamt:
1,7 % (2017: 1,7 %)

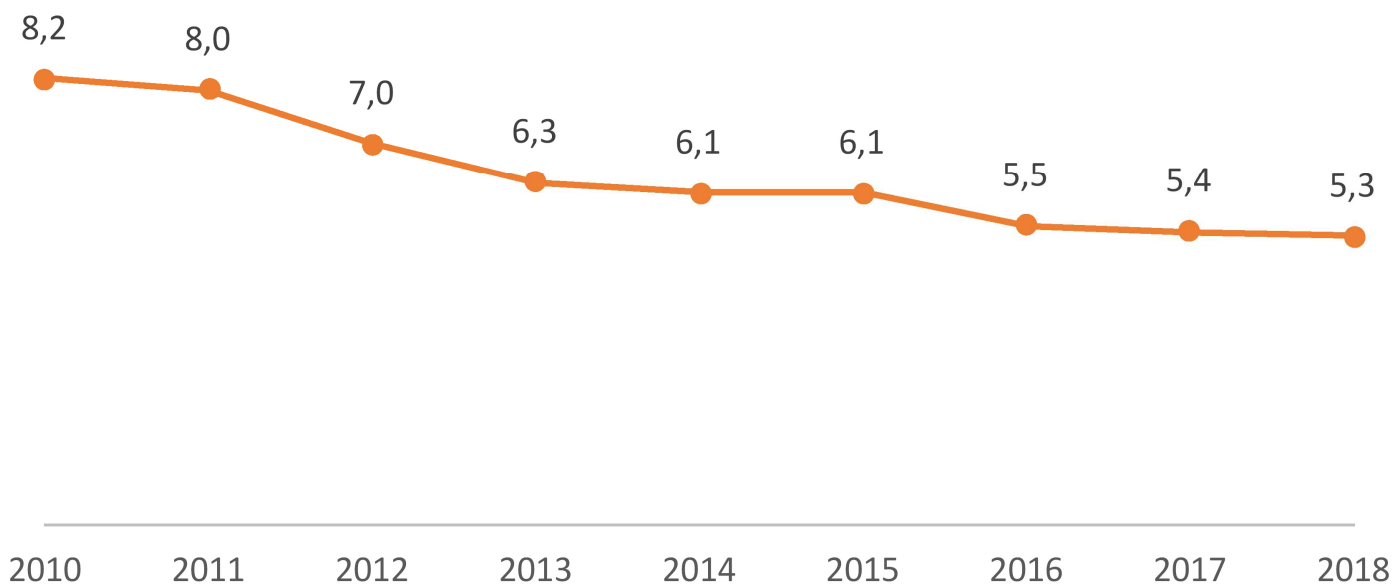


© BBU

Hohe Wohnzufriedenheit = Niedrige Mieterfluktuation

Entwicklung der Fluktuationsquote (durch Mieter gekündigte Wohnungen) bei BBU-Mitgliedsunternehmen, 2018:

Ein BBU-Mieter wechselt im Schnitt nur alle 20 Jahre die Wohnung!

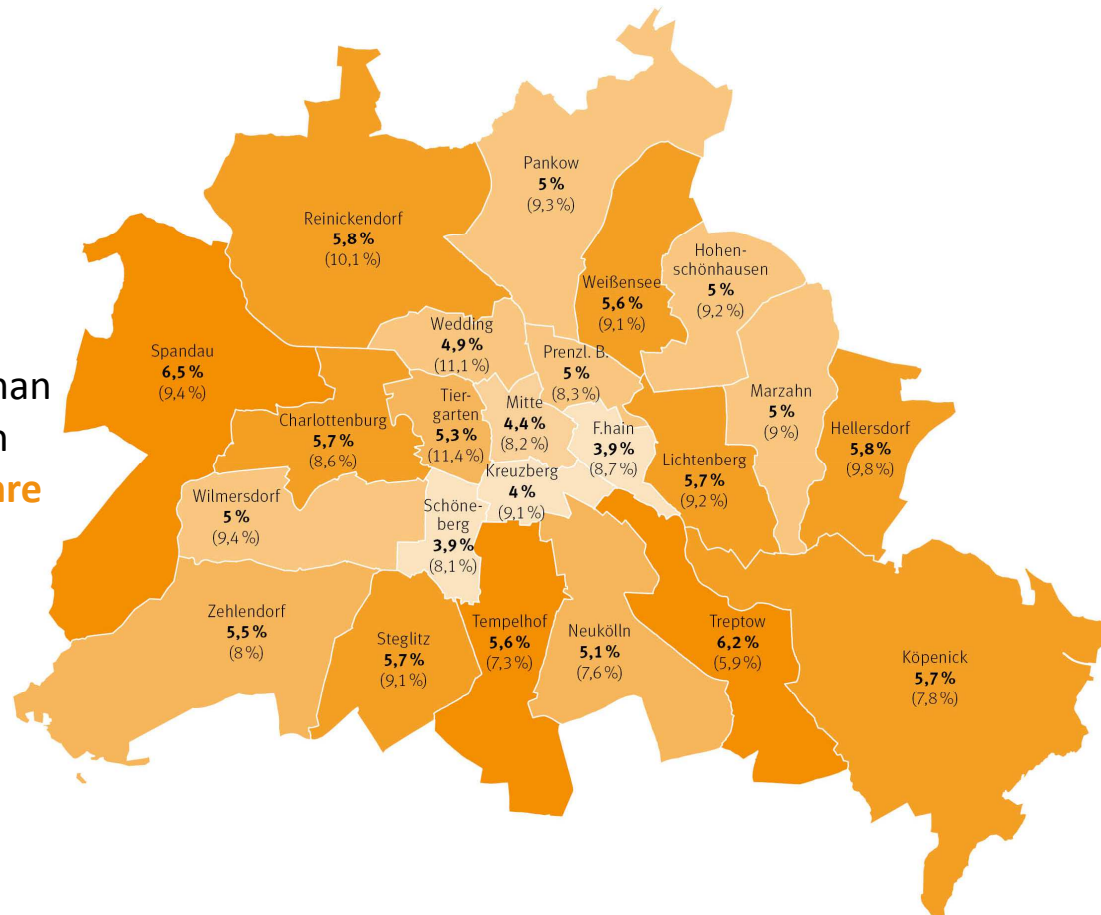


© BBU

Umzug nur noch alle Generation

Fluktuationsquote
2018 (2008) in %

Am längsten wohnt man
in **Schöneberg** oder in
Friedrichshain: **25 Jahre**
im Durchschnitt!



Anteile der 2018
durch Mieter gekündigten
Wohnungen am
Wohnungsbestand:

- über 6,0 %
- 5,6 % bis 6,0 %
- 5,1 % bis 5,5 %
- 4,5 % bis 5,0 %
- 4,1 % bis 4,5 %
- 3,5 % bis 4,0 %

Berlin gesamt: 5,3 % (8,8 %)

© BBU

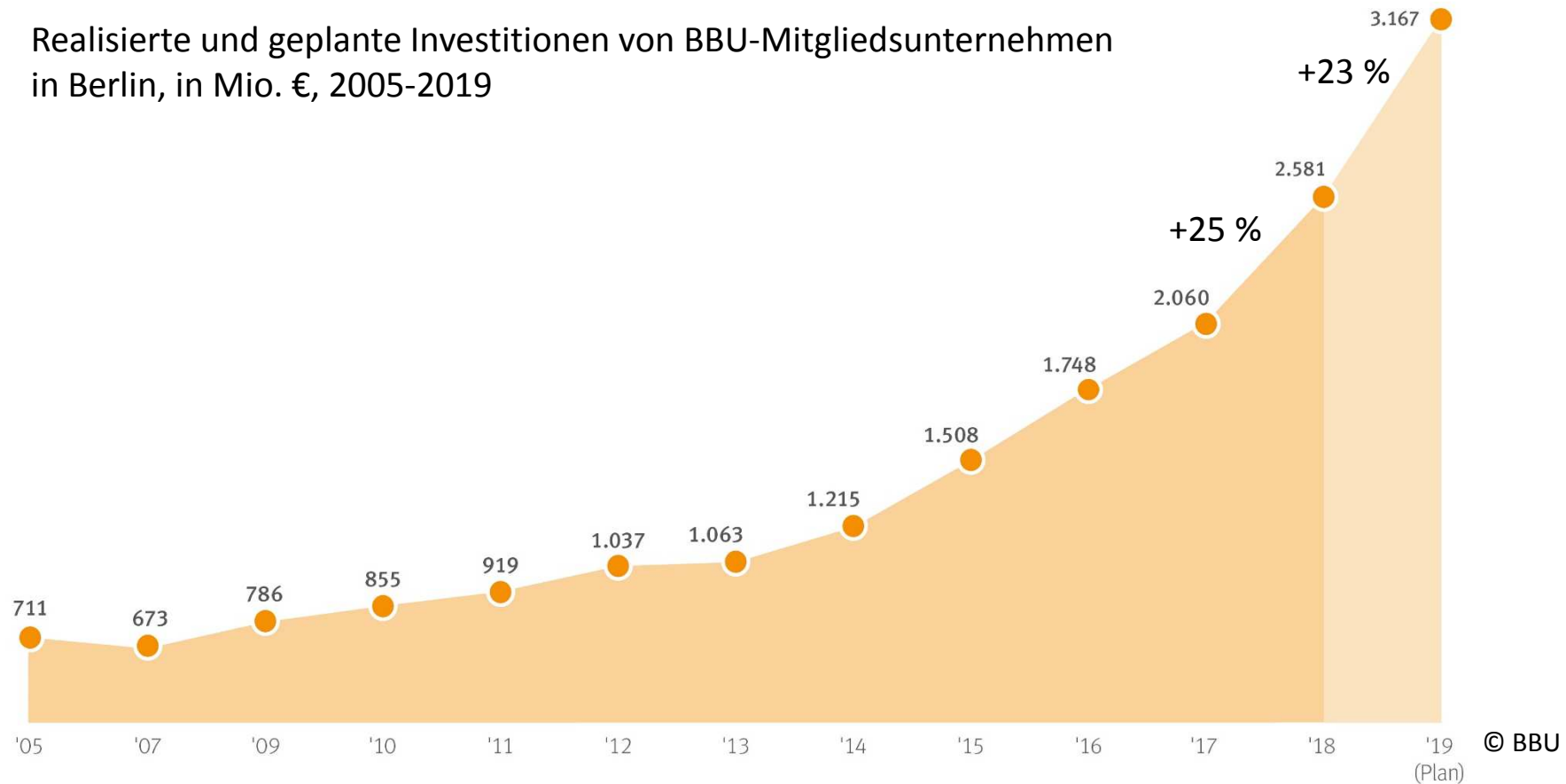
Im Überblick: Die soziale Wohnungswirtschaft...



- ▶ ...im Einsatz für einen stabilen Wohnungsmarkt
- ▶ ...mit Rekordinvestitionen für die wachsende Stadt
- ▶ ...Teil der Lösung, nicht des Problems!

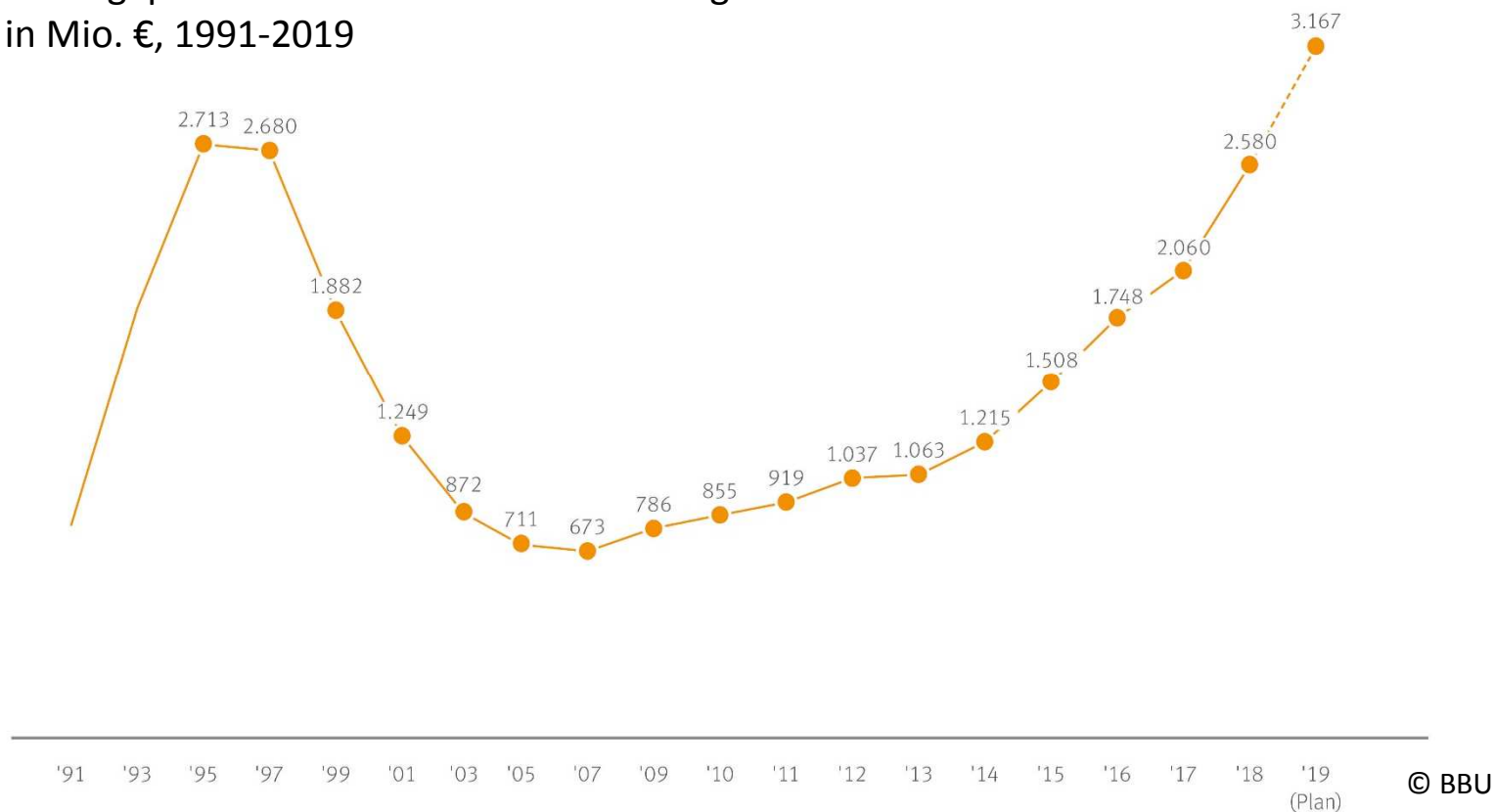
Wohnungsunternehmen investieren von Rekord zu Rekord

Realisierte und geplante Investitionen von BBU-Mitgliedsunternehmen
in Berlin, in Mio. €, 2005-2019



Investitionen im Verlauf von drei Jahrzehnten

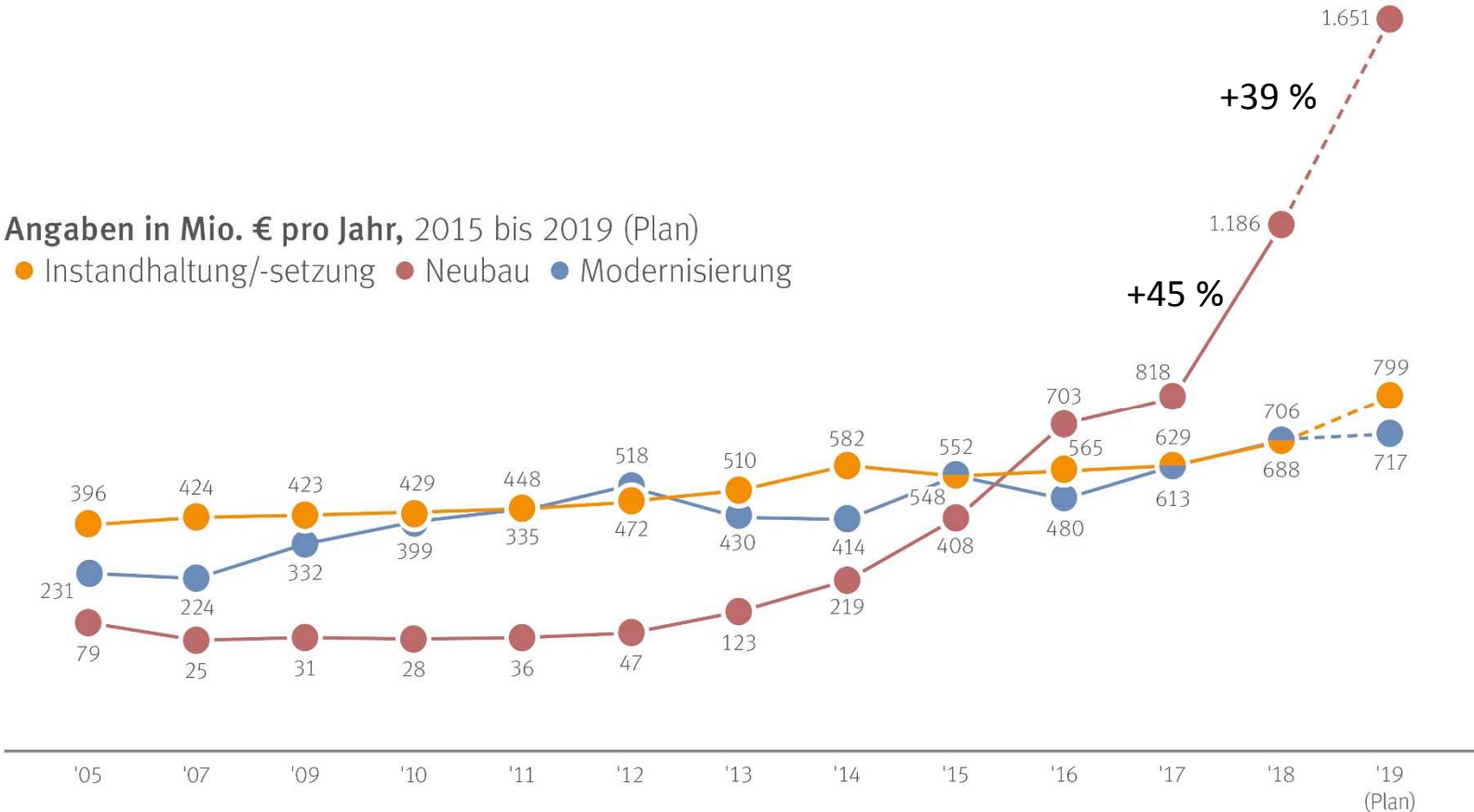
Realisierte und geplante Investitionen von BBU-Mitgliedsunternehmen
in Berlin, in Mio. €, 1991-2019



© BBU

Neubauinvestitionen auf weiterem Sprung nach oben

Angaben in Mio. € pro Jahr, 2015 bis 2019 (Plan)
 ● Instandhaltung/-setzung ● Neubau ● Modernisierung



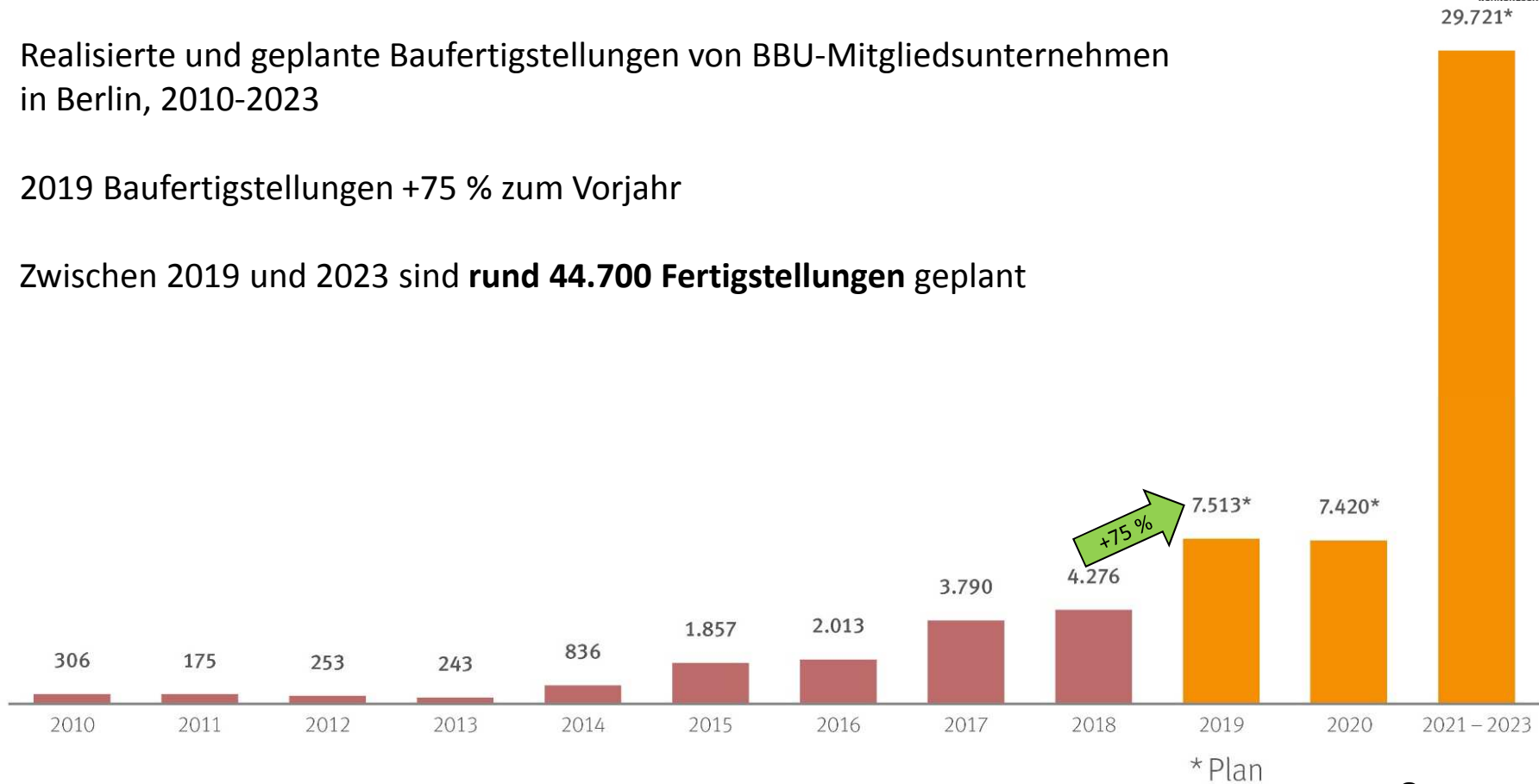
© BBU

Baufertigstellungen: Rund 44.700 WE geplant

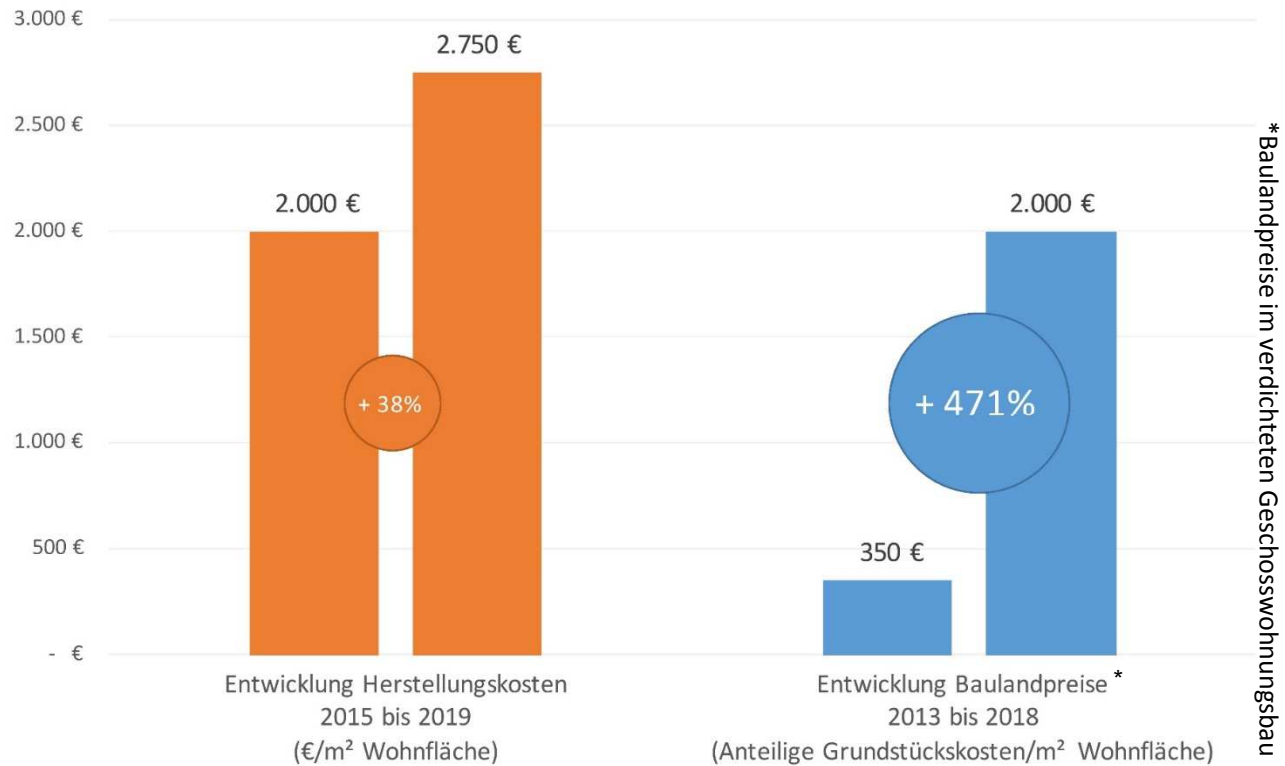
Realisierte und geplante Baufertigstellungen von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin, 2010-2023

2019 Baufertigstellungen +75 % zum Vorjahr

Zwischen 2019 und 2023 sind **rund 44.700 Fertigstellungen** geplant



Drastische Verteuerung von Bau- und Grundstückskosten



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Gutachterausschuss, eigene Berechnungen BBU

© BBU

Im Überblick: Die soziale Wohnungswirtschaft...



- ▶ ...im Einsatz für einen stabilen Wohnungsmarkt
- ▶ ...mit Rekordinvestitionen für die wachsende Stadt
- ▶ **...Teil der Lösung, nicht des Problems!**

Das leisten BBU-Unternehmen für Berlin



> **40 Mrd. €** Investitionen seit 1991 in Berlin



rund **100.000 Wohnungen** (realisiert oder geplant) 1991-2023



> **700.000 Tonnen CO₂ weniger** pro Jahr im Vergleich zu 1990



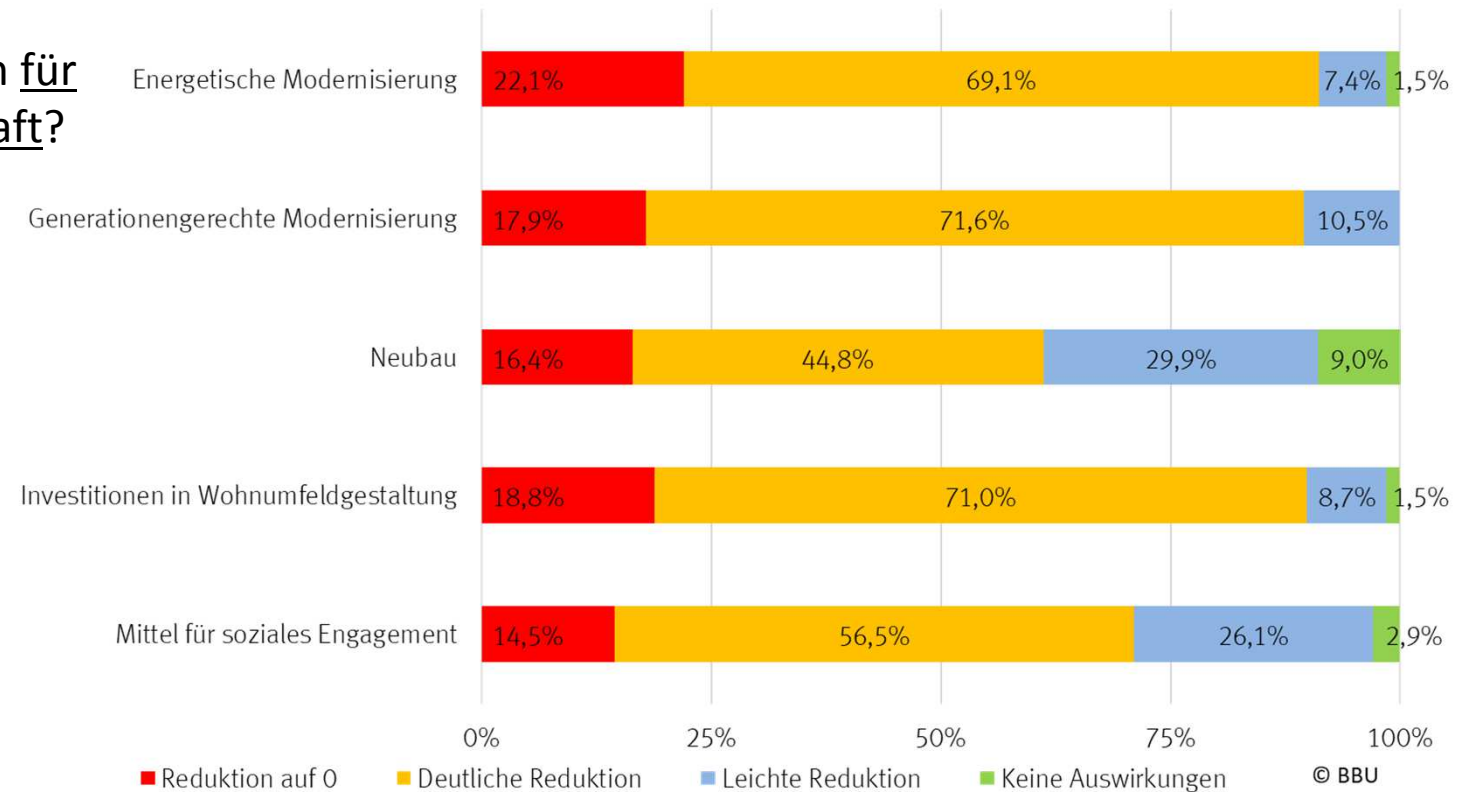
Sozial verträgliche **Modernisierungen** ganzer Quartiere



Freiwillige Selbstverpflichtungen (z.B. Klimaschutzvereinbarungen, Kooperationsvereinbarung Senat mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften)

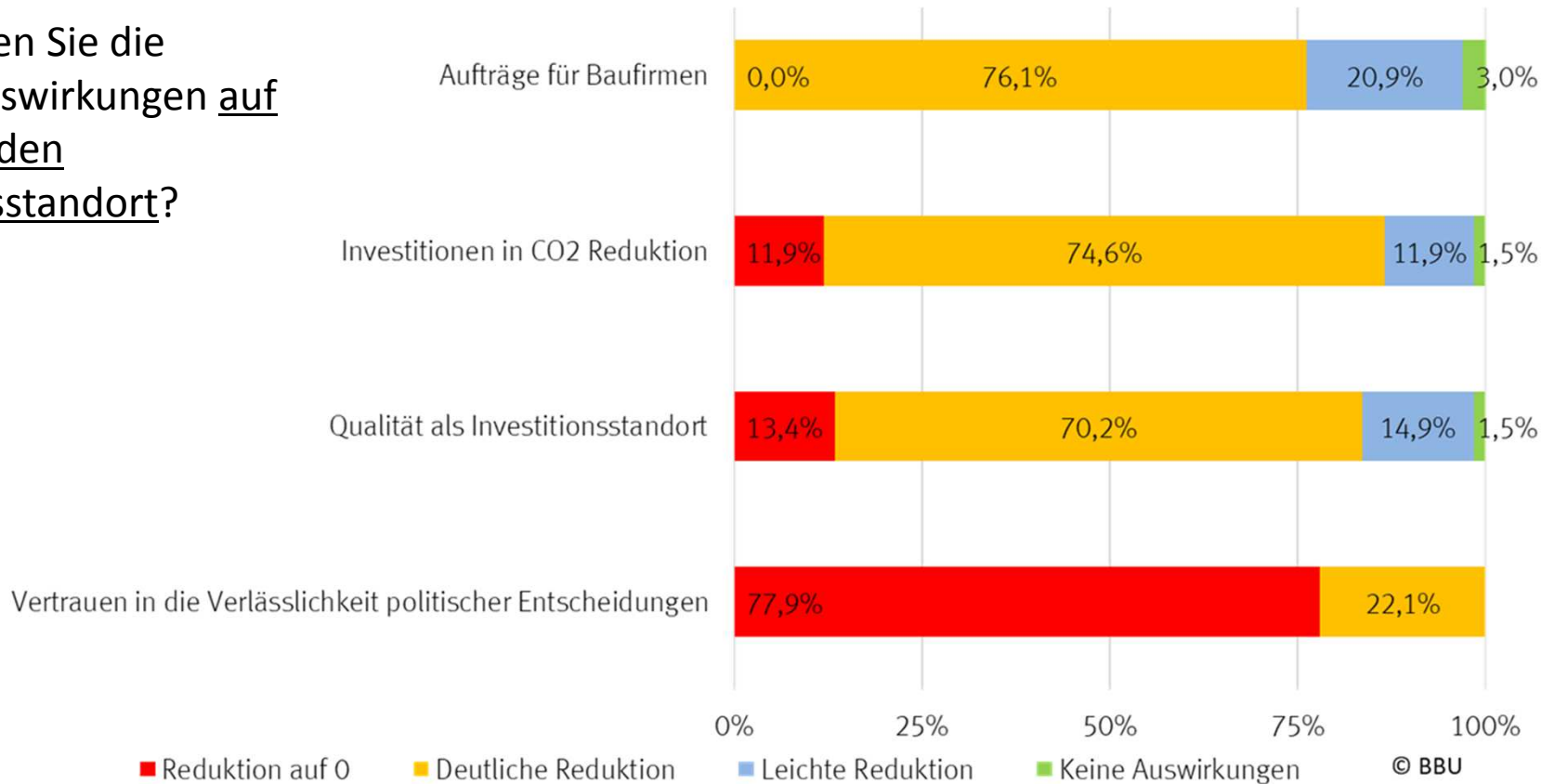
Befragung: Welche Auswirkung hätte ein Mietendeckel?

Wo erwarten Sie die größten Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft?



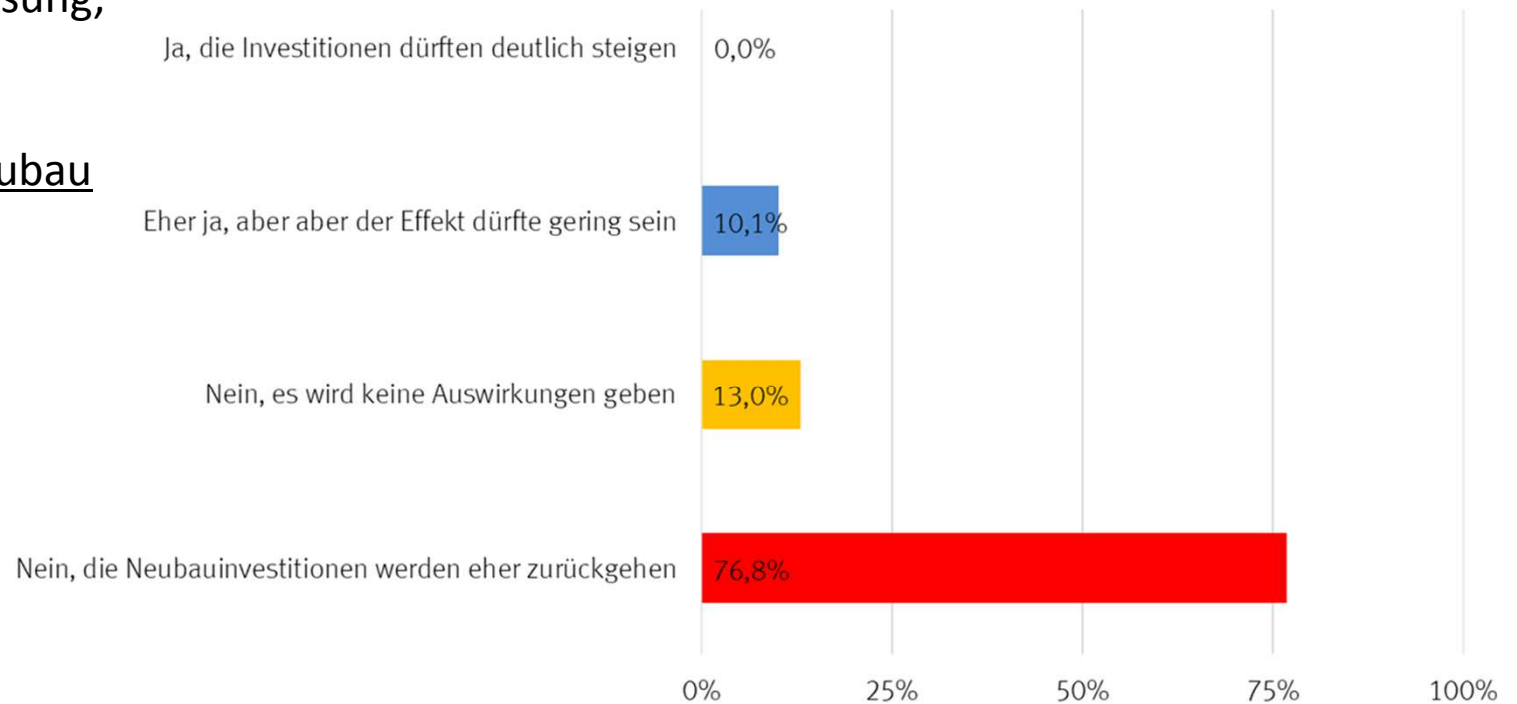
Befragung: Welche Auswirkung hätte ein Mietendeckel?

Wo erwarten Sie die größten Auswirkungen auf Berlin und den Wirtschaftsstandort?



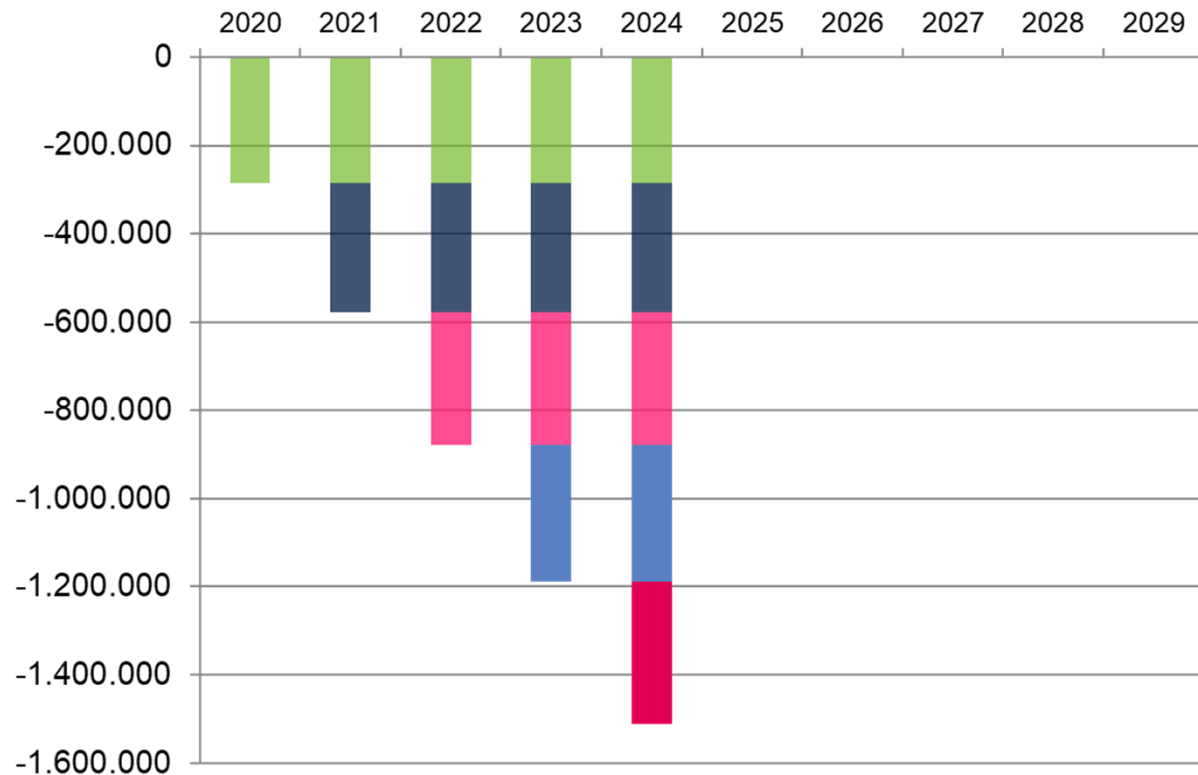
Befragung: Welche Auswirkung hätte ein Mietendeckel?

Teilen Sie die Auffassung, dass mit dem Mietendeckel die Attraktivität von Neubau steigt?



© BBU

Beispielrechnung: Wirtschaftliche Folgen Mietendeckel



Rechnerische Annahme für eine **mittelgroße Genossenschaft**:
Ohne einen Mietendeckel würden die Mieten pro Jahr um 2,5 % angehoben (unter Verzicht auf Modernisierungsumlage); mit einem Mietendeckel würden pro Jahr deshalb Einnahmeverluste **i.H.v. 285.000 €** auflaufen; innerhalb von **5 Jahren** ergeben sich daraus kumulierte Einnahmeverluste i.H.v. mehr als **4 Mio. €**

© BBU

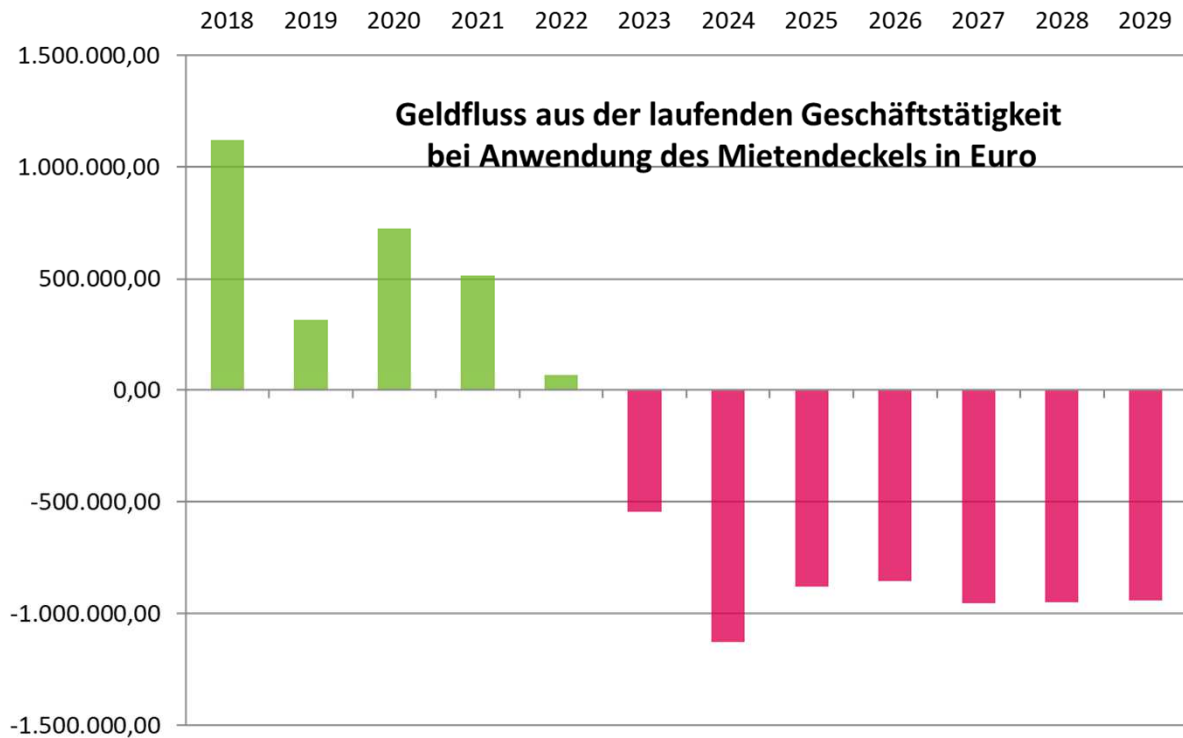
Beispielrechnung: Wirtschaftliche Folgen Mietendeckel



Szenario: Nach Auslaufen des Mietendeckels nach 5 Jahren erhöht die **mittelgroße Genossenschaft** die Mieten im 1. Jahr um 7,5 % und im 2. Jahr 5 %; in den folgenden Jahren jeweils um 3 % pro Jahr.

Selbst durch diese im Vergleich zur vorherigen Praxis weit überdurchschnittlichen Erhöhungen bliebe es bei **Einnahmeverlusten** von kumuliert **7,7 Mio. €** in 10 Jahren!

Beispielrechnung: Wirtschaftliche Folgen Mietendeckel



Die Einnahmeverluste haben aber noch weitere Konsequenzen auf die Genossenschaft: bei gleichbleibenden Ausgaben würde es zu einem negativen Chashflow kommen.

Fazit: Gemeinsam für mehr Berlin!



- ▶ Die soziale Wohnungswirtschaft im BBU leistet sehr viel dafür, dass das wachsende Berlin auch ein soziales Berlin bleibt: Mietendämpfung, hohe Investitionen, Selbstverpflichtungen, ...
- ▶ Angesichts „schwarzer Schafe“ am Wohnungsmarkt sind aber weitere (temporäre) Regulierungen sinnvoll
- ▶ Allerdings gehen die Eckpunkte des Mietendeckels sehr zu Lasten der Leistungskraft der gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen
- ▶ Deshalb wollen wir in einen konstruktiven Dialog eintreten, um gemeinsam eine praktikable und die Bedürfnisse der sozialen Wohnungswirtschaft berücksichtigende Lösung zu finden.