

BBU-Jahrespressekonferenz 2020 Berlin: Gemeinsam für mehr Berlin!

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

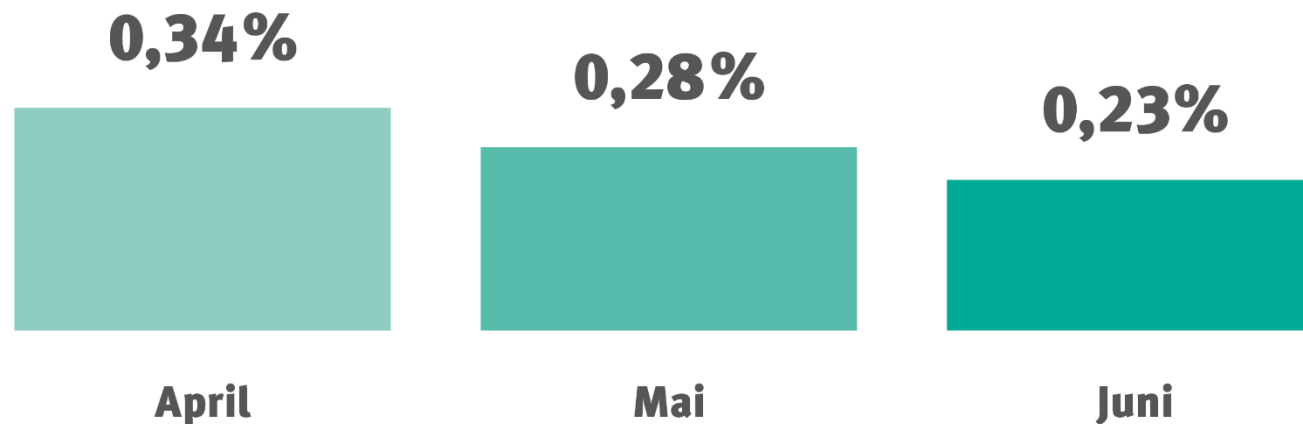
Berlin, den 2. Juli 2020

- ▶ Stabilitätsanker soziale Wohnungswirtschaft
- ▶ Widersprüchliche politische Rahmenbedingungen als Investitionsbremse
- ▶ Gemeinsam für mehr Berlin

- ▶ **Stabilitätsanker soziale Wohnungswirtschaft**
- ▶ Widersprüchliche politische Rahmenbedingungen als Investitionsbremse
- ▶ Gemeinsam für mehr Berlin

Gute Nachrichten: Mietstundungen sinken!

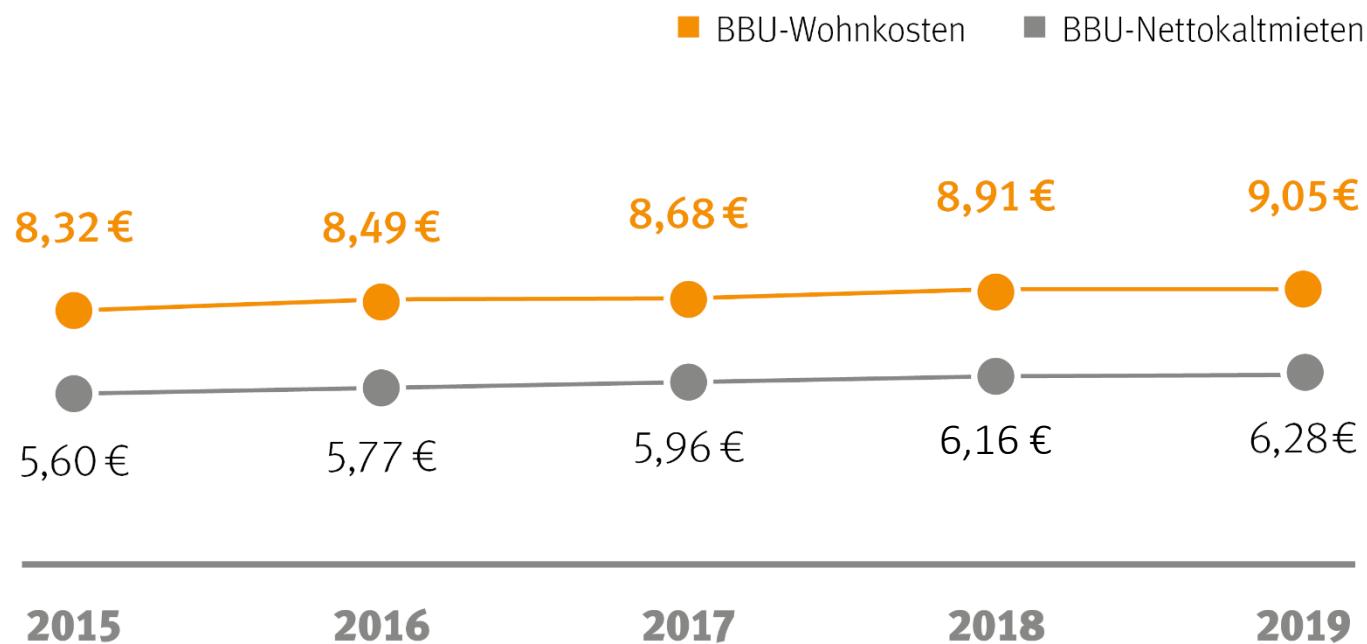
Anteil der Anträge auf Stundungen der Mietzahlungen für Wohnungen aufgrund der Corona-Pandemie bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin, in % der Mietverhältnisse, April bis Juni 2020 im Vergleich.



© BBU; Quelle: BBU-Umfrage vom Juni 2020

Stabil: Wohnkosten 2019 nur um 1,6 % gestiegen...

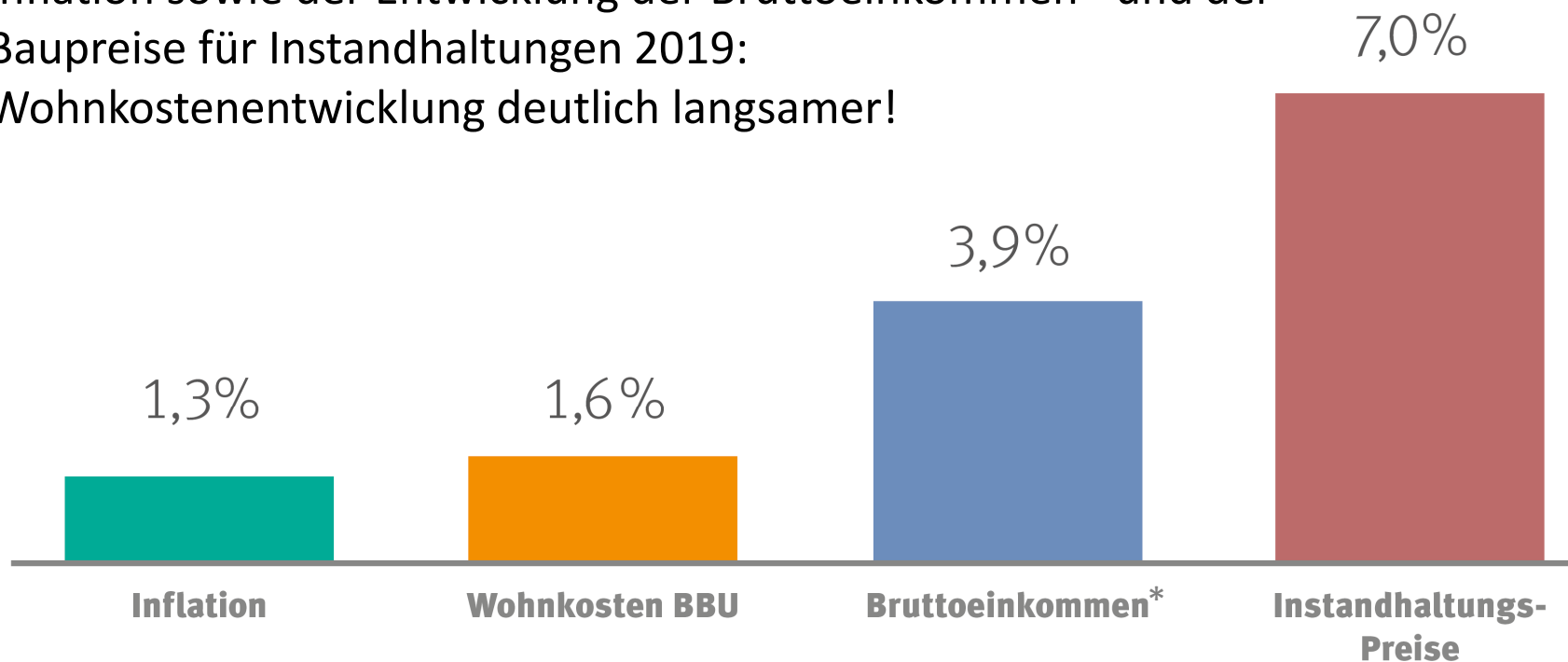
Gesamtwohnkosten (Nettokaltmiete inkl. kalte und warme Betriebskosten) 2019:
für eine BBU-Durchschnittswohnung 2019: 543 € / Monat



Jahresstatistik

...deutlich langsamer als Einkommen oder Baupreise!

Die Entwicklung der BBU-Wohnkosten 2019 im Vergleich mit der Inflation sowie der Entwicklung der Bruttoeinkommen* und der Baupreise für Instandhaltungen 2019:
Wohnkostenentwicklung deutlich langsamer!

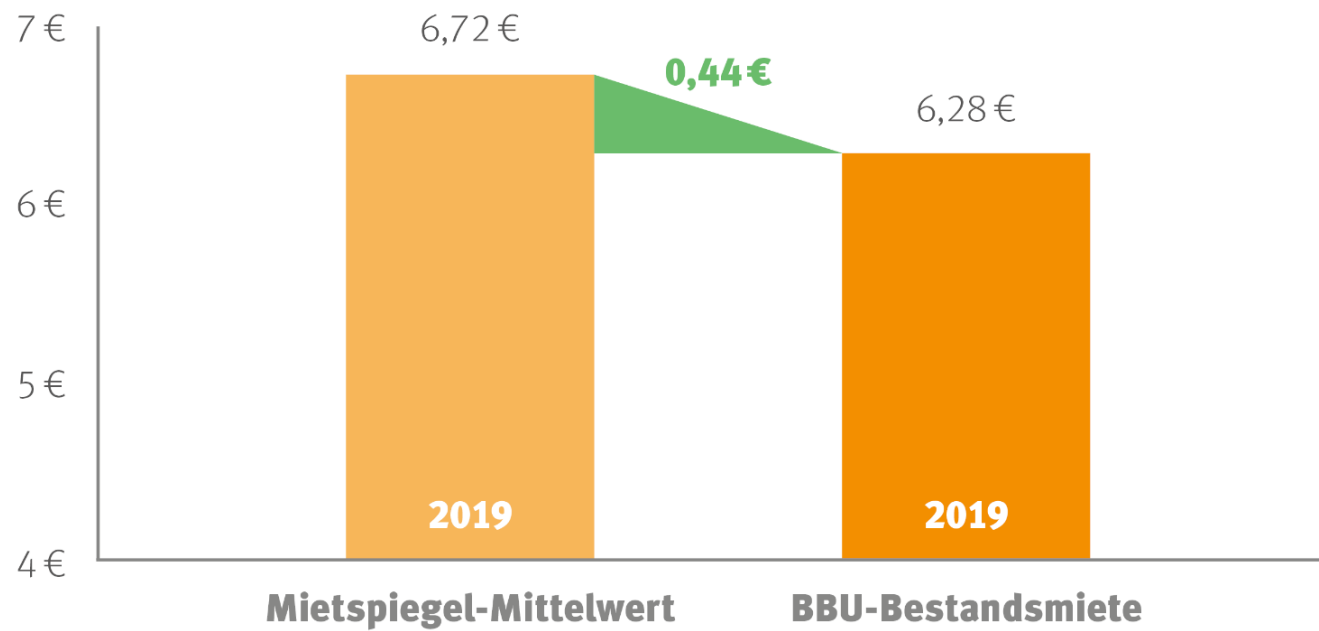


© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik / Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

*Nominallohnindex der Bruttomonatsverdienste im Produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich

BBU-Nettokaltmieten dämpfen den Markt

Vergleich BBU-Nettokaltmieten mit dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels von 2019: BBU-Mieten um 6,5 % unter dem Markt

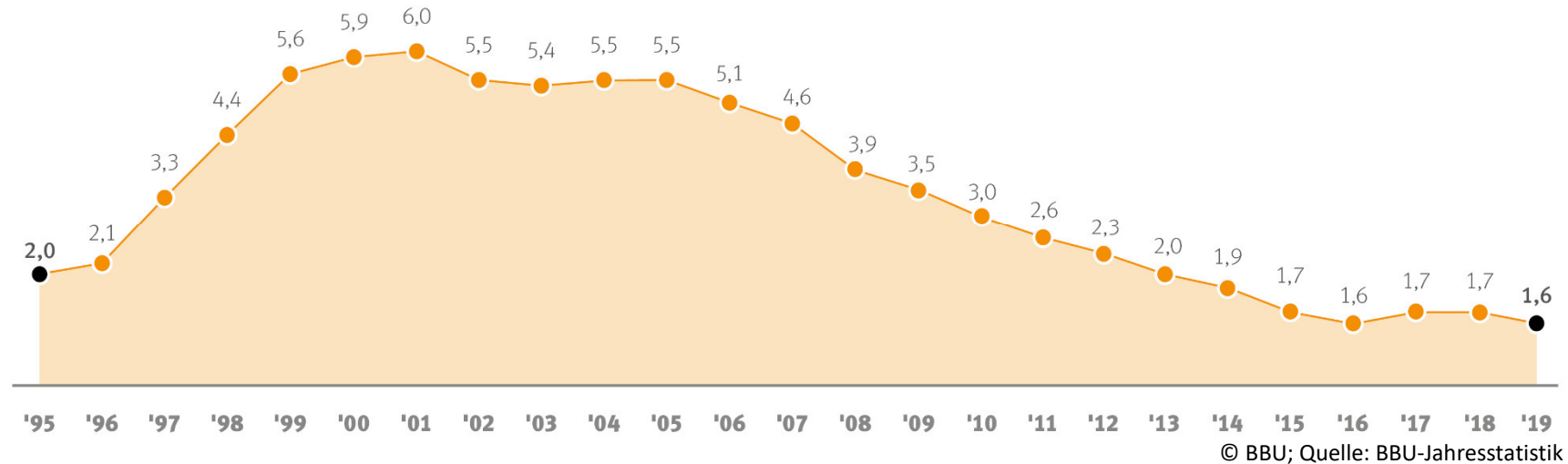


© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik / SenSW


Leerstand seit fünf Jahren stabil – insgesamt...


Wegen des starken Neubaus von BBU-Mitgliedsunternehmen:
Der Leerstand ist seit 2015 praktisch stabil – obwohl im gleichen Zeitraum die Bevölkerungszahlen um **rund 150.000** und die Wohnungsnachfrage um **schätzungsweise 80.000** zugenommen haben.

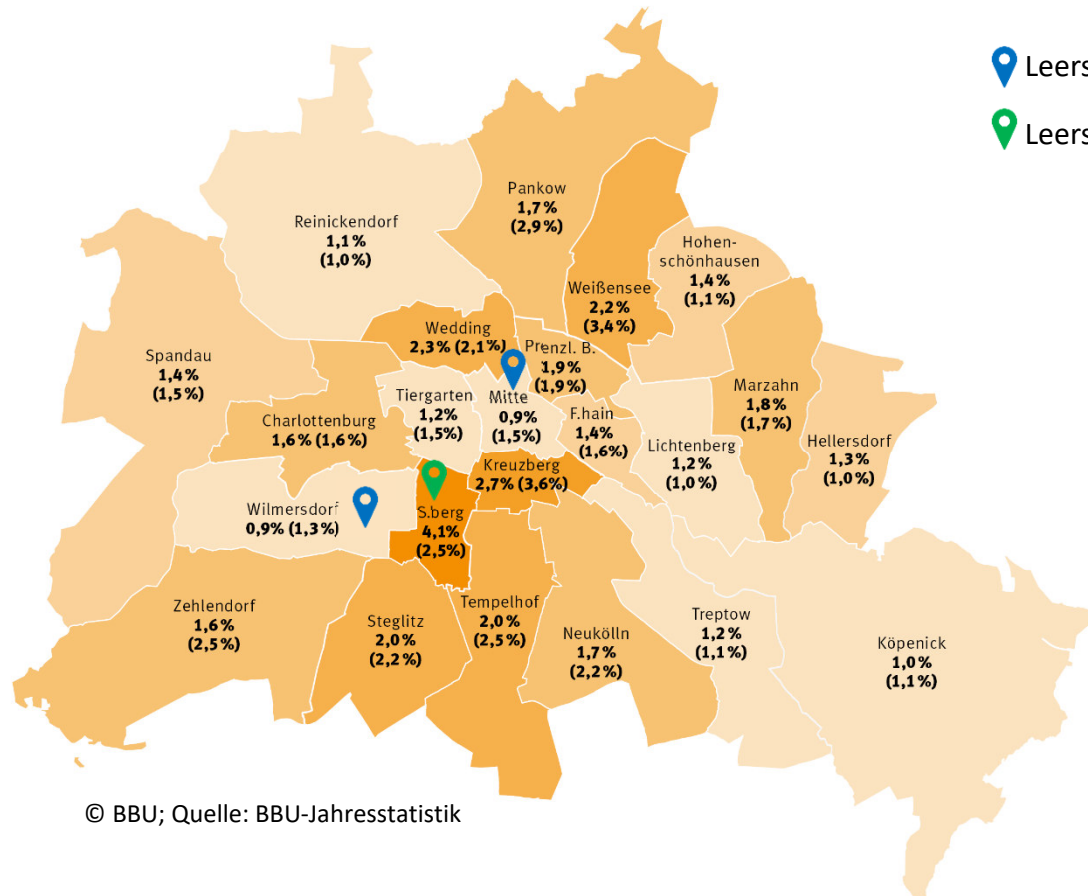
Leerstandsquote bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin, in % des Bestandes, 1995-2019









...und auch in den meisten (Alt-)Bezirken.

 Leerstand 2019 am niedrigsten

 Leerstand 2019 am höchsten



Leerstandsquote 2019
(Werte 2018)

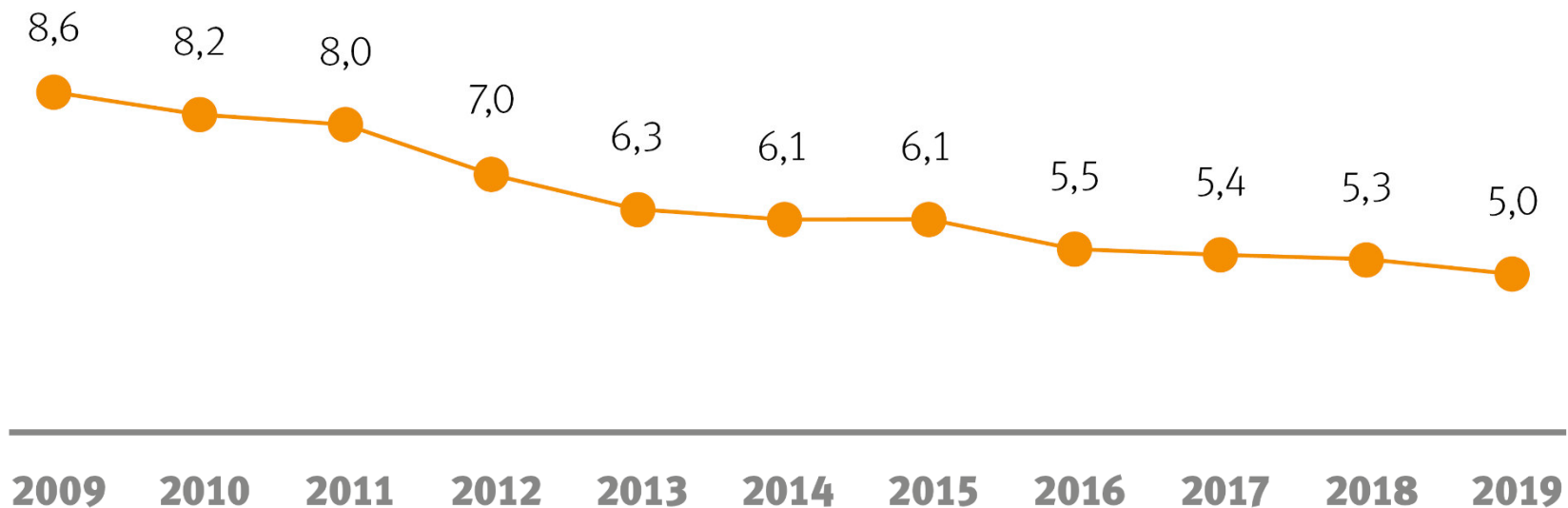
-  > 3,0%
-  2,5% bis 2,9%
-  2,0% bis 2,4%
-  1,6% bis 1,9%
-  1,3% bis 1,5%
-  0,8% bis 1,2%

Berlin gesamt:
1,6% (2018 1,7%)

© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

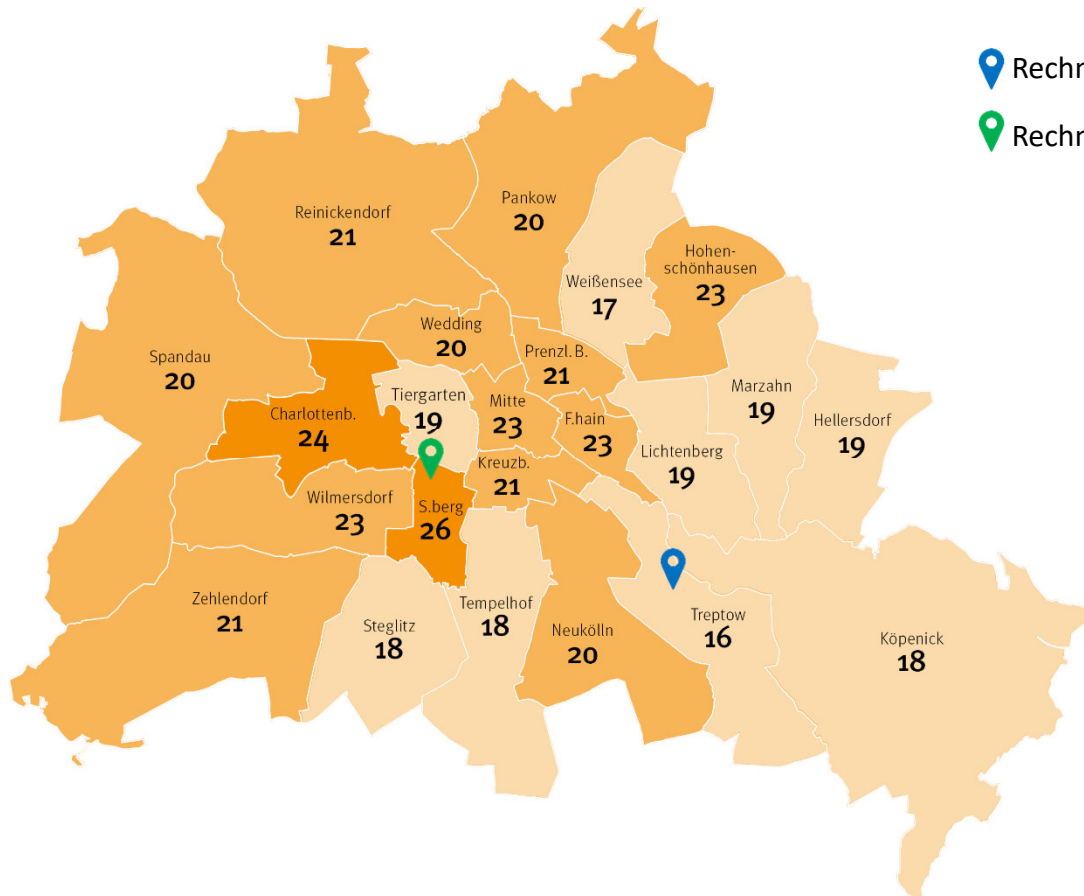
Fluktuation erneut geringfügig gesunken

Anteil der von Mieter*innen bei BBU-Mitgliedsunternehmen gekündigten Mietverträge in % des Wohnungsbestandes



© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

Mieter*innen-Verweildauern von bis zu 26 Jahren



- Rechnerische Verweildauer (in Jahren) am kürzesten
- Rechnerische Verweildauer (in Jahren) am längsten

Durchschnittliche
Verweildauer in Jahren

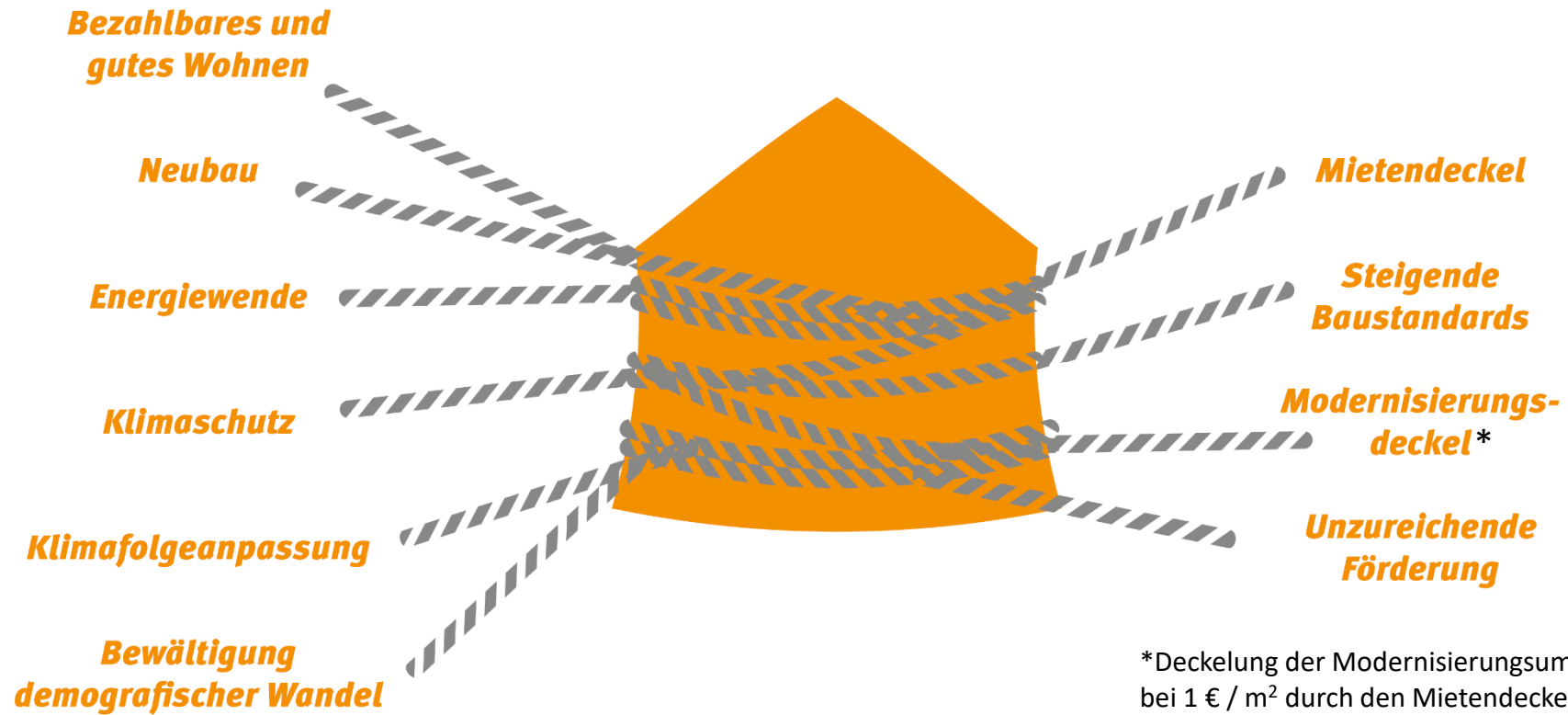
- 24 und mehr
- 20 bis 23
- 16 bis 19

Berlin gesamt: 20

© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

- ▶ Stabilitätsanker soziale Wohnungswirtschaft
- ▶ **Widersprüchliche politische Rahmenbedingungen als Investitionsbremse**
- ▶ Gemeinsam für mehr Berlin

Widersprüche zerren an der Wohnungswirtschaft



*Deckelung der Modernisierungsumlage bei 1 € / m² durch den Mietendeckel

© BBU

Investitionen mit niedrigstem Anstieg seit 2013...

Investitionen (Jahresinvestitionen BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin in Mio. €) erreichen 2019 zwar Rekordstand – sind aber mit nur 6 % so langsam gewachsen wie seit sieben Jahren nicht mehr.

Und: Die Steigerungsrate...



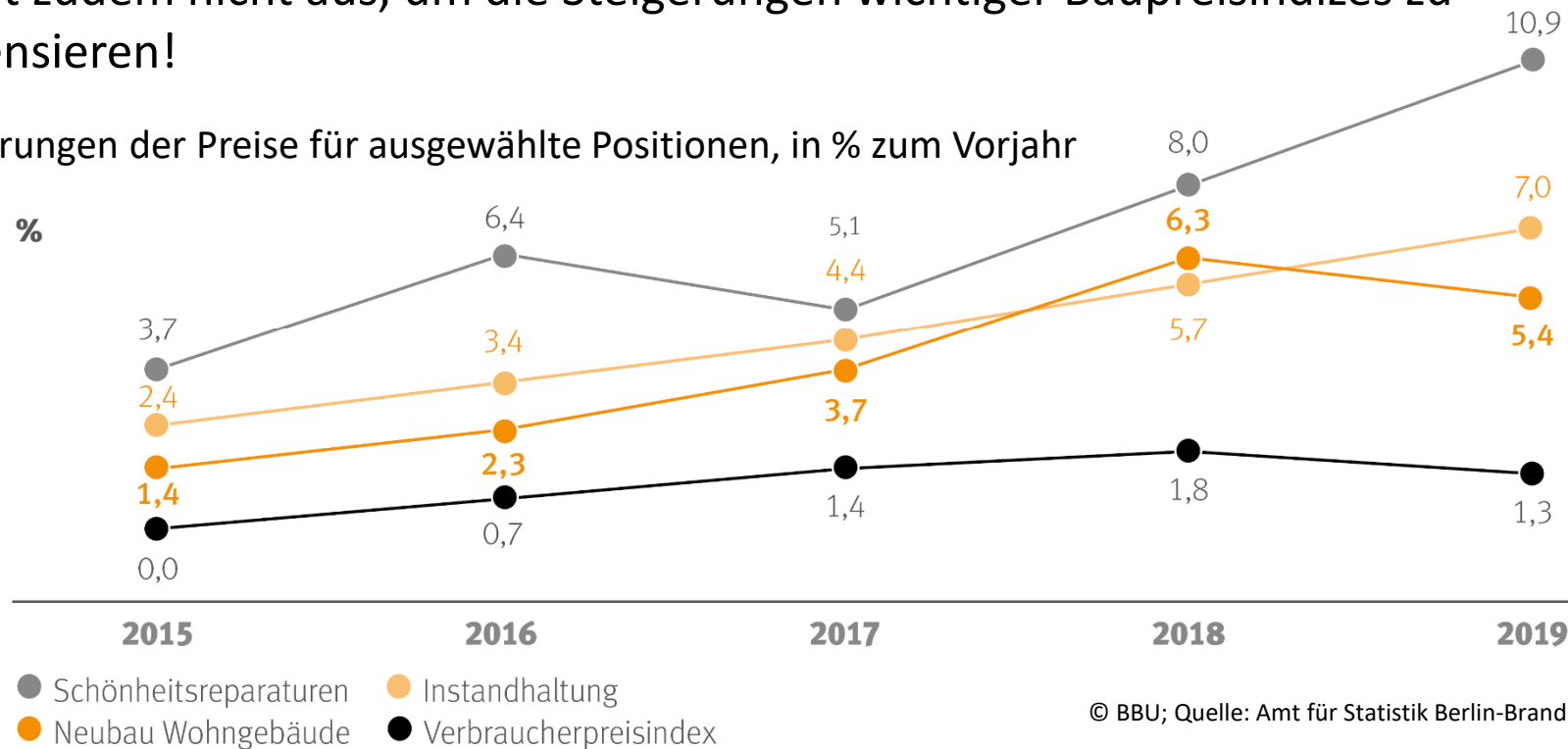
* 2018 für 2019
geplanter Investitions-
zuwachs

© BBU, Quelle: BBU-Jahresstatistik

...und werden von den Baupreisen überholt!

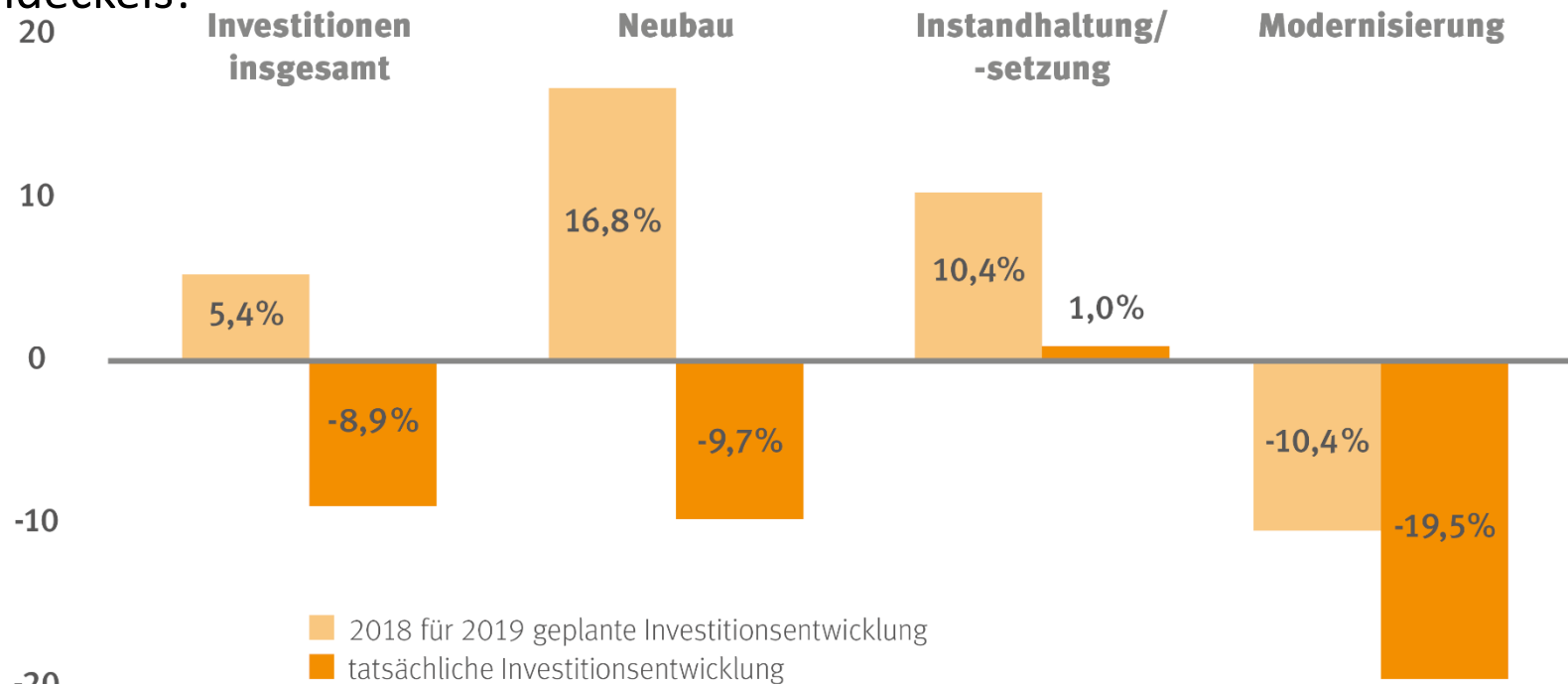
...reicht zudem nicht aus, um die Steigerungen wichtiger Baupreisindizes zu kompensieren!

Veränderungen der Preise für ausgewählte Positionen, in % zum Vorjahr



Unternehmen müssen sparen...

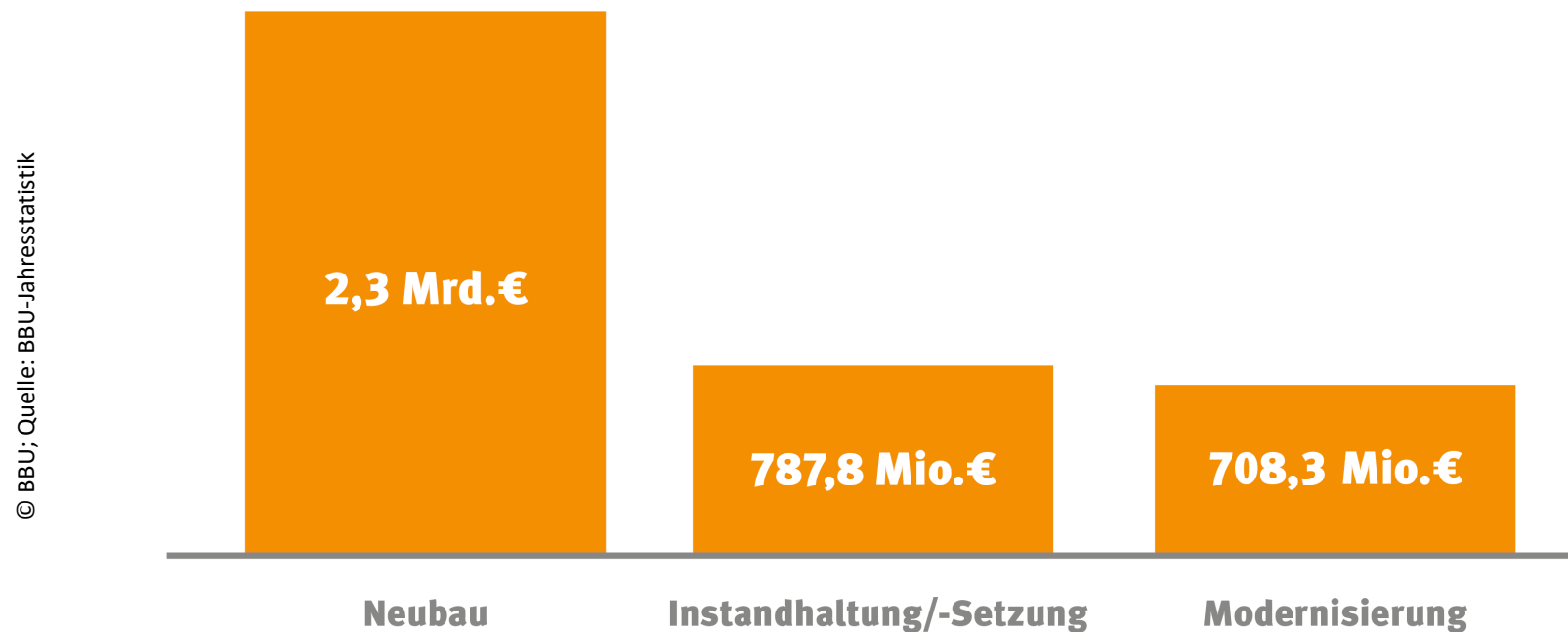
...am Beispiel von Genossenschaften; im Vergleich: Planungen für 2019 mit tatsächlich realisierten Investitionen 2019 in % – deutliche Spuren des Mietendeckels!



© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

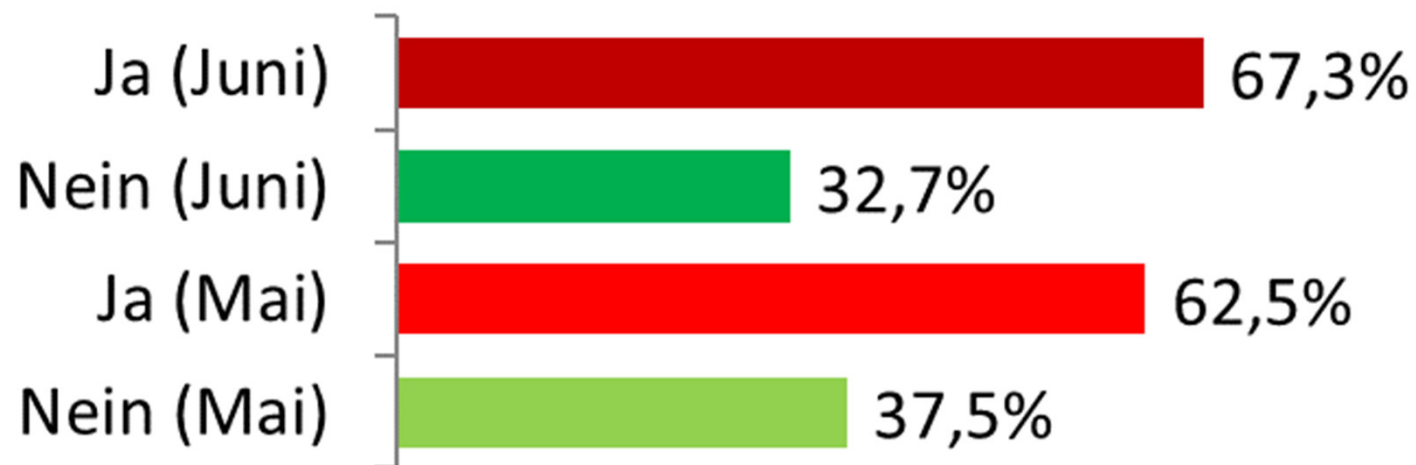
Investitionsplanungen für 2020

Die Antwort der BBU-Mitgliedsunternehmen auf die anhaltend hohen Herausforderungen: Für 2020 Investitionen von 3,8 Mrd. € geplant (allerdings: vor Corona, teilweise noch vor Mietendeckel!)



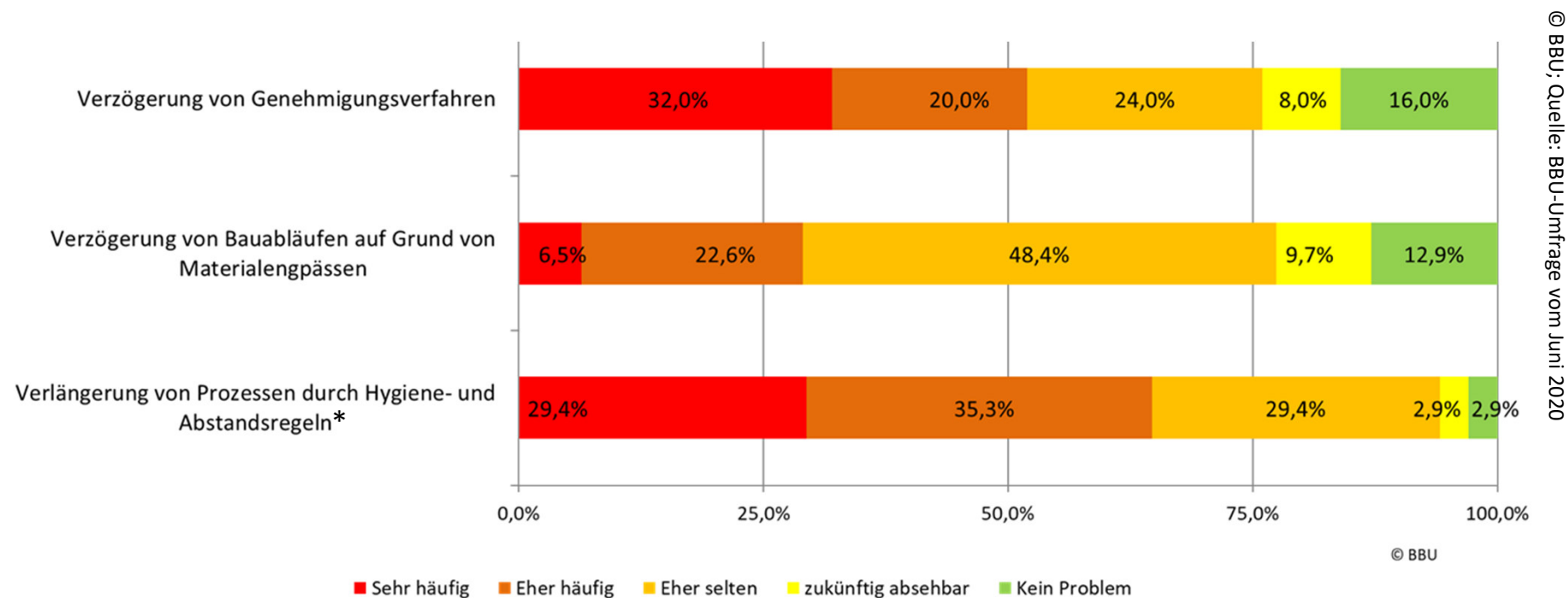
Auswirkungen von Corona auf (Bau-)Projekte

Wird die Umsetzung von baulichen Maßnahmen (inkl. Modernisierung und Instandsetzung) coronabedingt durch externe Faktoren erschwert?



© BBU; Quelle: BBU-Umfrage vom Juni 2020

Wieso verzögert Corona (Bau-)Projekte?



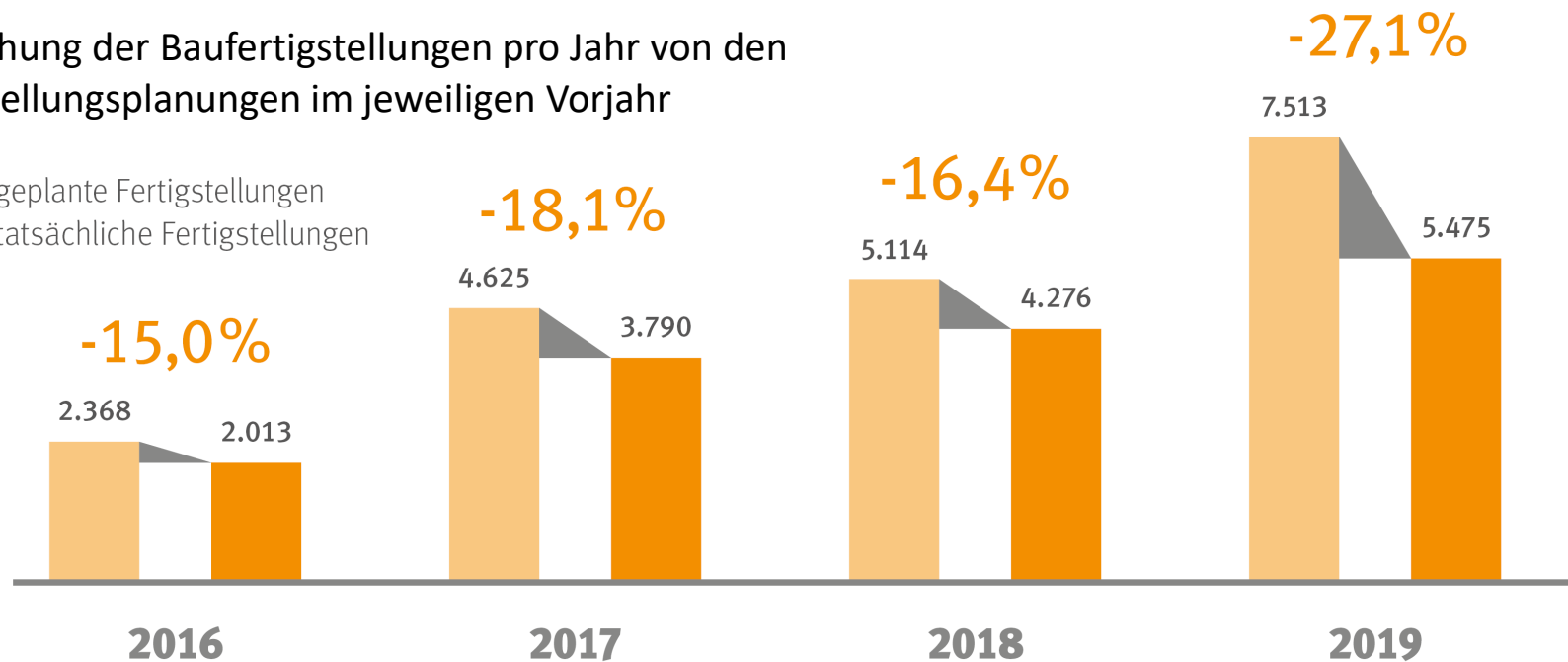
*vorrangig aus Rücksicht auf die pandemiebedingt stärkere Anwesenheit der Mieter*innen zu Hause

2019: Baufertigstellungen 30 % unter Plan

Im letzten Jahr sind deutlich weniger Wohnungen fertiggestellt worden, als im Vorjahr fest geplant

Abweichung der Baufertigstellungen pro Jahr von den Fertigstellungsplanungen im jeweiligen Vorjahr

- geplante Fertigstellungen
- tatsächliche Fertigstellungen

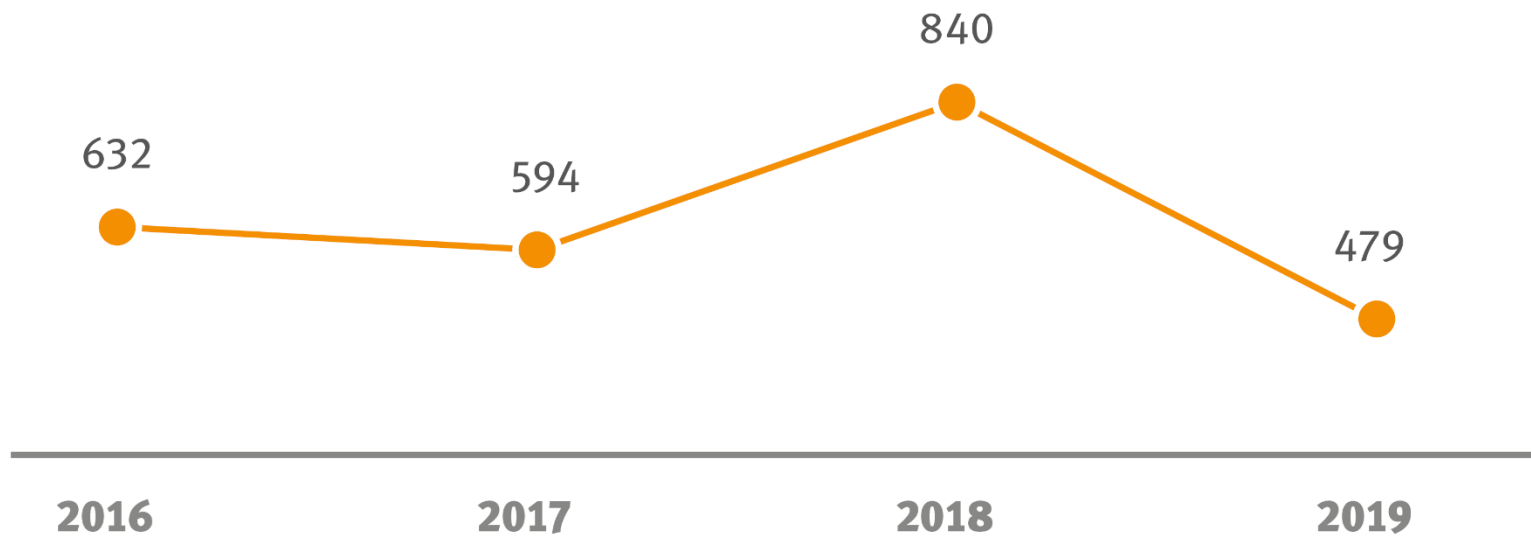


© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

2019: Genossenschaften bauen weniger

Genossenschaftlicher Neubau geht um fast **43 %** zum Vorjahr zurück

Anzahl von Wohnungsgenossenschaften in Berlin pro Jahr fertiggestellte Wohnungen

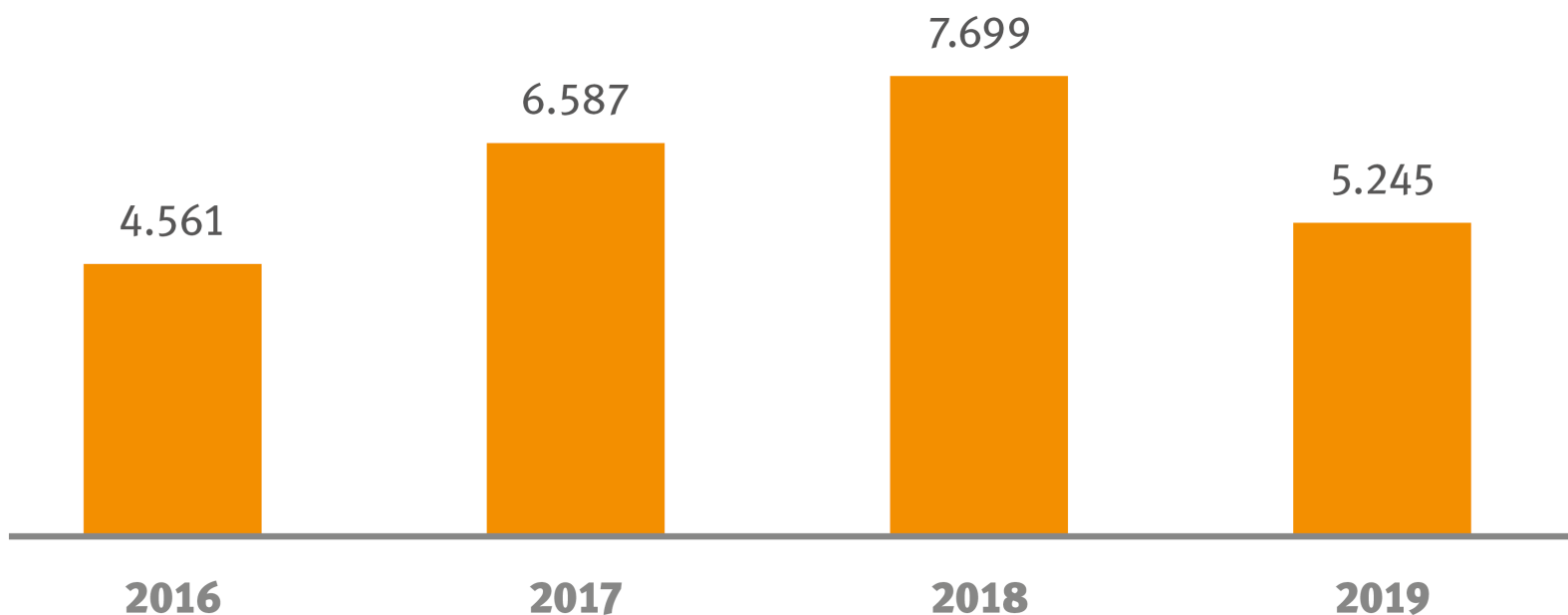


© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

2019: Rückgang bei Baubeginnen...

Grundsteine für 32 % weniger Wohnungen gelegt

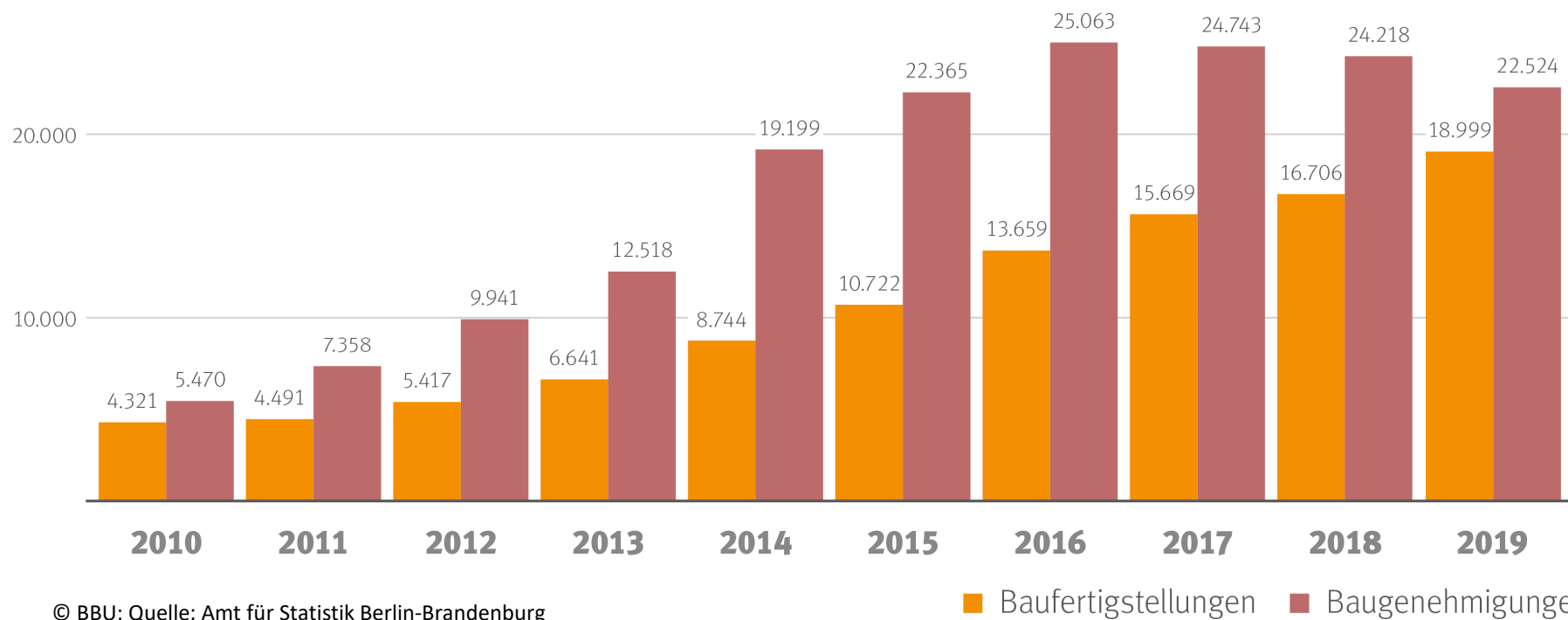
Anzahl der pro Jahr von BBU-Mitgliedsunternehmen begonnen Wohnungen



© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

...ein Spiegel der sinkenden Baugenehmigungszahlen.

Entwicklung der Baugenehmigungen zwischen 2016 und 2019: **-10,1 %**

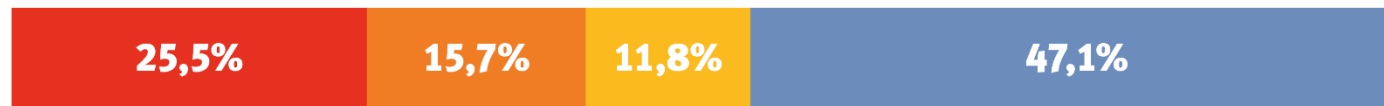


© BBU; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Befürchtete Auswirkungen Mietendeckel

Welche Auswirkungen wird der Mietendeckel nach aktueller Einschätzung auf die Investitionen Ihres Unternehmens in Neubau und Bestand haben?

Neubauinvestitionen



Investitionen in die Modernisierung



Investitionen in die Instandhaltung

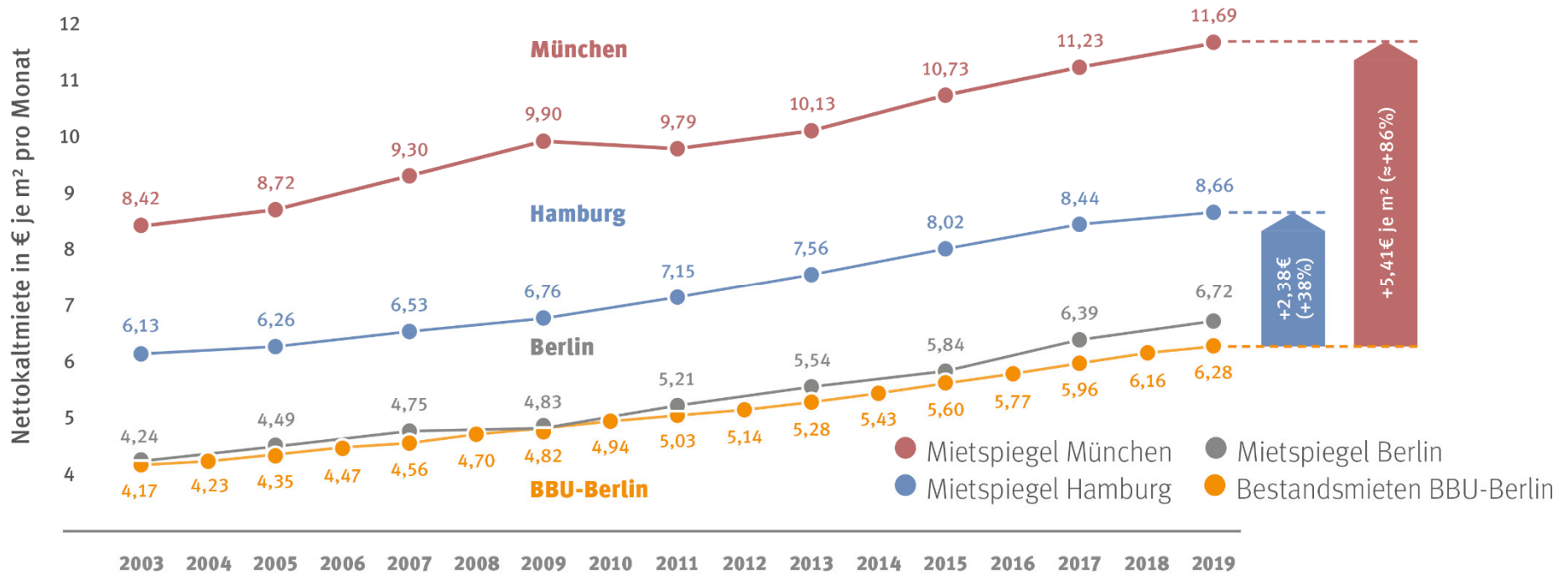


■ Reduktion auf 0 ■ Deutliche Reduktion ■ Leichte Reduktion ■ keine Auswirkungen

© BBU; Quelle: BBU-Umfrage vom Juni 2020

- ▶ Stabilitätsanker soziale Wohnungswirtschaft
- ▶ Widersprüchliche politische Rahmenbedingungen als Investitionsbremse
- ▶ **Gemeinsam für mehr Berlin**

Wohnen in Berlin günstig – dank BBU-Mitgliedsunternehmen



Öko-

Stadt-

Mietrechts-

Offensive!

- ▶ **Öko-Offensive:** Ökologisches und Klima(-folgen) gerechtes Bauen (auch: mehr Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, alternative Baustoffe), bei dem aber auch **ökonomische Aspekte** zur Vermeidung einer Überforderung von Mieter*innen und Vermieter*innen berücksichtigt werden.
- ▶ **Stadt-Offensive:** Soziales Bauen mit Fokus insbesondere auf gemeinwohlorientierten Bauherr*innen; Investitionen in Stadtinfrastruktur (ÖPNV, Digitalisierung der Verwaltung, Sozialinfrastruktur).
- ▶ **Mietrechts-Offensive:** Stärkung des langjährig bewährten, auf dem Mietspiegelsystem basierenden sozialen Mietrechts, u.a. durch eine Schärfung der Mietpreisbremse.