

# BBU-Jahrespressekonferenz 2021 Berlin: Perspektive Zukunft: Miteinander statt Gegeneinander

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 24. August 2021*

- ▶ Die soziale Wohnungswirtschaft wächst für Berlin
- ▶ Weniger Vertrauen = sinkende Investitionsdynamik
- ▶ Perspektive Zukunft – Miteinander statt Gegeneinander

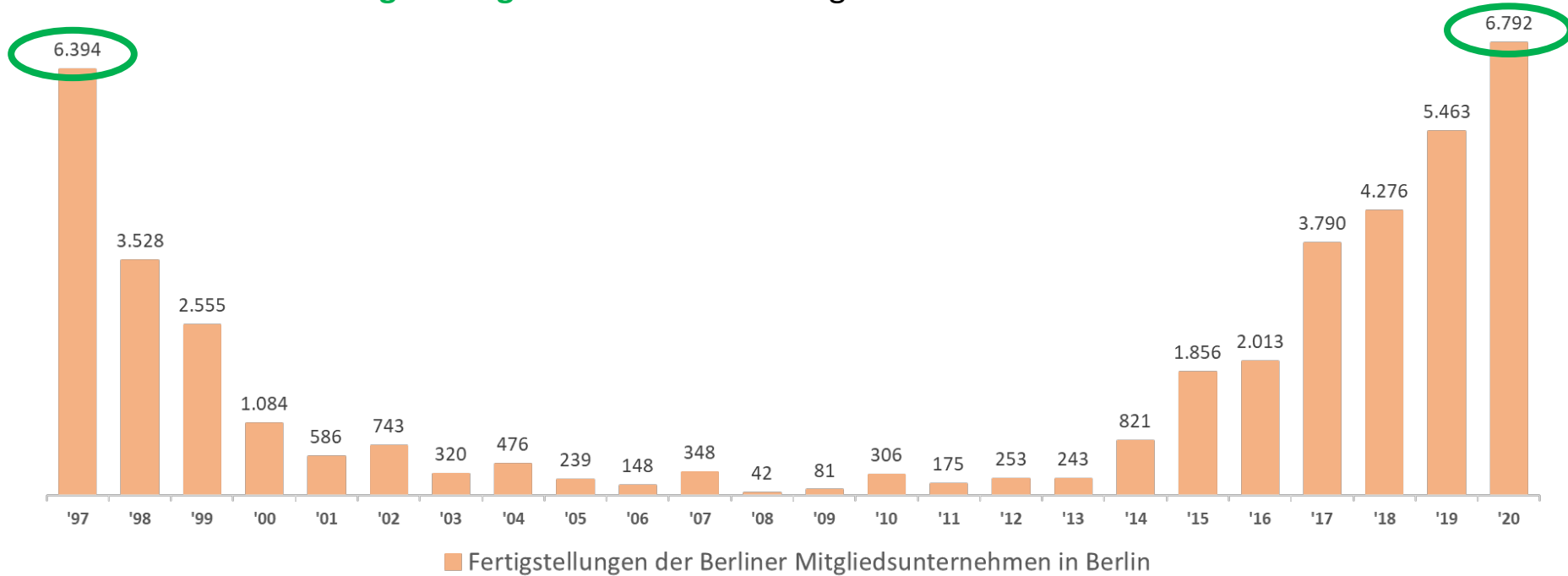
- ▶ Die soziale Wohnungswirtschaft wächst für Berlin
- ▶ Weniger Vertrauen = sinkende Investitionsdynamik
- ▶ Perspektive Zukunft – Miteinander statt Gegeneinander

# Zahl der BBU-Fertigstellungen 2020 auf Rekordniveau

Von BBU-Mitgliedsunternehmen fertiggestellte Wohnungen pro Jahr, 1997-2020

Fertigstellungen 2020: **+24,3 %** mehr als 2019

2010-2020: **25.988 Fertigstellungen** – so viele Wohnungen wie in **Weißensee** oder **Lankwitz**



# Investitionen gestiegen – wenn auch nur noch schwach

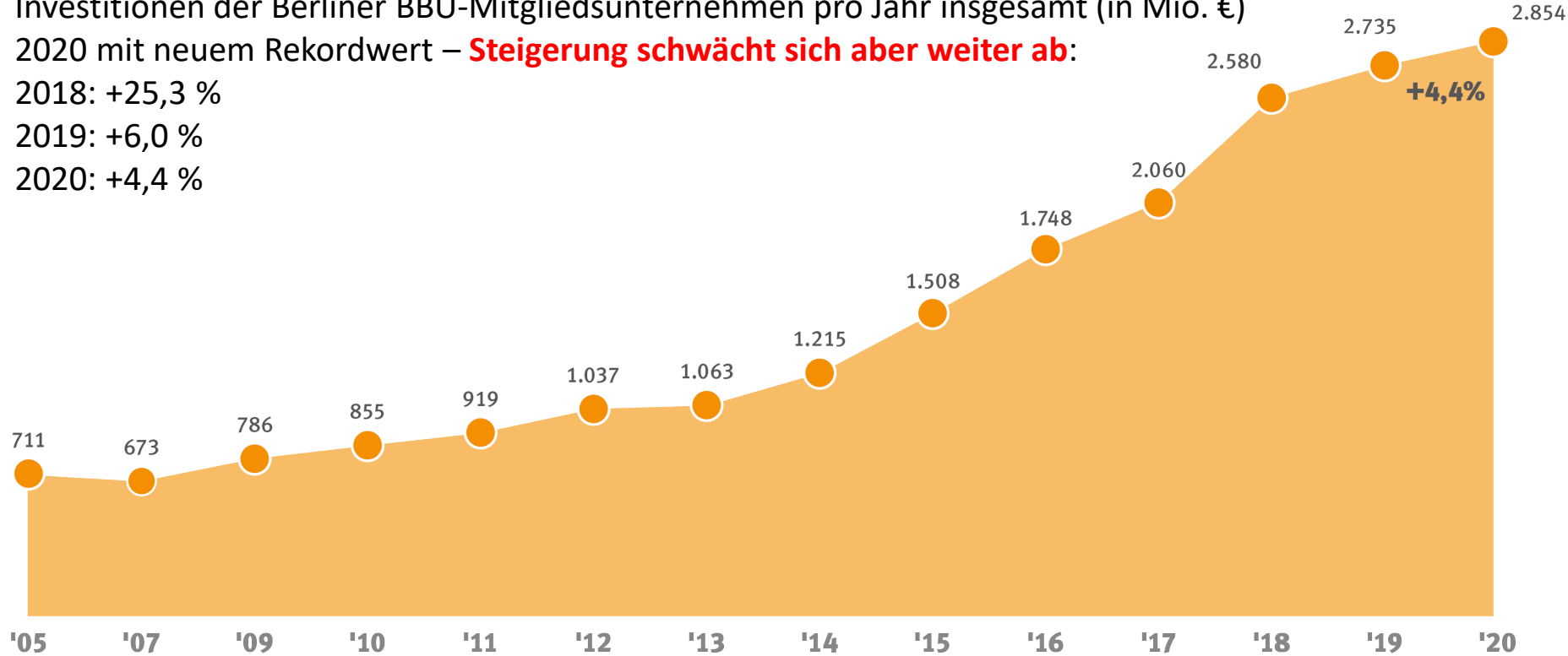
Investitionen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen pro Jahr insgesamt (in Mio. €)

2020 mit neuem Rekordwert – **Steigerung schwächt sich aber weiter ab:**

2018: +25,3 %

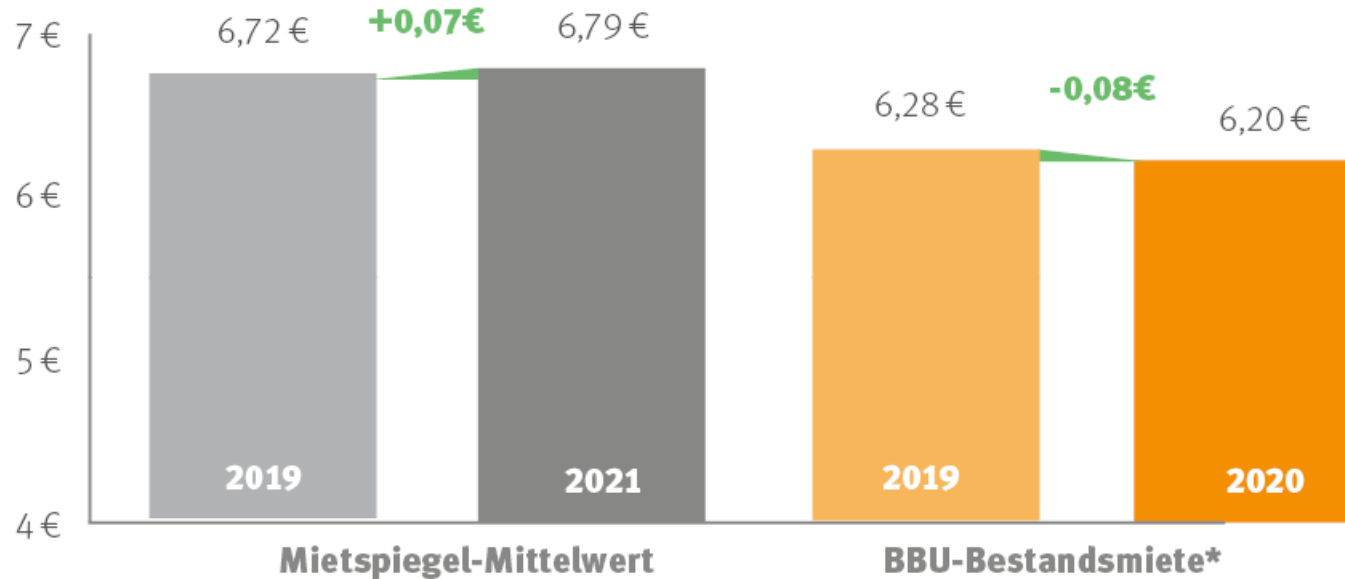
2019: +6,0 %

2020: +4,4 %



# BBU-Mieten bleiben deutlich unter dem Markt

Vergleich BBU-Nettokaltmieten mit dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2021:  
BBU-Mieten um 8,7 % unter dem Markt



\*Dezember 2020 während des Mietendeckels

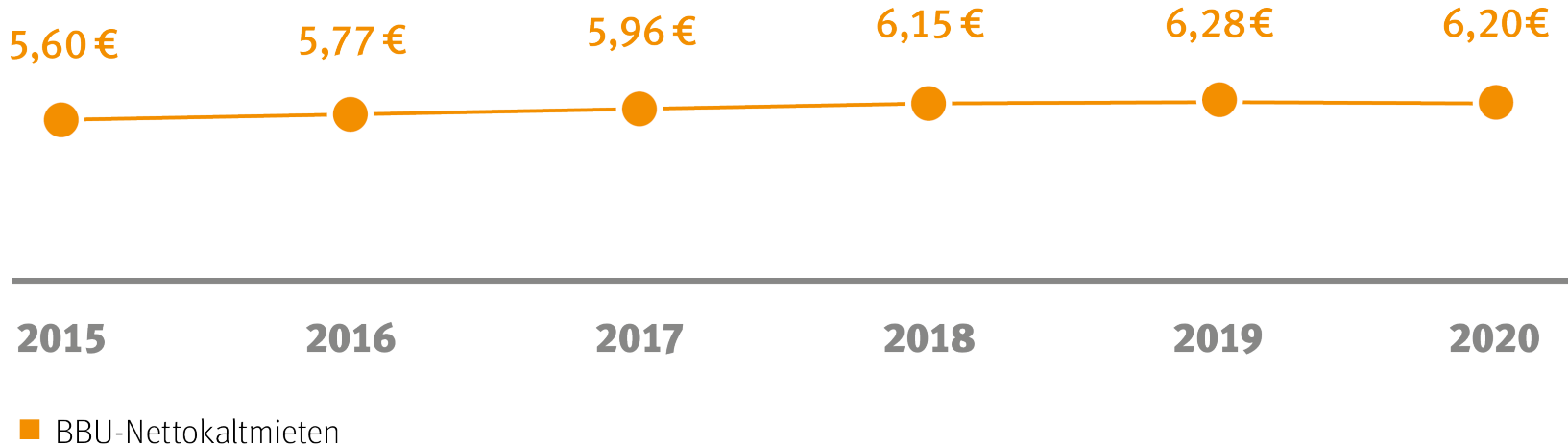
© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik / SenSW

# Mietenentwicklung: Absenkungen unter Mietendeckel minimal

BBU-Nettokaltmieten Bestand 2020: -1,3 %

BBU-Wohnkosten 2020: -0,3 %

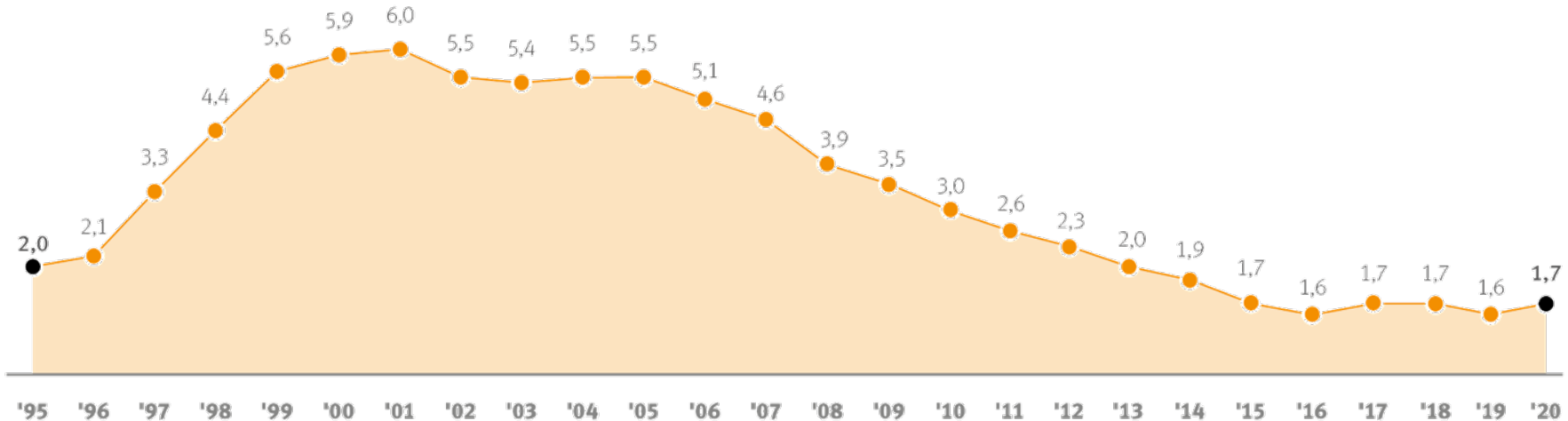
Prognose BBU-Nettokaltmieten 2021: 6,45 € (+1,4 % pro Jahr ggü. 2019)



# Leerstand: seit sechs Jahren stabil

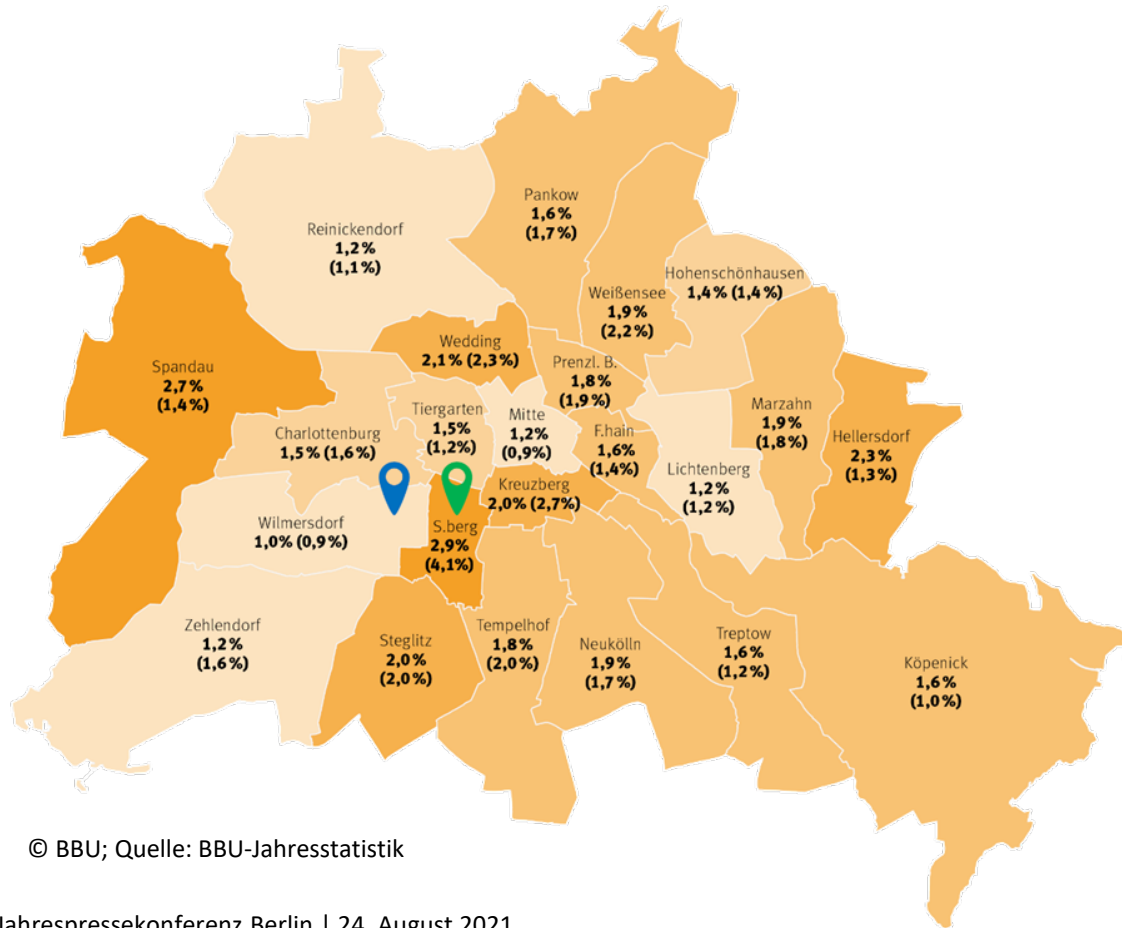
Wegen des starken Neubaus von BBU-Mitgliedsunternehmen:  
 Der Leerstand ist seit 2015 praktisch stabil – trotz der anhaltend sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin

Leerstandsquote bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin, in % des Bestandes, 1995-2020





# Leerstände nach (Alt-)Bezirken mit großen Unterschieden



Leerstandsquote 2020  
(Werte 2019)

- > 3%
- 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 %

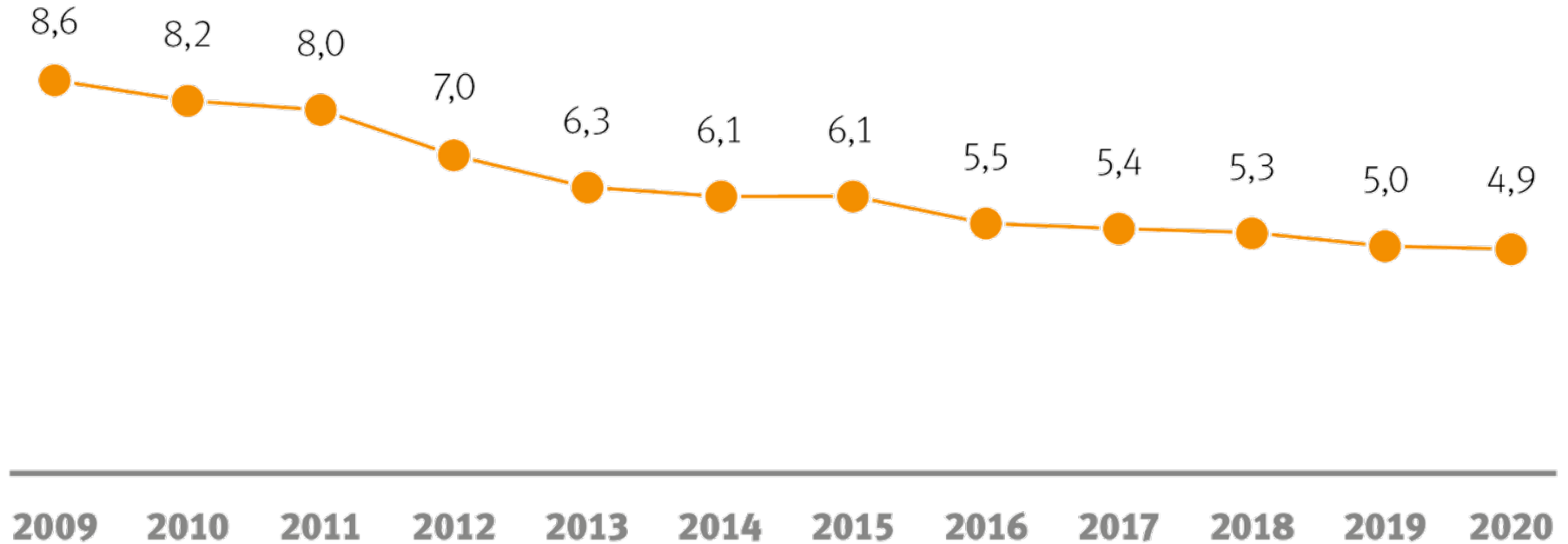
Berlin gesamt:  
1,7% (1,6%)

- Leerstand 2020 am niedrigsten
- Leerstand 2020 am höchsten

© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

# Fluktuation erneut gesunken


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




# Hohe Wohnzufriedenheit = langes Wohnen!


Durchschnittliche  
Verweildauer in Jahren

Berlin gesamt: **20**

 Rechnerische Verweildauer (in Jahren) am kürzesten

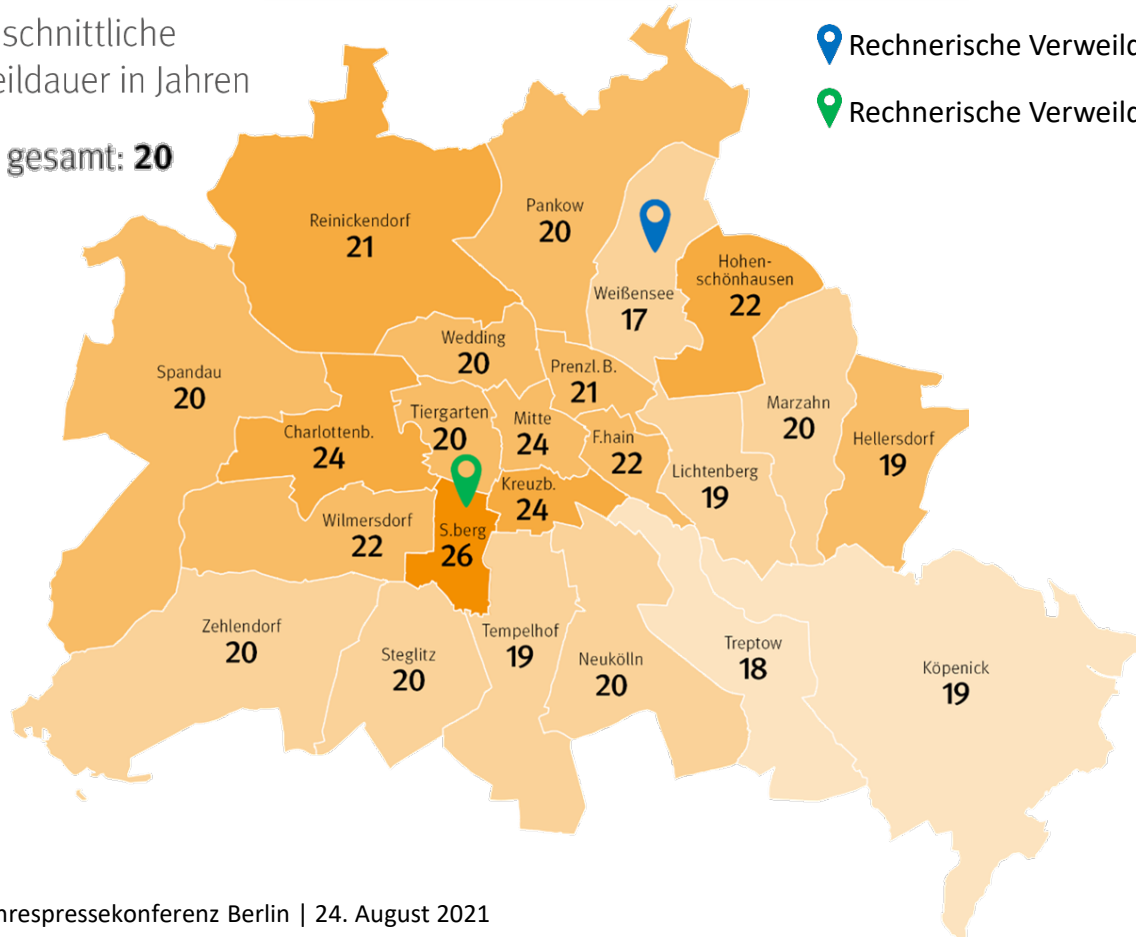
 Rechnerische Verweildauer (in Jahren) am längsten

Veränderung der durchschnittlichen  
Verweildauer von 2010 bis 2020 in  
Jahren

-  12 und mehr
-  10 bis 11
-  8 bis 9
-  6 bis 7
-  0 bis 5

Berlin gesamt: **20**

© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik



- ▶ Die soziale Wohnungswirtschaft wächst für Berlin
- ▶ Weniger Vertrauen = sinkende Investitionsdynamik
- ▶ Perspektive Zukunft – Miteinander statt Gegeneinander

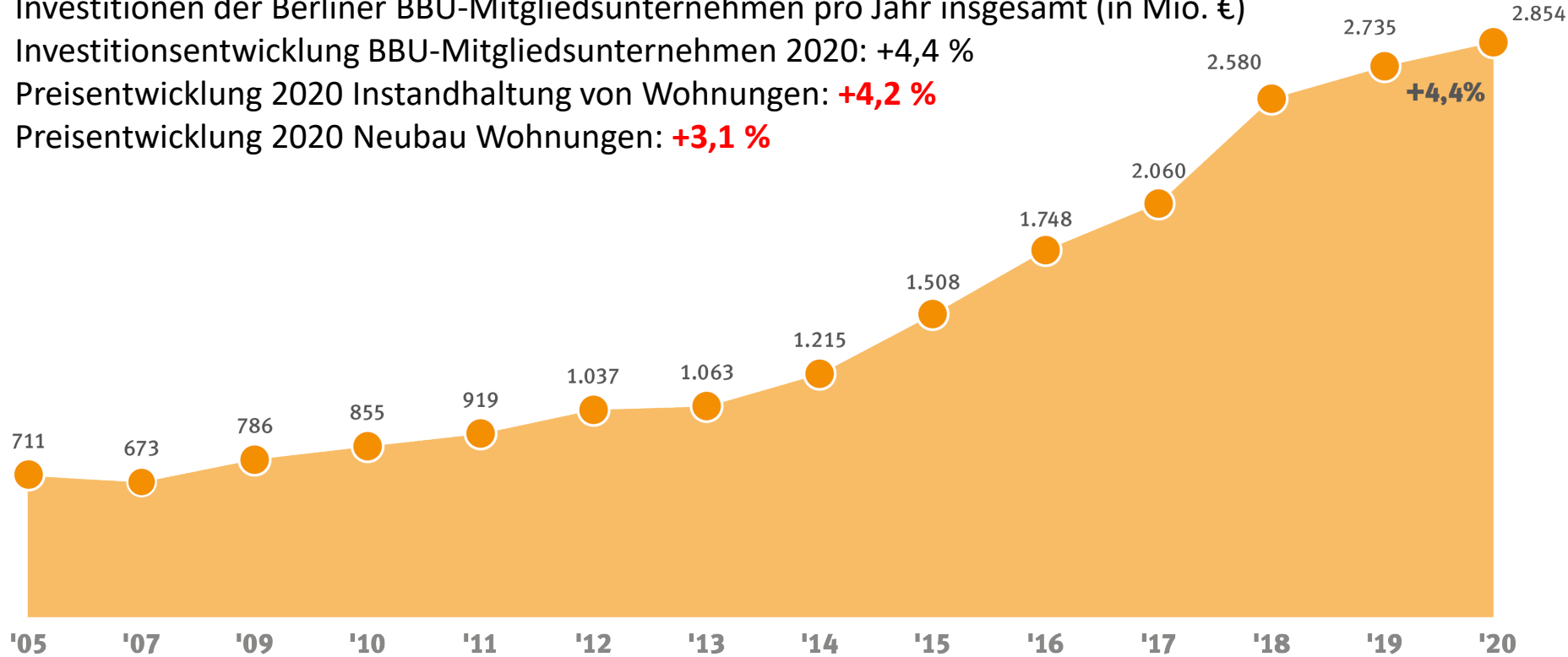
# Investitionen halten mit Preisentwicklung kaum Schritt...

Investitionen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen pro Jahr insgesamt (in Mio. €)

Investitionsentwicklung BBU-Mitgliedsunternehmen 2020: **+4,4 %**

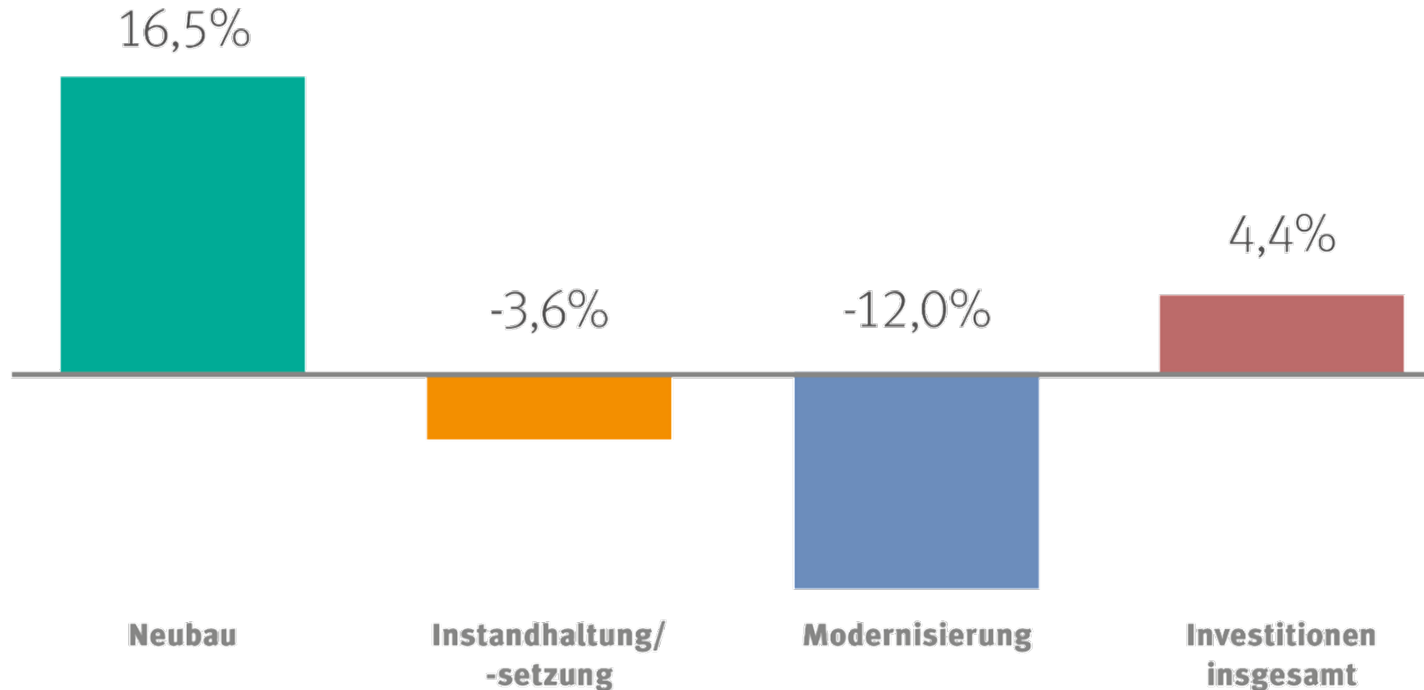
Preisentwicklung 2020 Instandhaltung von Wohnungen: **+4,2 %**

Preisentwicklung 2020 Neubau Wohnungen: **+3,1 %**



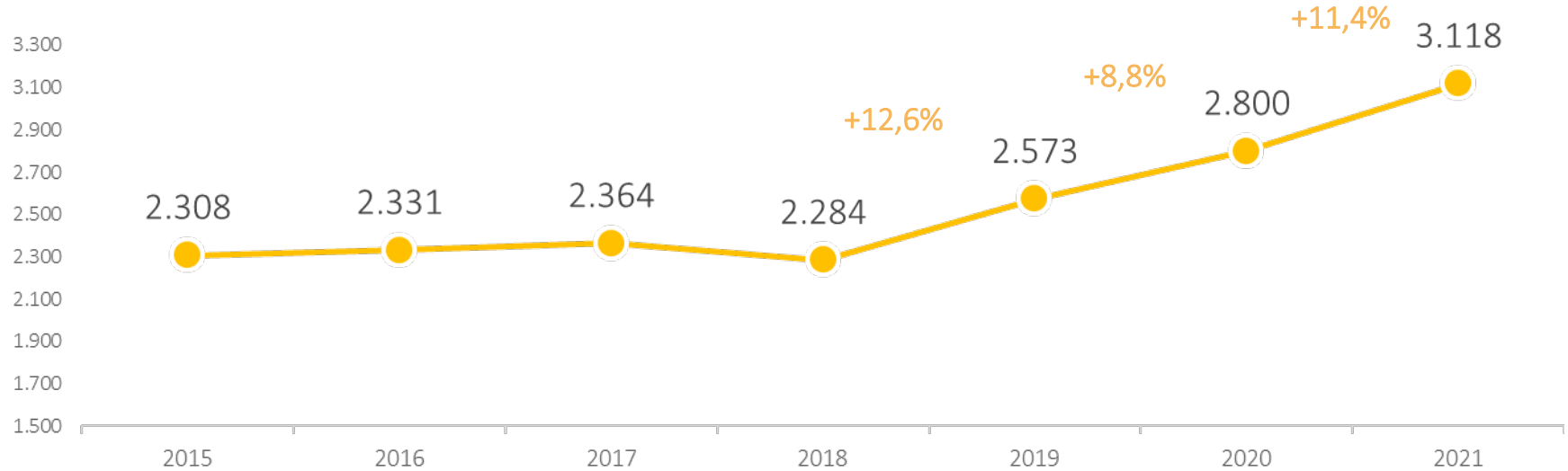
# ...schon gar nicht in einzelnen Sparten!

Investitionsentwicklung bei BBU-Mitgliedsunternehmen, 2020, nach Sparten:  
**Modernisierungen** rutschen noch deutlicher ins Minus! (2019: -5,7 %, 2020: -12,0 %)



# Baukosten: Immer weniger Neubau je €

Herstellungskosten (KRG 200-700) nach Jahr der Fertigstellung (Mittelwert)



Dazu kommen noch stark gestiegene Baulandkosten von **mindestens rd. 1.000 € / m<sup>2</sup>**

© BBU

Stand 30. Juni 2021; €/m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche brutto; N = 183 Projekte

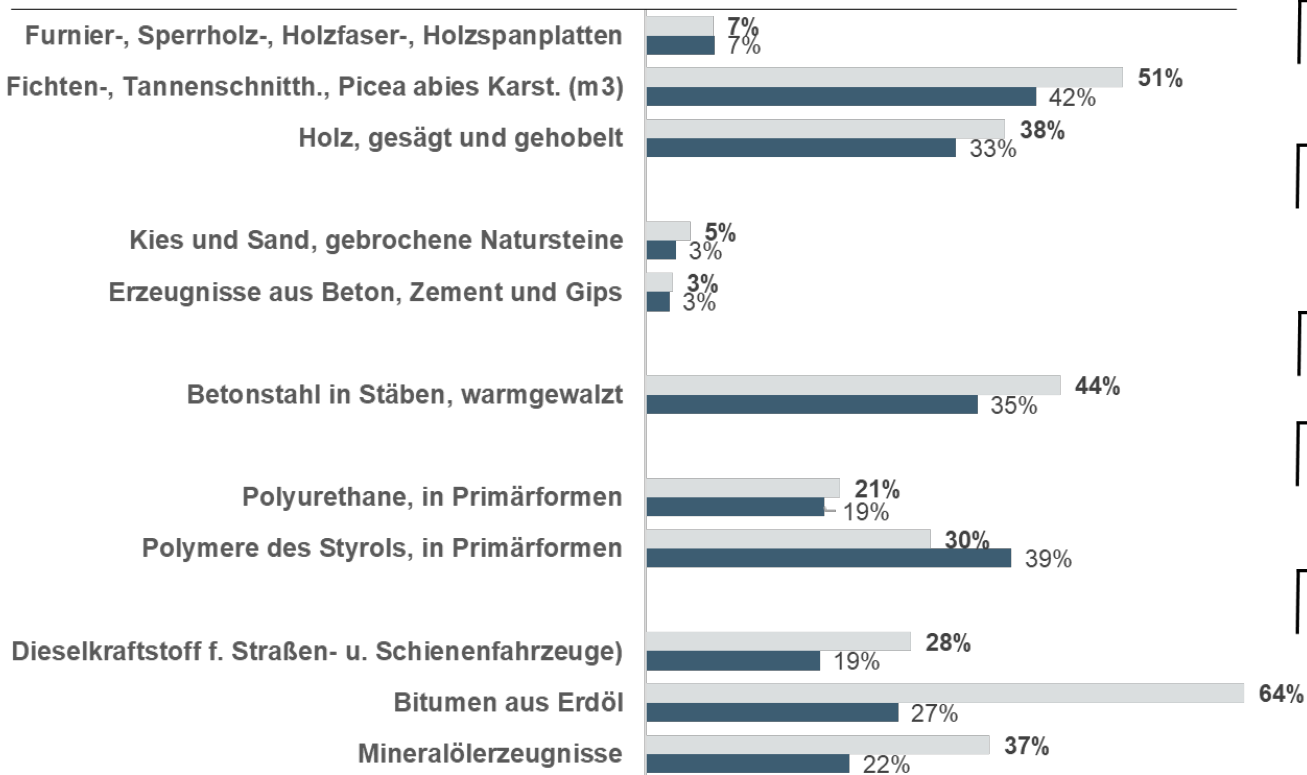
© BBU; Quelle: BBU-Neubaudokumentation

# Exkurs: Preisentwicklung bei Baustoffen

Veränderung in %

■ Mai 2020 bis Mai 2021

■ Dezember 2020 bis Mai 2021



## Holzknappheit

Hohe internationale Nachfrage nach Holz sowie Exportbeschränkungen führen zu steigenden Preisen und Holzknappheit in Deutschland

## Mineralische Baustoffe

Bisher nur moderate Steigerungen, in einigen Teilen Deutschlands bereits Versorgungsengpässe bei einzelnen Gesteinskörnungen. Herausforderung Ersatz REA-Gips durch Naturgips

## Hohe Stahlpreise

Hohe Stahlpreise sind vor allem der angesprungenen Nachfrage in China geschuldet. .

## Kunststoffmangel

Derzeit besteht ein erheblicher Mangel an sämtlichen Kunststoffprodukten, dazu zählen u.a. Dämmmaterialien, Folien, aber auch Kunststoffrohre.

## Hohe Nachfrage nach Mineralölerzeugnissen

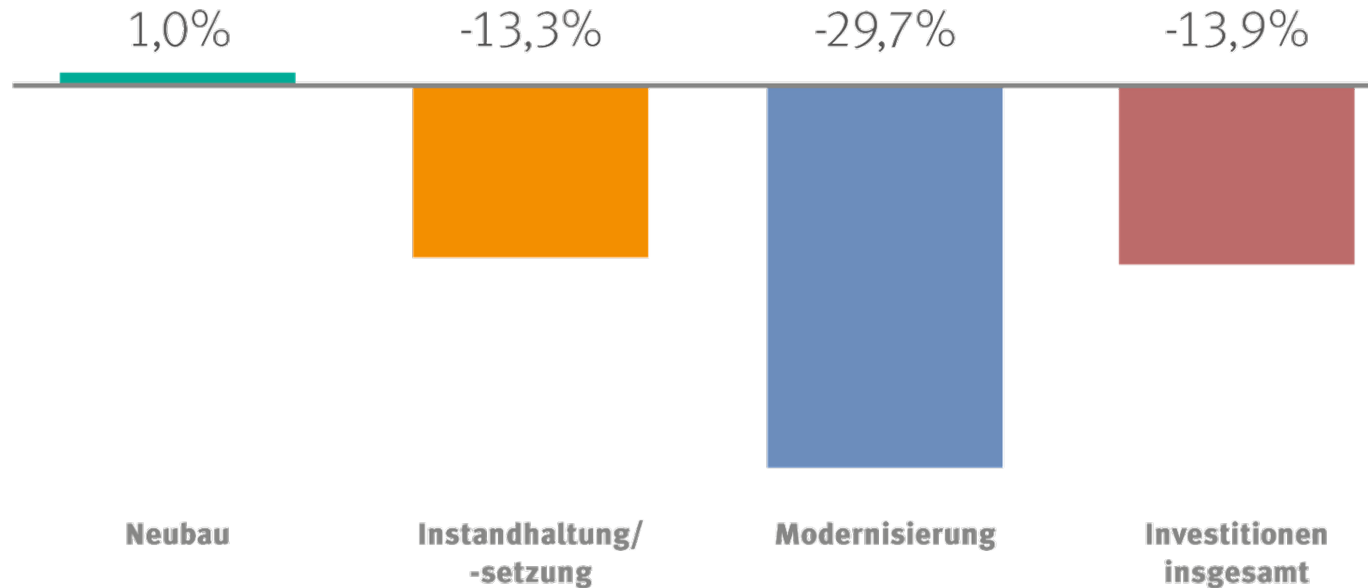
Massiver Anstieg der Preise für Produkte, die für die Bauwirtschaft von größter Bedeutung sind..

Quelle: Statistisches Bundesamt, Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte



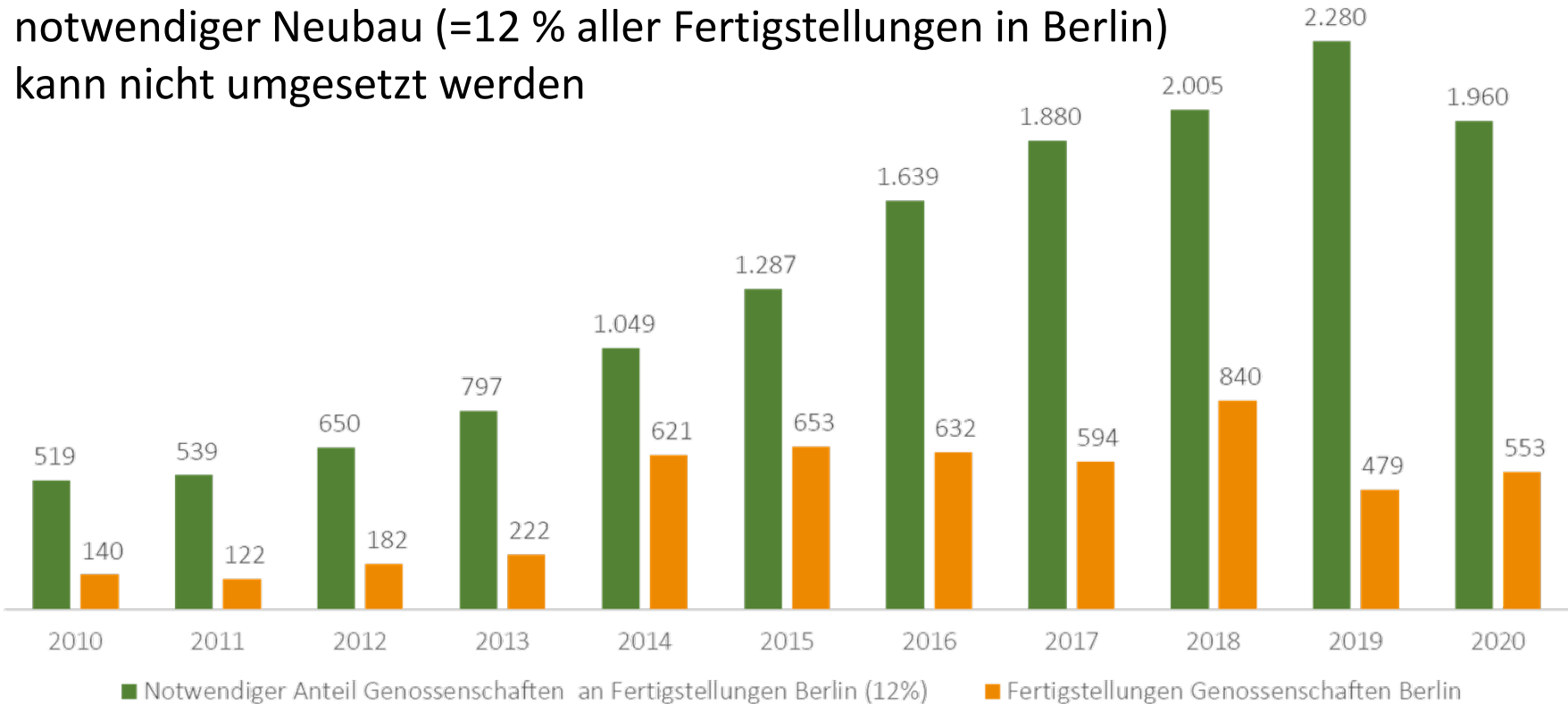
# Besonders ausgebremst: Genossenschaften

Investitionsentwicklung nach Sparten, **BBU-Mitgliedsgenossenschaften**, 2020:  
**Reduktionen um bis zu fast einem Drittel!**



# Besonders ausgebremst: Genossenschaften

Zum Erhalt des genossenschaftlichen Anteils am Mietwohnungsmarkt notwendiger Neubau (=12 % aller Fertigstellungen in Berlin) kann nicht umgesetzt werden



© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen BBU

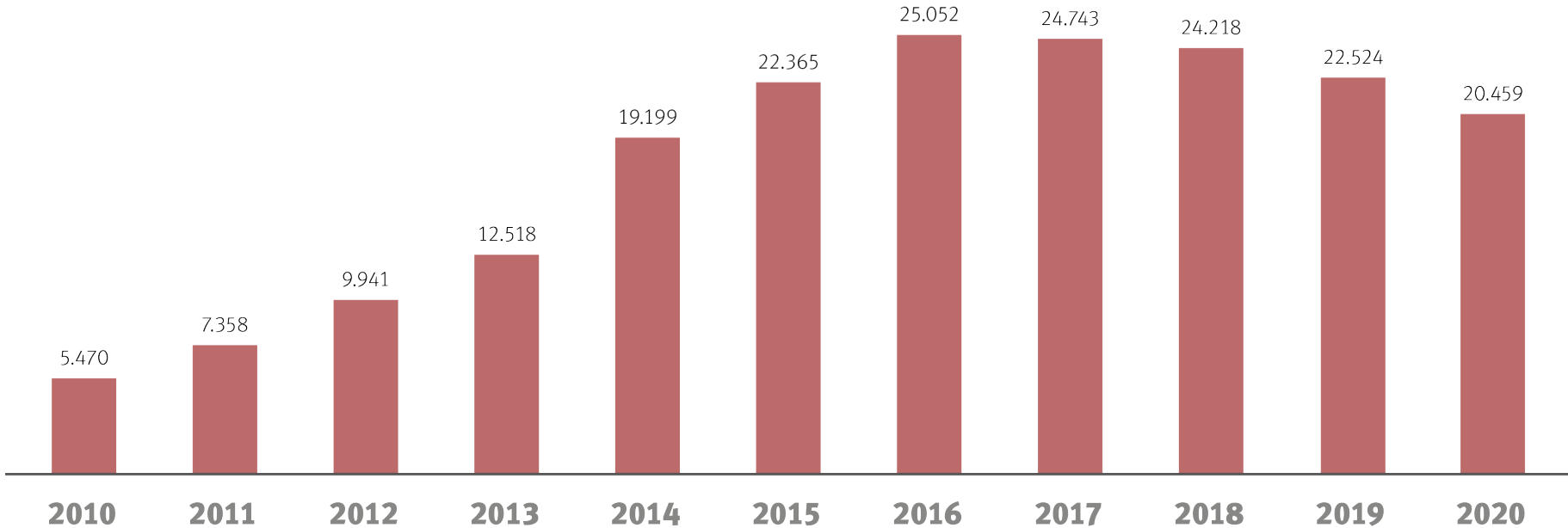
Neubauaktivitäten der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen außerhalb Berlins verstärkt sich



—●— Baubeginne der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU außerhalb Berlins gesamt

## Baugenehmigungszahlen\* in Berlin seit 2016 rückläufig (-18,4 %)

Im 1. Halbjahr 2021 weiterer Einbruch in Berlin (-28,5 % ggü. 1. HJ 2020),  
aber Plus in Brandenburg (+18,6 %)



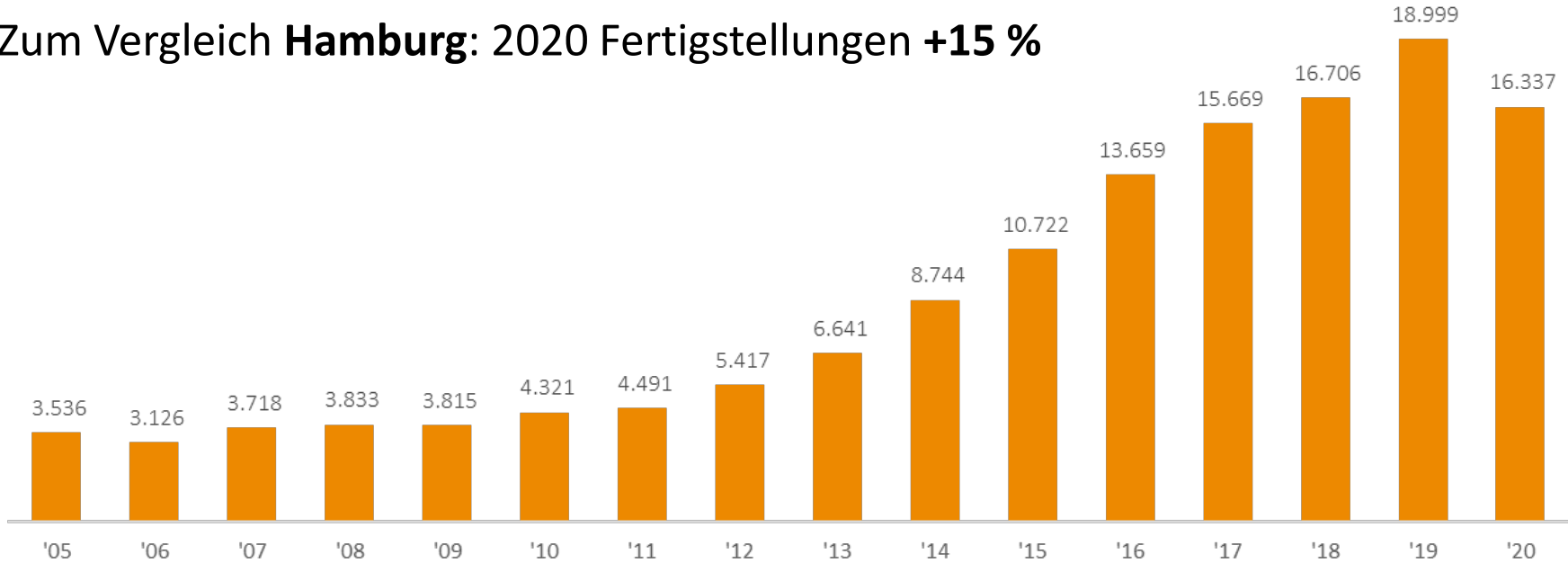
© BBU; Quelle Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

\* Genehmigte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in Berlin

# ...und jetzt auch bei den Fertigstellungen.

**Fertigstellungen in Berlin 2020**  
**erstmalig seit 14 Jahren gesunken (-14,0 %)**

Zum Vergleich **Hamburg**: 2020 Fertigstellungen **+15 %**



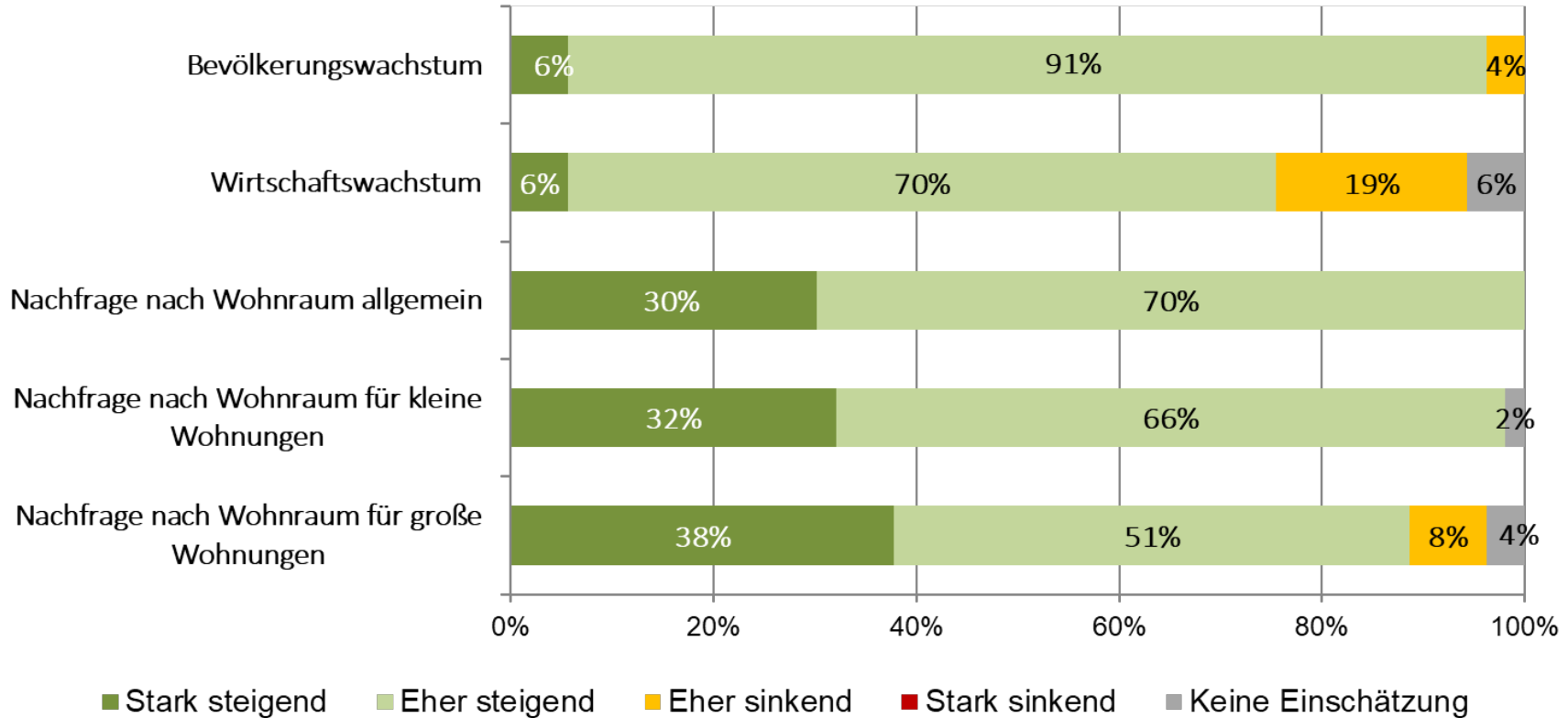
■ Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

© BBU; Quelle Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

- ▶ Die soziale Wohnungswirtschaft wächst für Berlin
- ▶ Weniger Vertrauen = sinkende Investitionsdynamik
- ▶ Perspektive Zukunft – Miteinander statt Gegeneinander

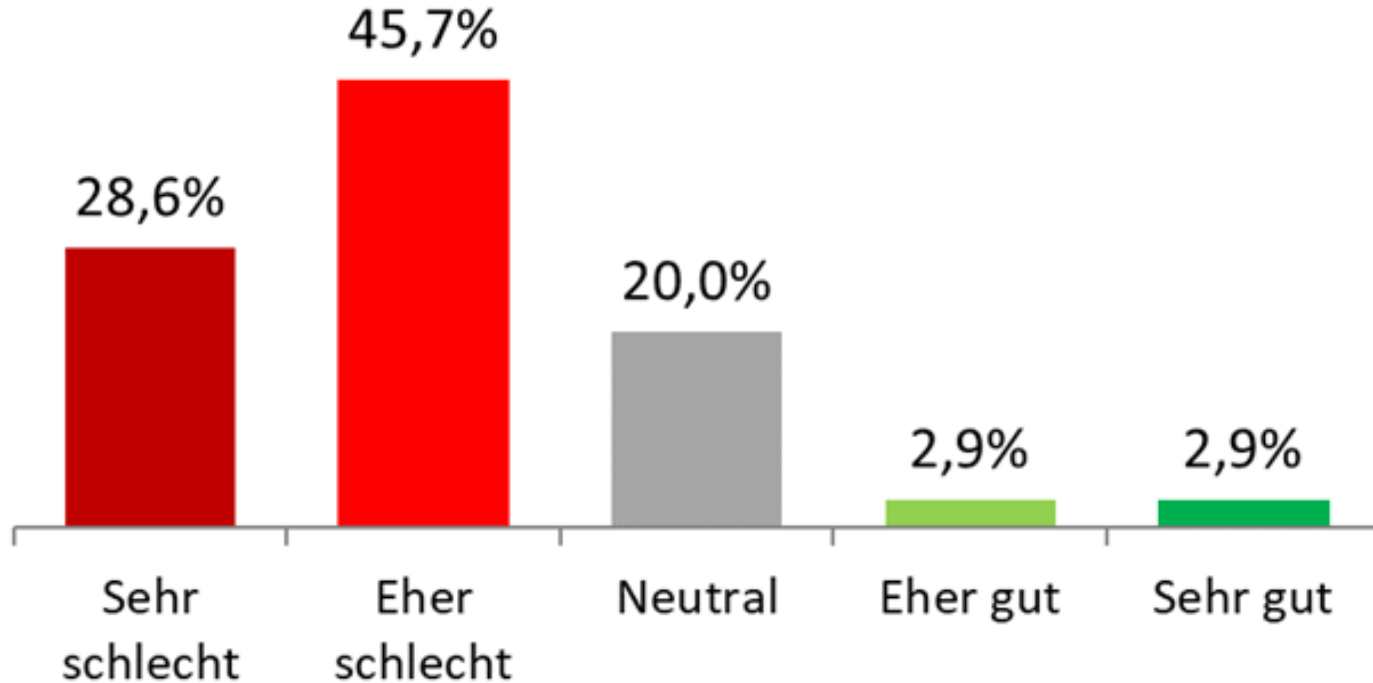
# Große Potenziale – wieso sinkt dann die Investitionsdynamik?

Welche Zukunftserwartungen für Berlin haben Sie für die nächsten zehn Jahre?



# Schlechtes Zeugnis für die Berliner Neubaupolitik

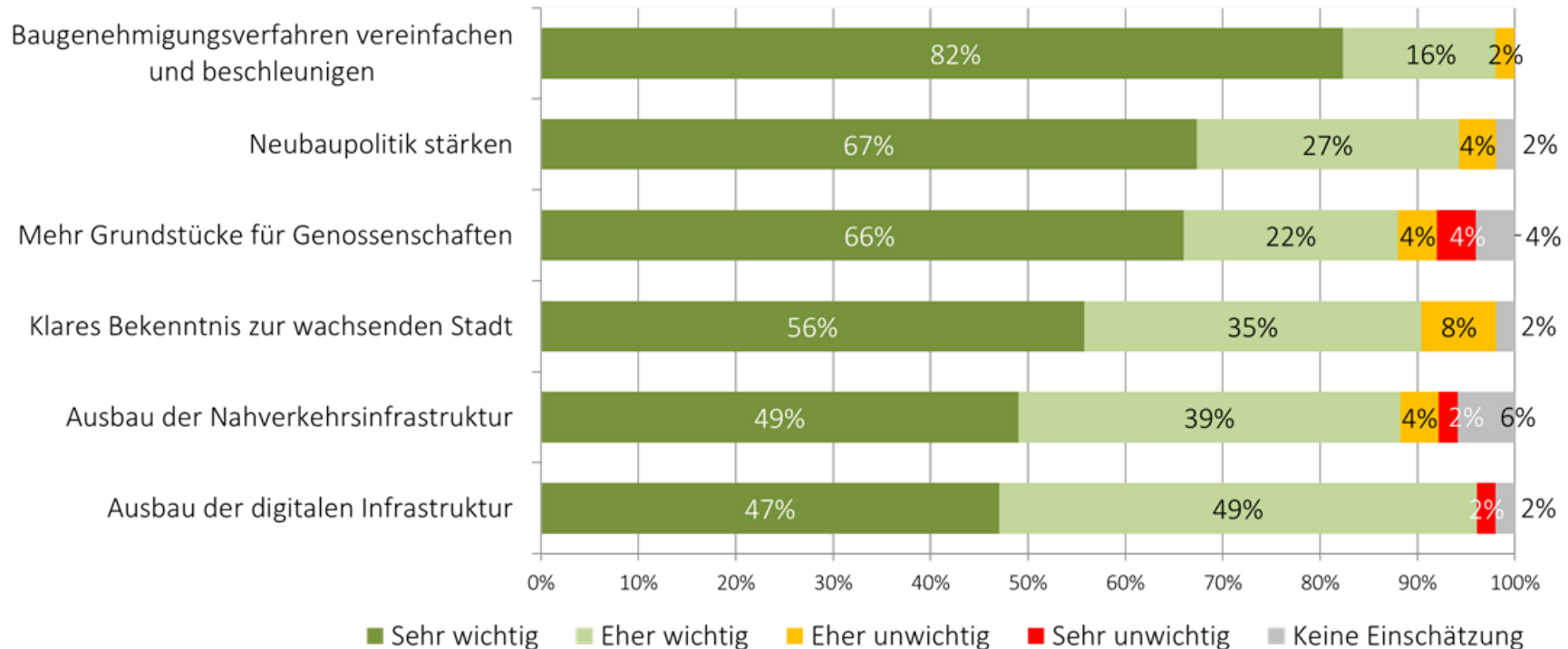
Wie bewerten Sie die Berliner Neubaupolitik der letzten Jahre?





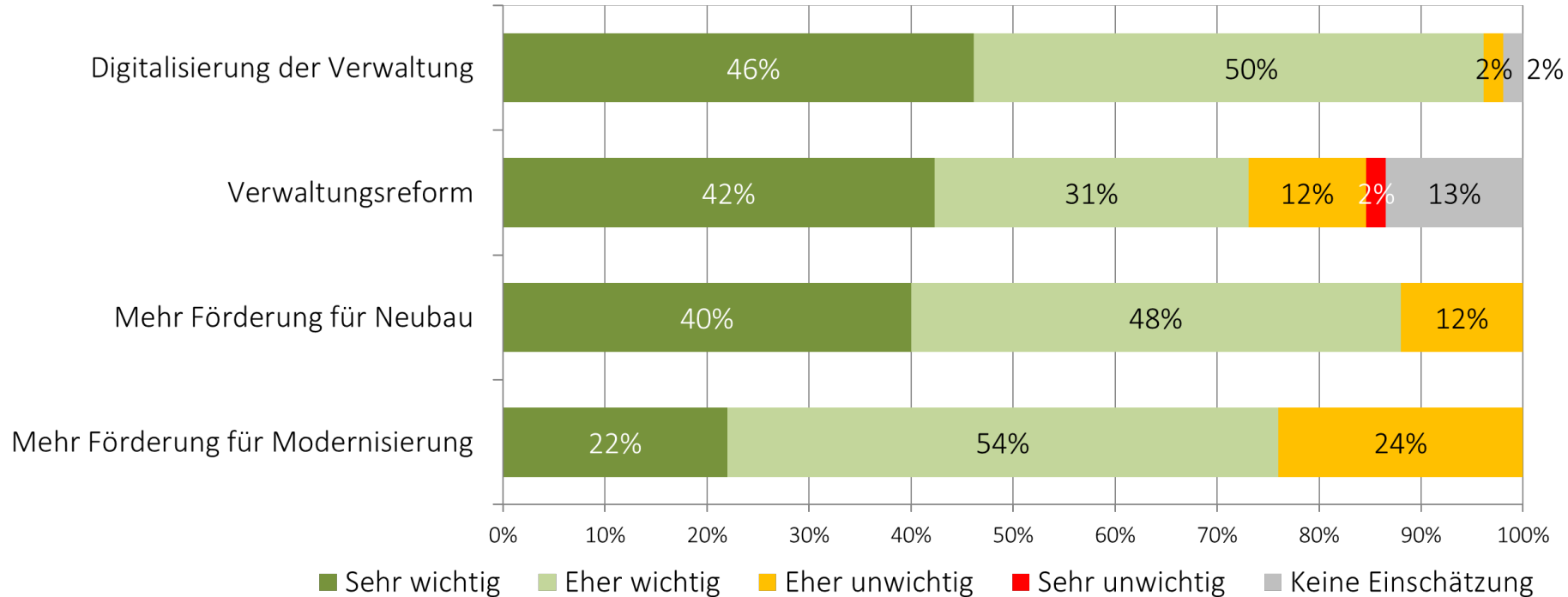
# Bauen vereinfachen, beschleunigen, vergünstigen! 1/2

Welche Erwartungen/Wünsche haben Sie - unabhängig vom Wahlausgang – an die Berliner Stadtentwicklungspolitik für die nächste Legislatur?

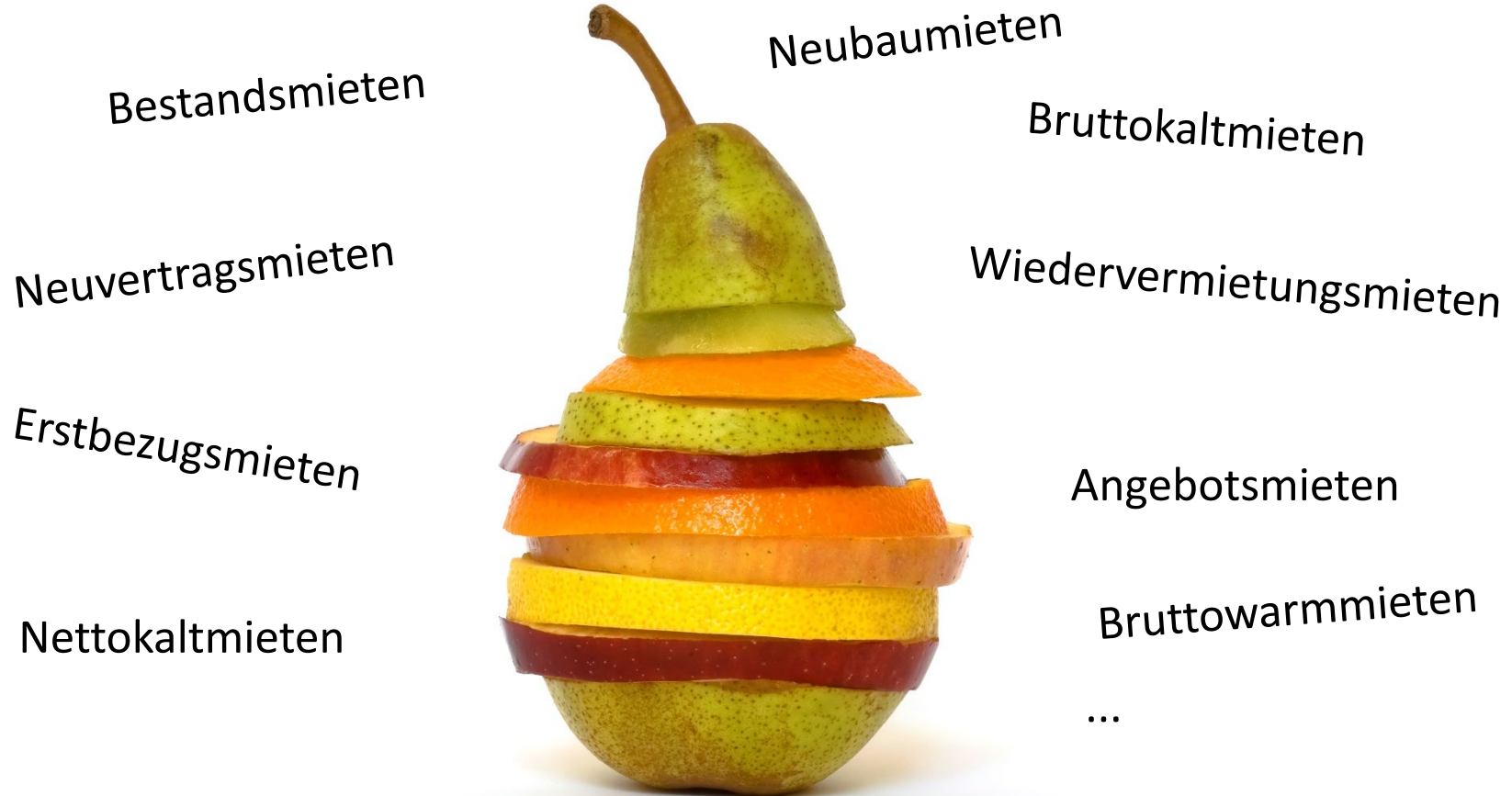


# Bauen vereinfachen, beschleunigen, vergünstigen! 2/2

Welche Erwartungen/Wünsche haben Sie - unabhängig vom Wahlausgang – an die Berliner Stadtentwicklungspolitik für die nächste Legislatur?

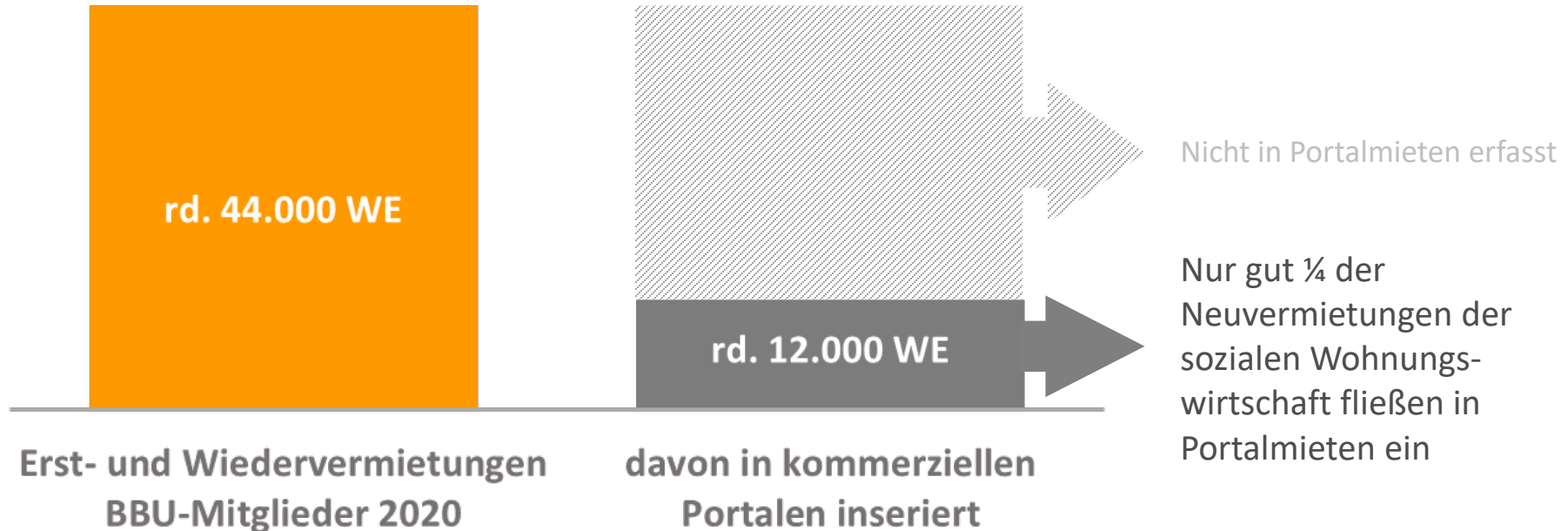


# Exkurs: Portalmieten sind keine Realmieten!



# Exkurs: Vermarktungswege der BBU-Mitglieder

Aussagekraft der Portalmieten **stark** eingeschränkt – sie sind keine Realmieten, weil die günstigen Mieten unserer Mitgliedsunternehmen sich in ihnen nur sehr unterproportional wiederfinden



# Fazit: Neustart in eine kooperative Stadtentwicklung

- ▶ **Mehr gemeinwohlorientiert Wohnungsbestand** über die derzeit schon erreichten 39 % (Städtische, Genossenschaften, Kirchliche, Stiftungen, Sozialwohnungsbestand) hinaus – aber nicht durch Enteignen, sondern planvoll und rechtssicher durch Neubau und Zukauf durch gemeinwohlorientierte Vermieter\*innen; hierzu:
- ▶ **Baubeschleunigungsgesetz** und **Infrastrukturbeschleunigungsgesetz** mit einer befristeten Entscheidungscentralisierung auf Landesebene für alles, was Bauen beschleunigt
- ▶ **Vereinfachung der Berliner Bauordnung** durch ihre Entlastung von allem, was ohnehin schon in mitgeltendem Nebenrecht – etwa Umwelt- und Abfallrecht – geregelt ist

# Fazit: Neustart in eine kooperative Stadtentwicklung

- ▶ **Baulandversorgung durch Verkauf von öffentlichem Bauland statt Erbpacht**, insbesondere an Genossenschaften (mit einer verpflichtenden Kaufoption für die öffentliche Hand, falls die auf dem Land errichteten Wohnungen – wider Erwarten – später zum Verkauf stehen sollten)
- ▶ **Digitalisierung** der Verwaltung für schnellere und transparentere Verfahren
- ▶ Ausbau und Ertüchtigung von **öffentlichen Nahverkehrs- und Energienetzen** zur Bewältigung der Anforderungen der Energiewende
- ▶ **Klimagerechtes Bauen** – sparsam, ressourcenbewusst, lebenszyklusorientiert, technologieoffen, klimaangepasst und anhand von CO<sub>2</sub>-Einsparungszielen
- ▶ **Einbeziehung aller relevanten Akteure** – die Herausforderungen Berlins lassen sich nur gemeinsam mit der Wirtschaft bewältigen!