

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

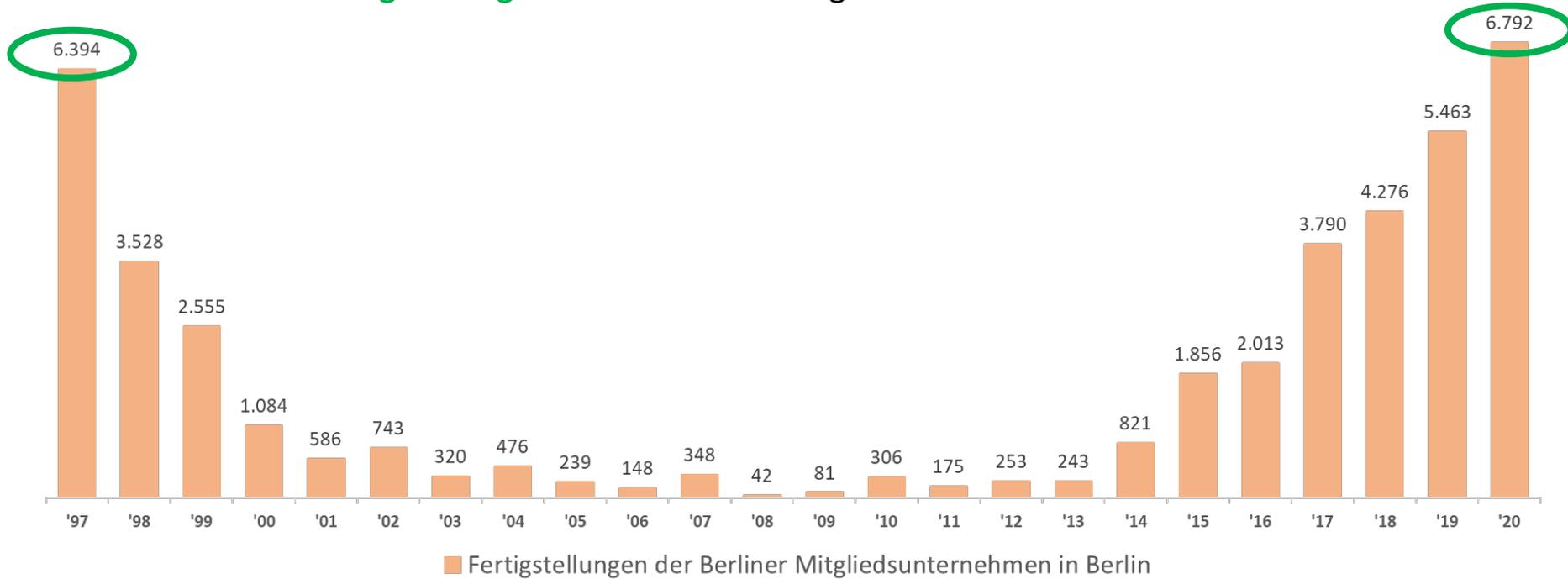
- ▶ Die soziale Wohnungswirtschaft wächst für Berlin
- ▶ Weniger Vertrauen = sinkende Investitionsdynamik
- ▶ Perspektive Zukunft – Miteinander statt Gegeneinander

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

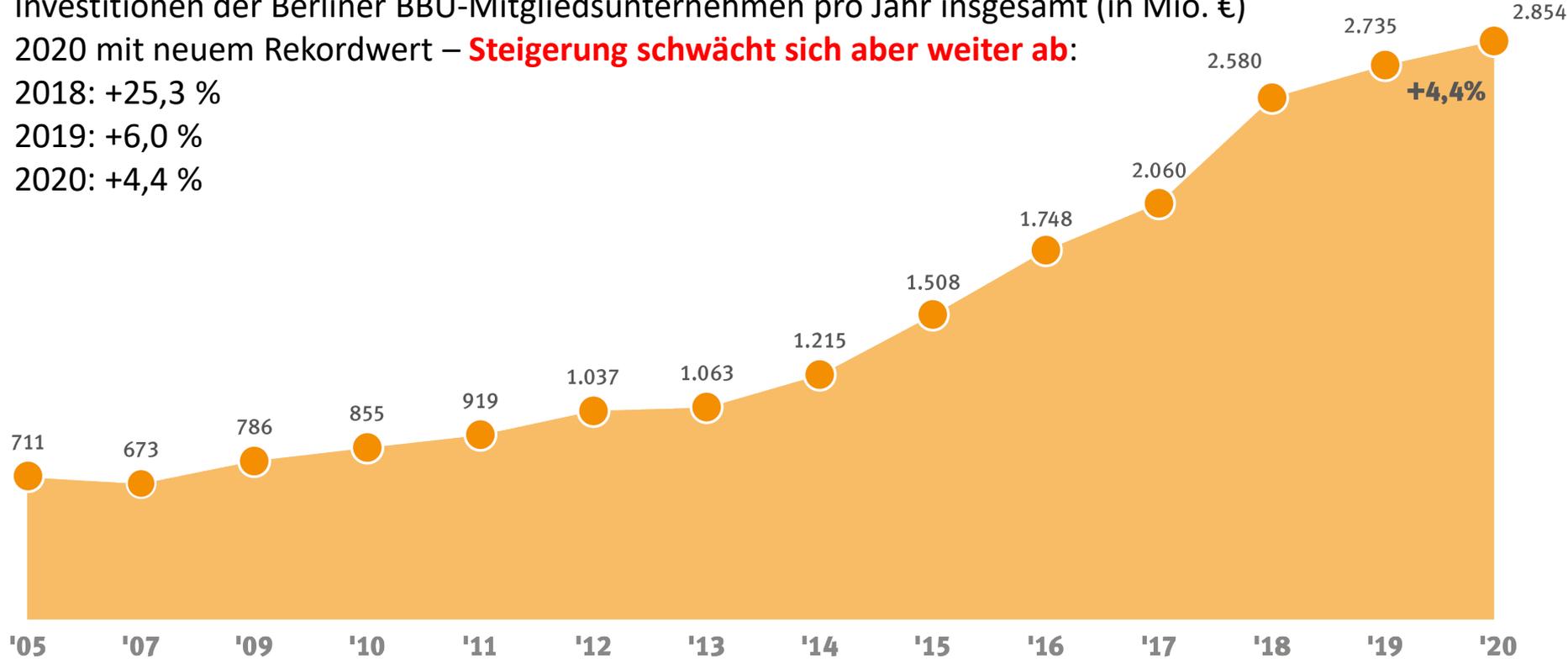
Investitionen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen pro Jahr insgesamt (in Mio. €)

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

2018: +25,3 %

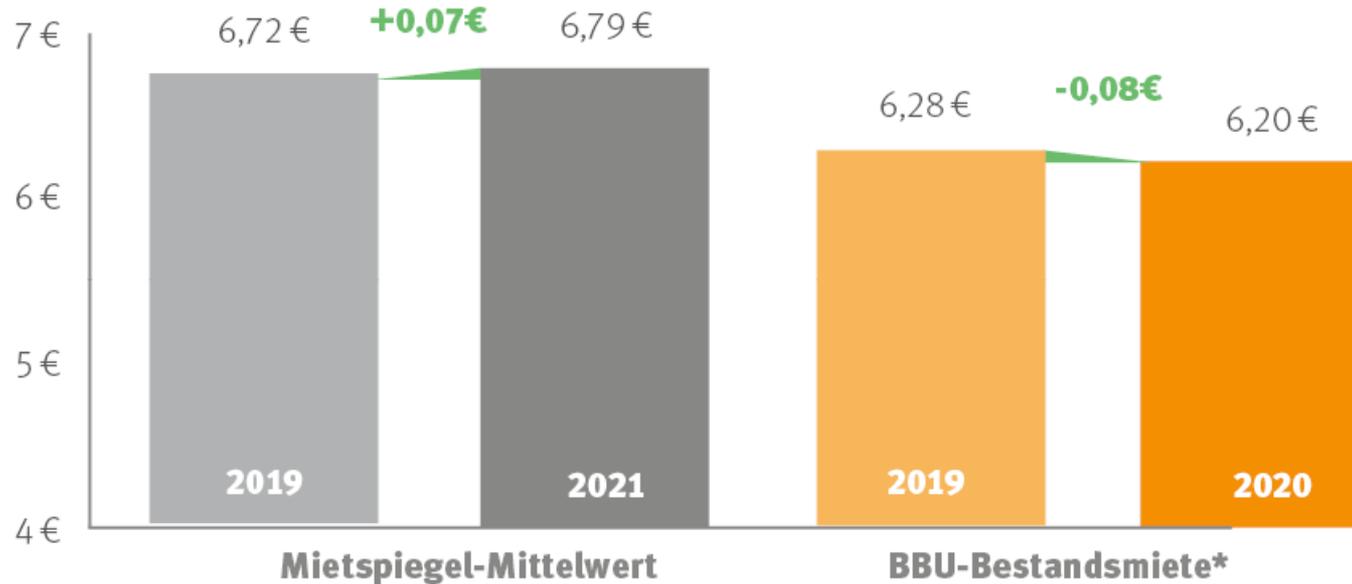
2019: +6,0 %

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

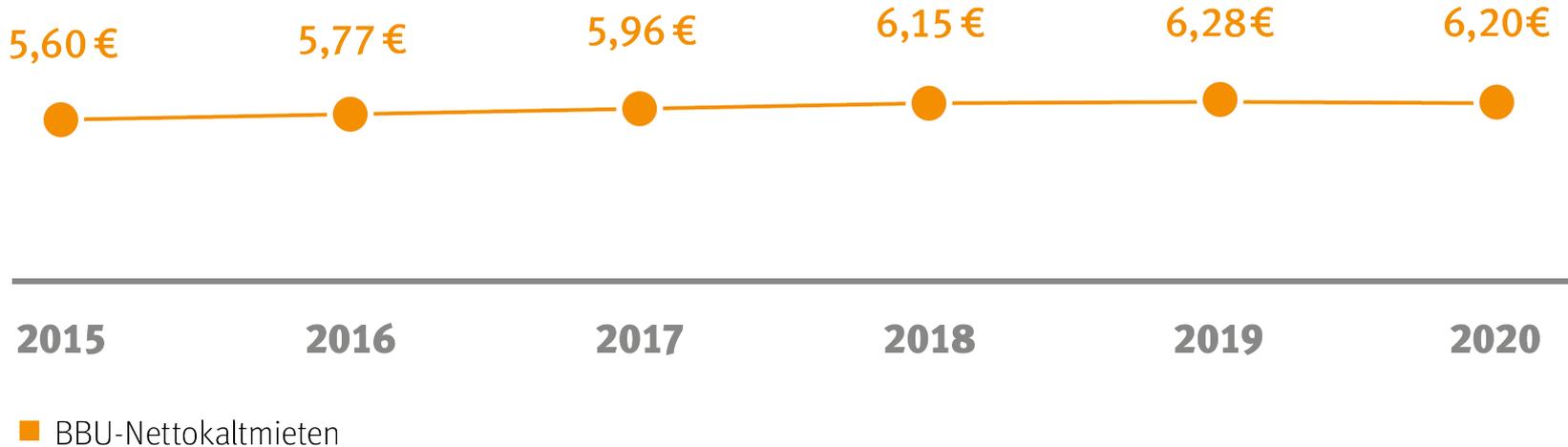
© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik / SenSW

Mietenentwicklung: Absenkungen unter Mietendeckel minimal

BBU-Nettokaltmieten Bestand 2020: -1,3 %

BBU-Wohnkosten 2020: -0,3 %

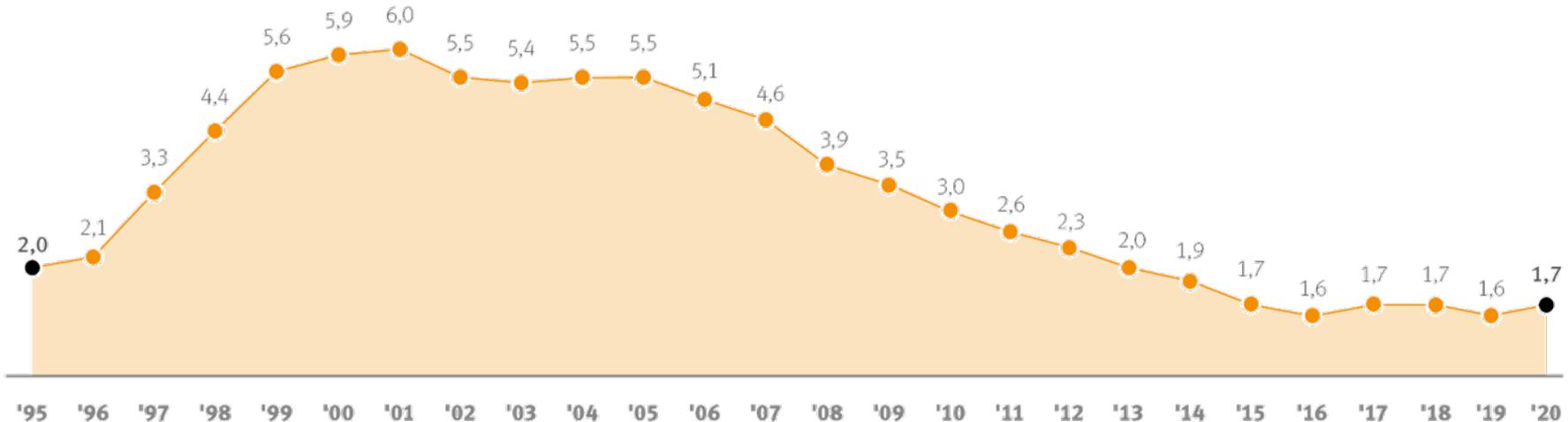
Prognose BBU-Nettokaltmieten 2021: 6,45 € (+1,4 % pro Jahr ggü. 2019)



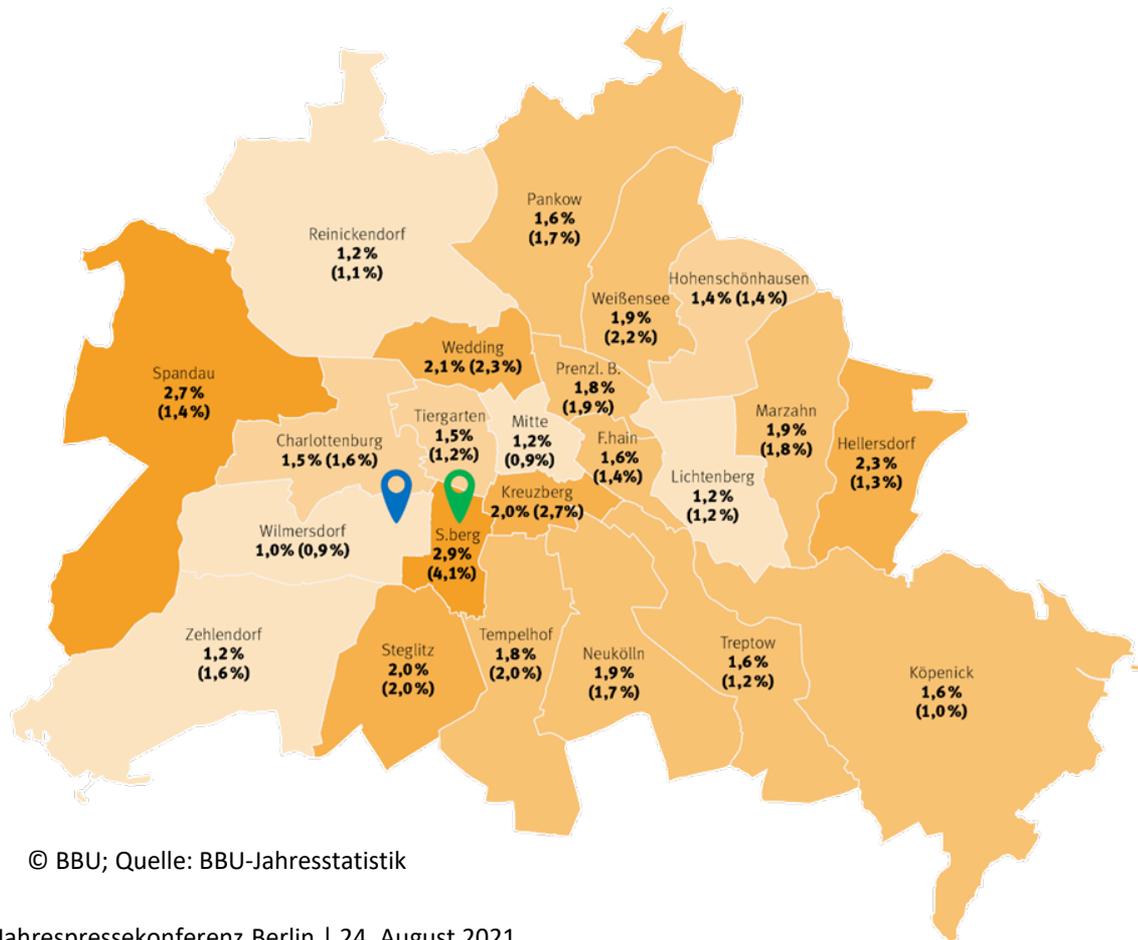
Leerstand: seit sechs Jahren stabil

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 %

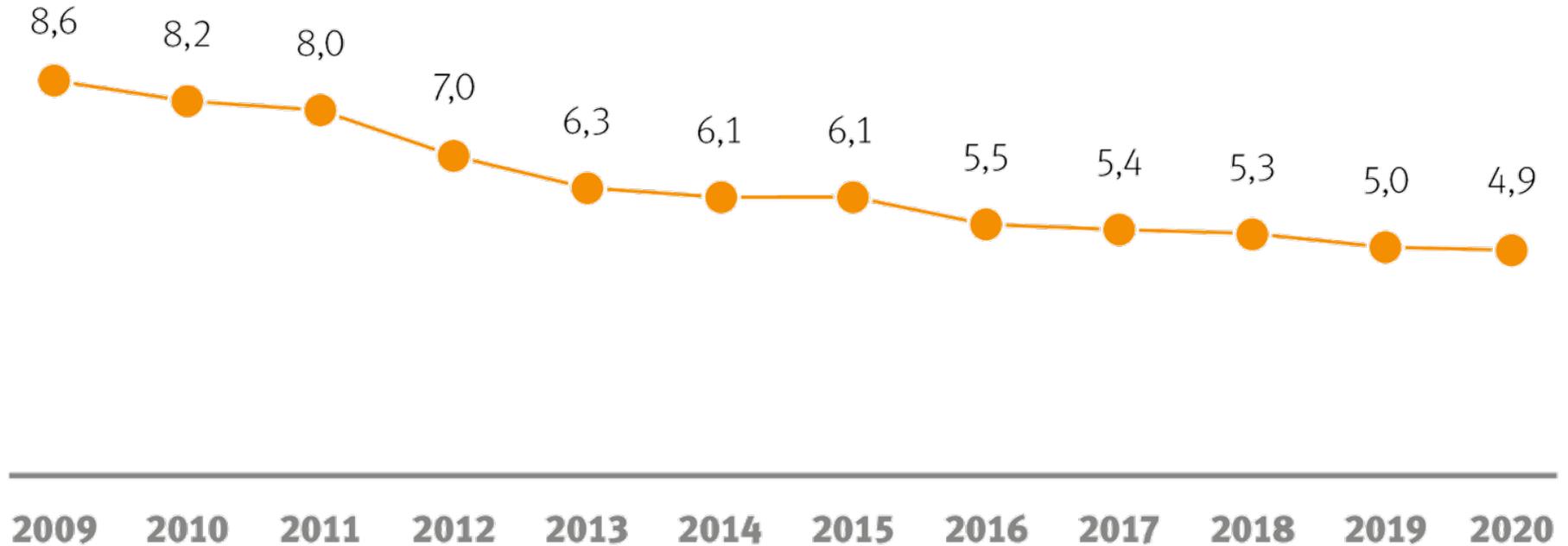
Berlin gesamt:
1,7% (1,6%)

- 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



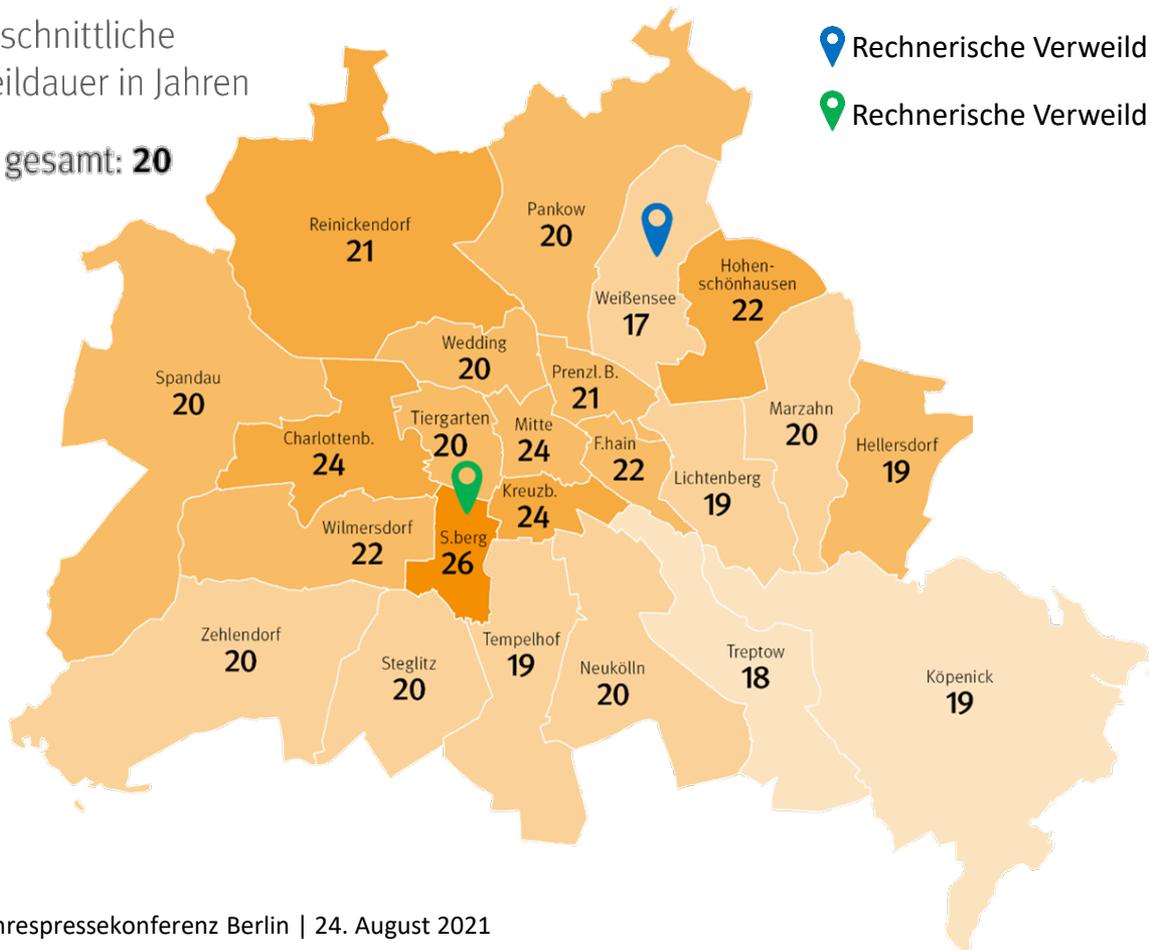
Hohe Wohnzufriedenheit = langes Wohnen!

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

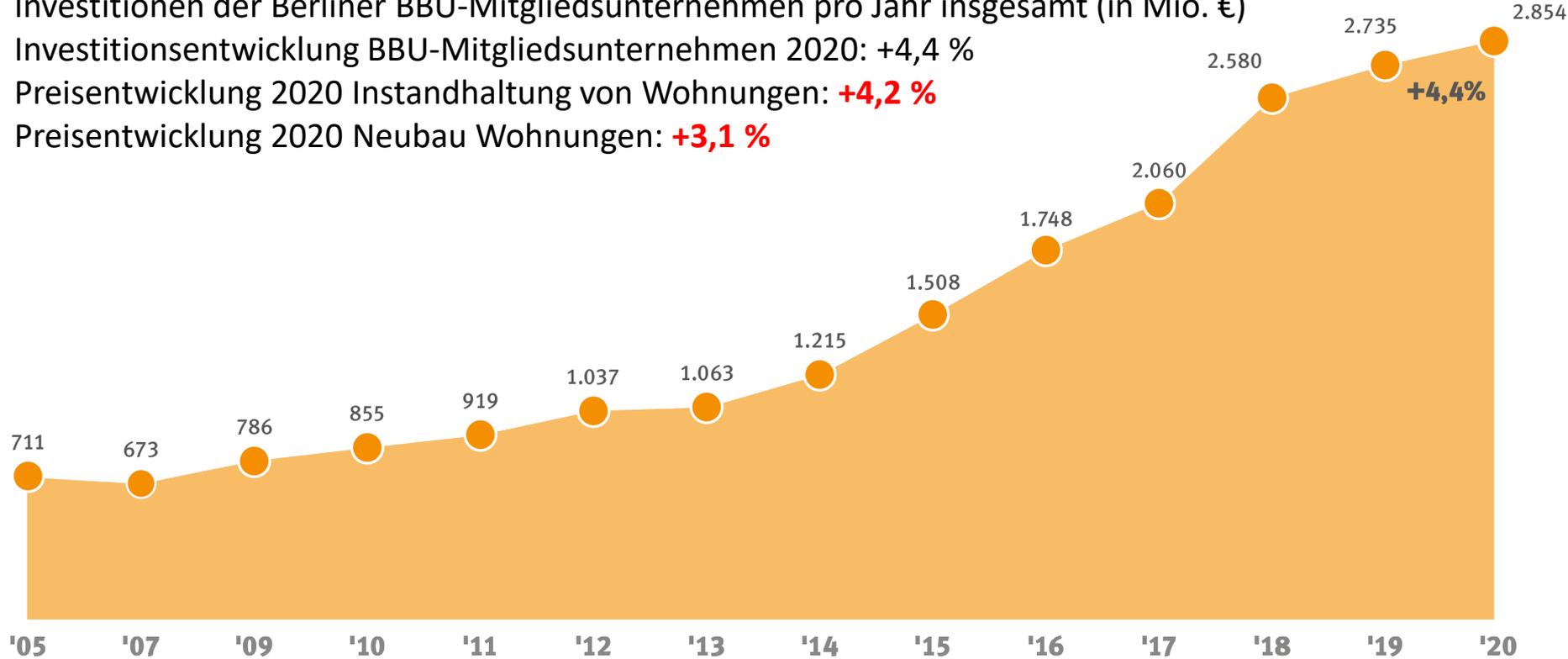
Investitionen halten mit Preisentwicklung kaum Schritt...

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

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

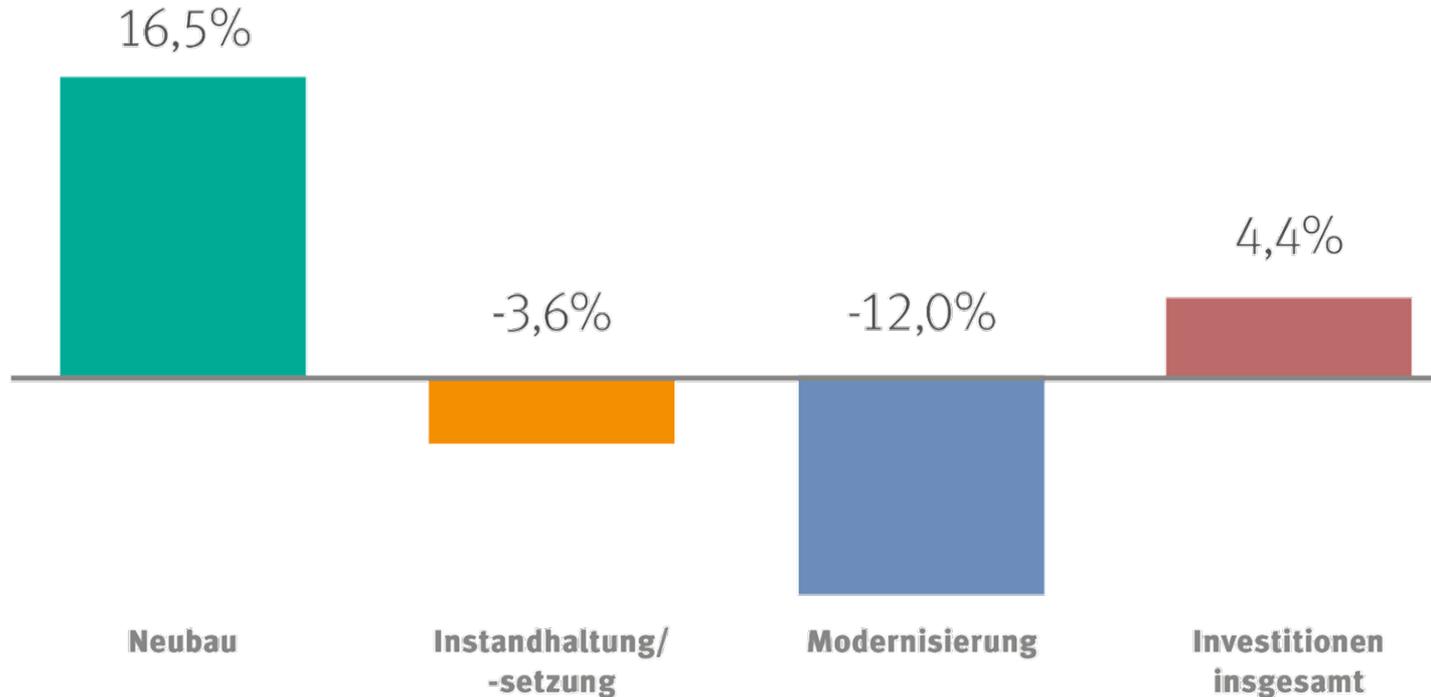
Preisentwicklung 2020 Instandhaltung von Wohnungen: **+4,2 %**

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



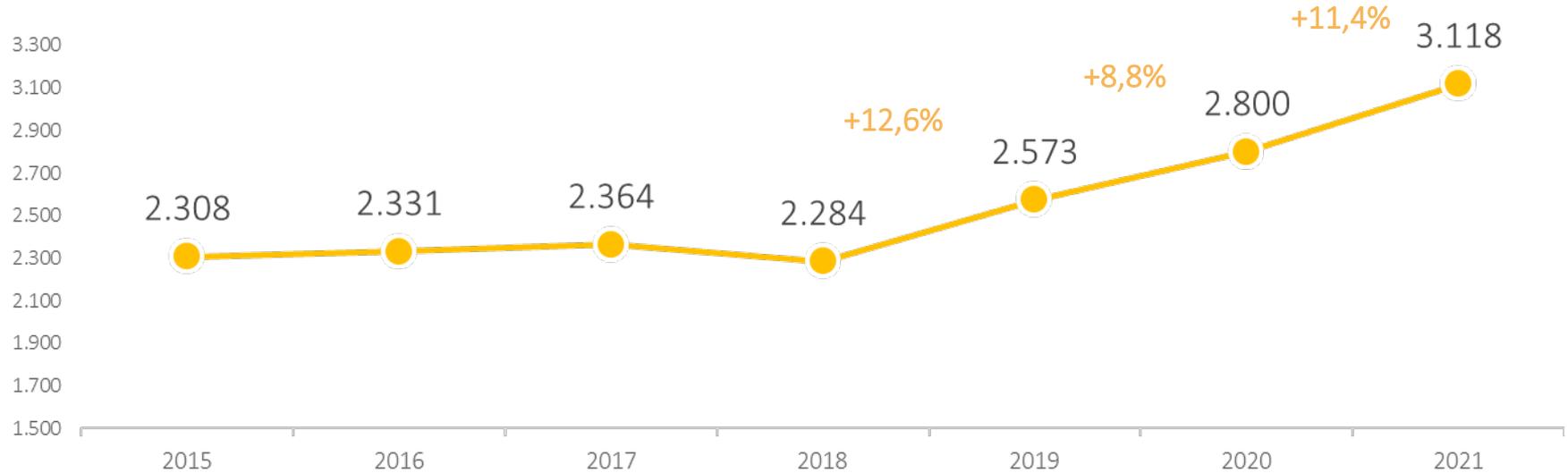
...schon gar nicht in einzelnen Sparten!

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 € / m²**

© BBU

Stand 30. Juni 2021; €/m² Wohn- und Gewerbefläche brutto; N = 183 Projekte

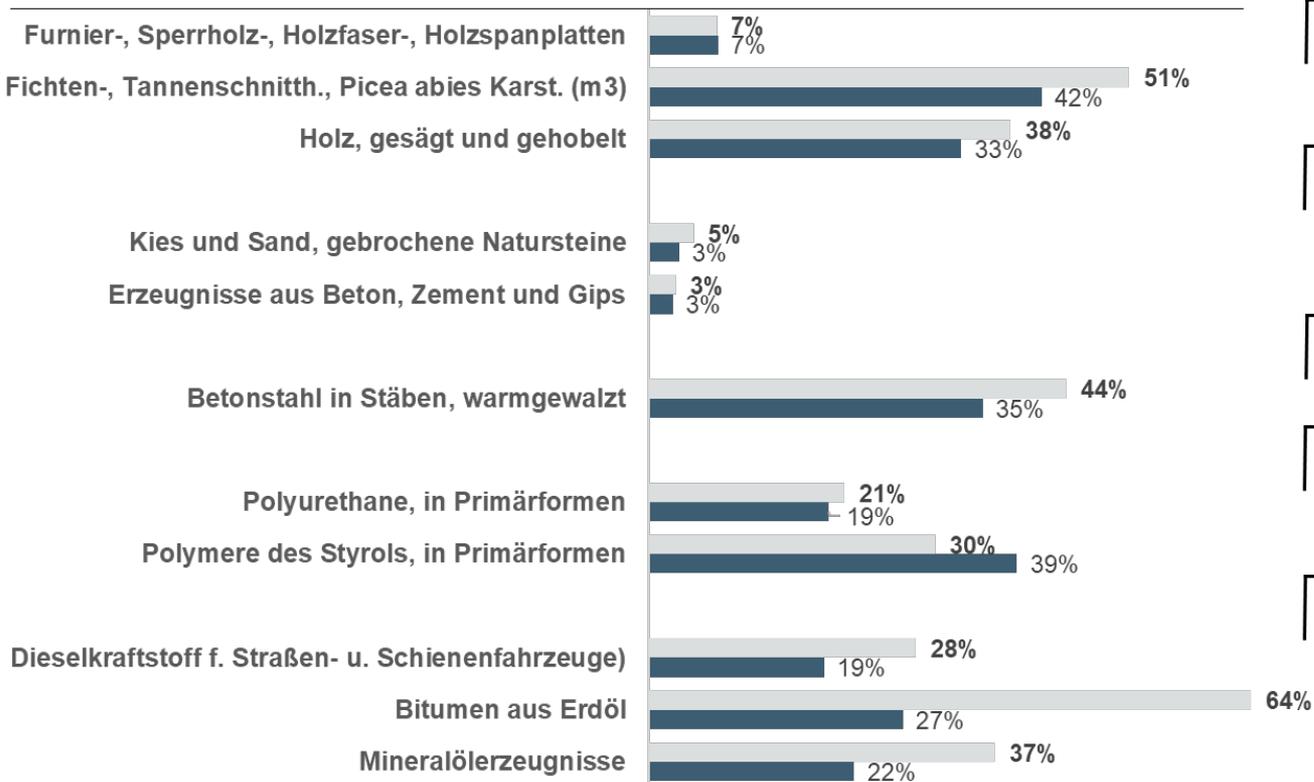
© BBU; Quelle: BBU-Neubaudokumentation

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.

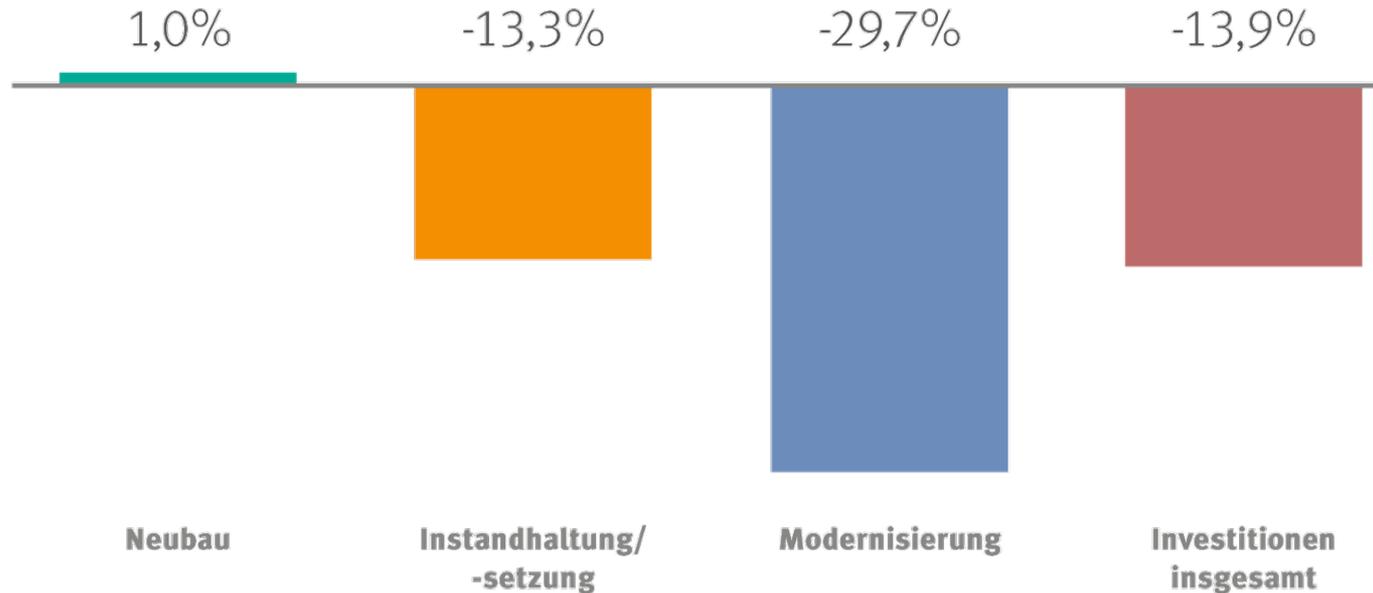
Hohe Nachfrage nach Mineralölerzeugnissen

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

Quelle: Statistisches Bundesamt, Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte

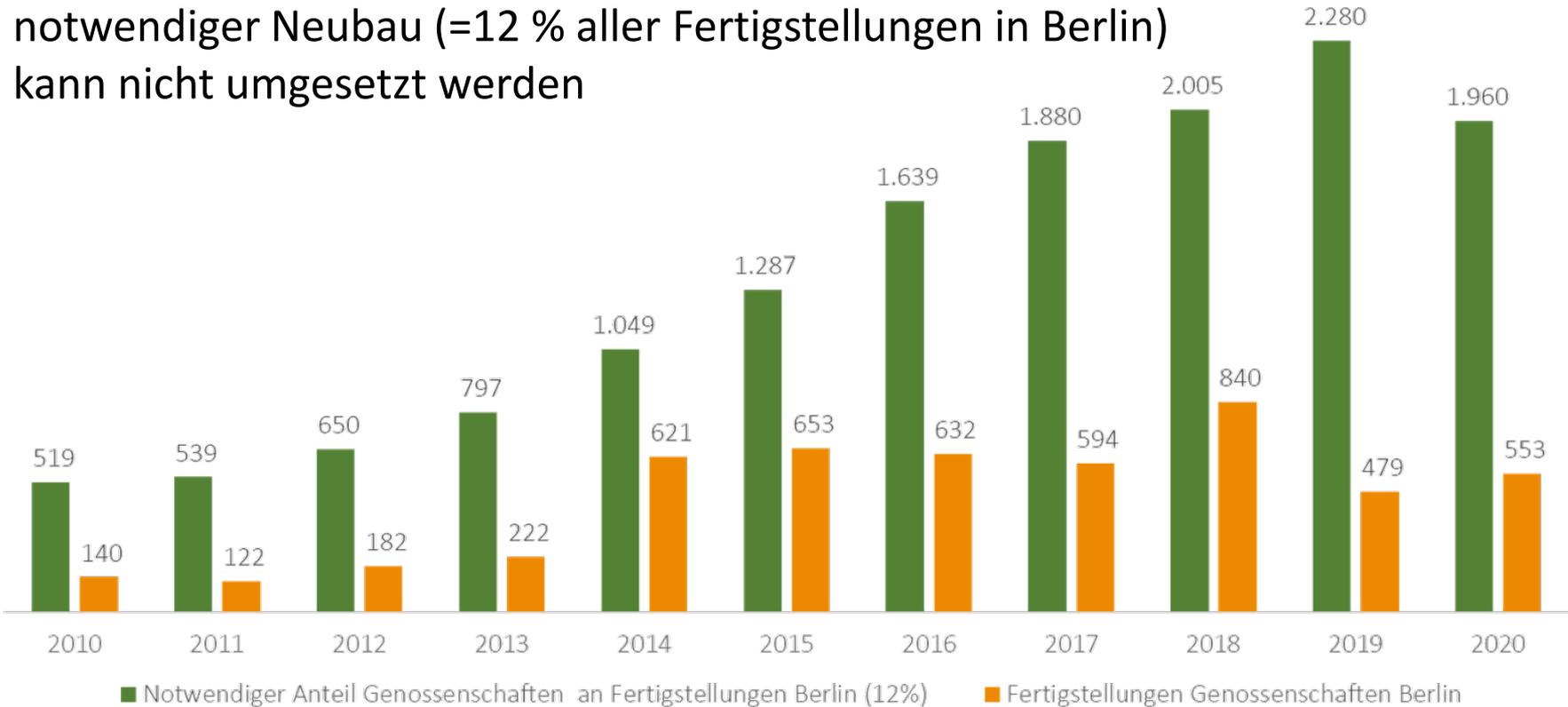
Besonders ausgebremst: Genossenschaften

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

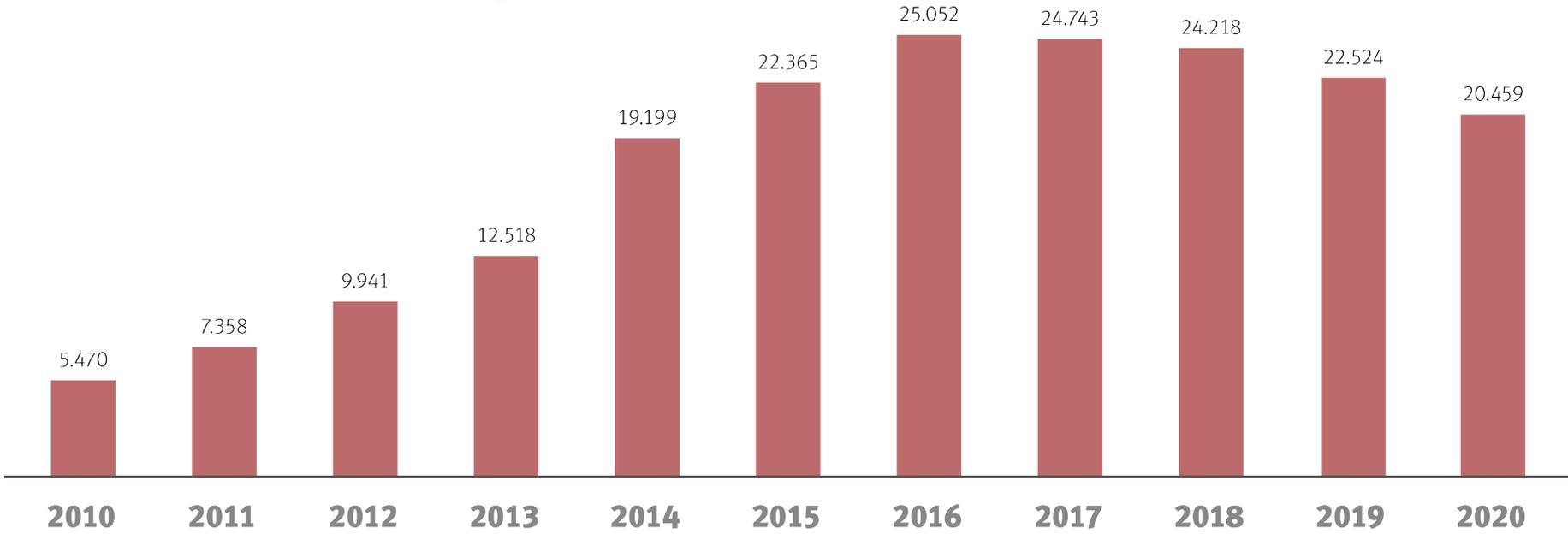


—●— Baubeginne der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU außerhalb Berlins gesamt

Bauen in Berlin mit Gegenwind: Bei den Genehmigungen...

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 %)**



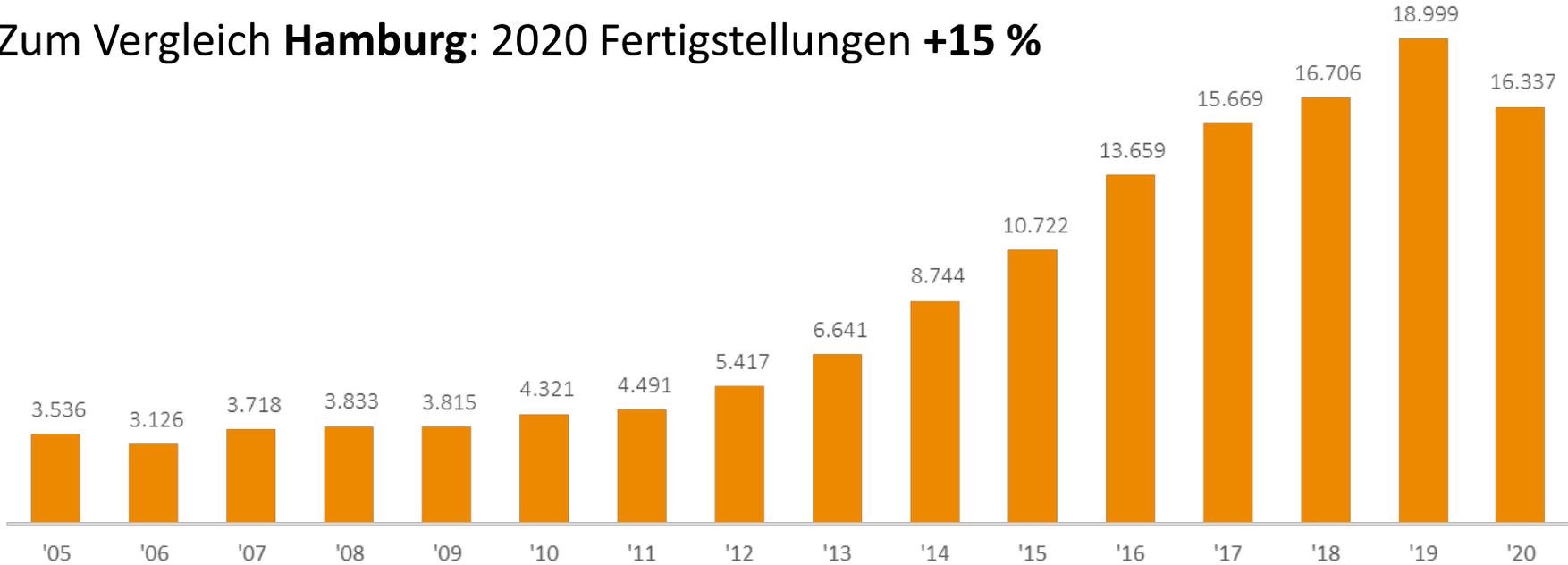
© BBU; Quelle Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

* 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 %**



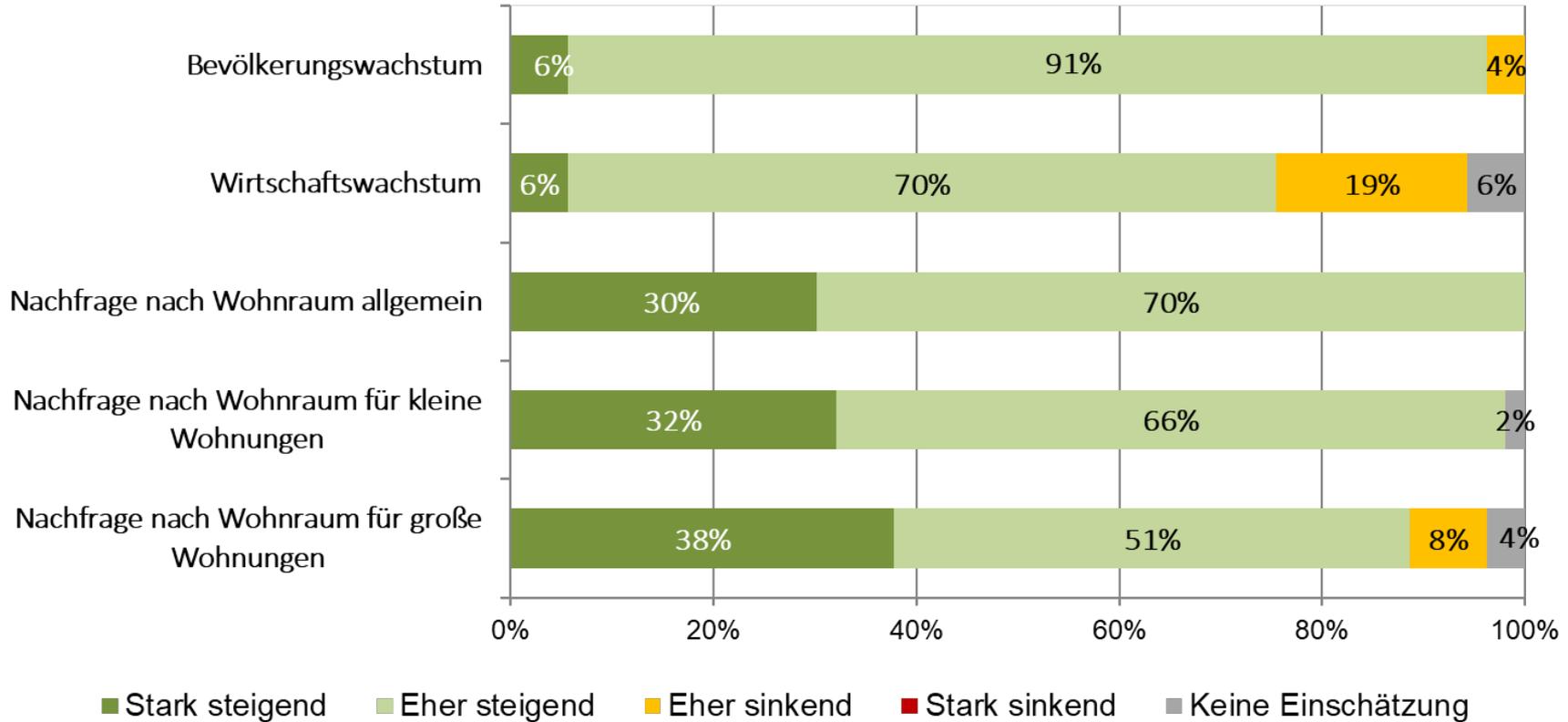
■ Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

© BBU; Quelle Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

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

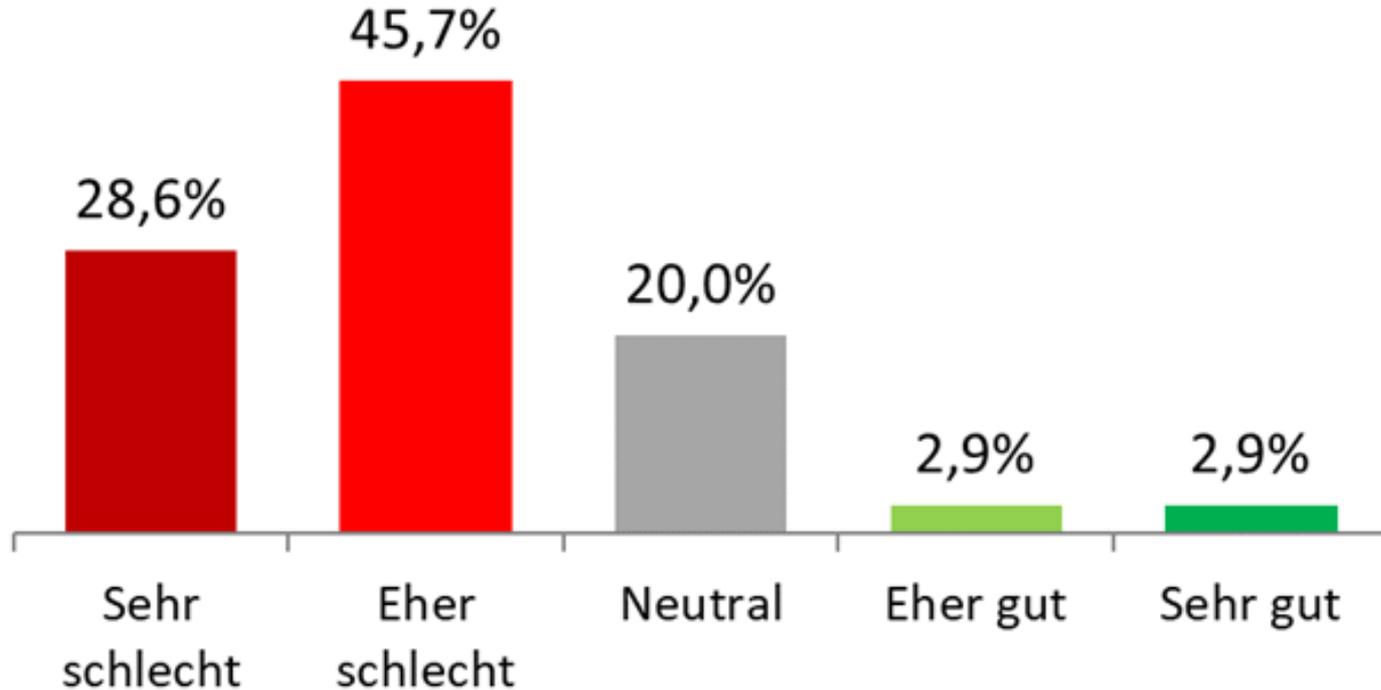
Große Potenziale – wieso sinkt dann die Investitionsdynamik?

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



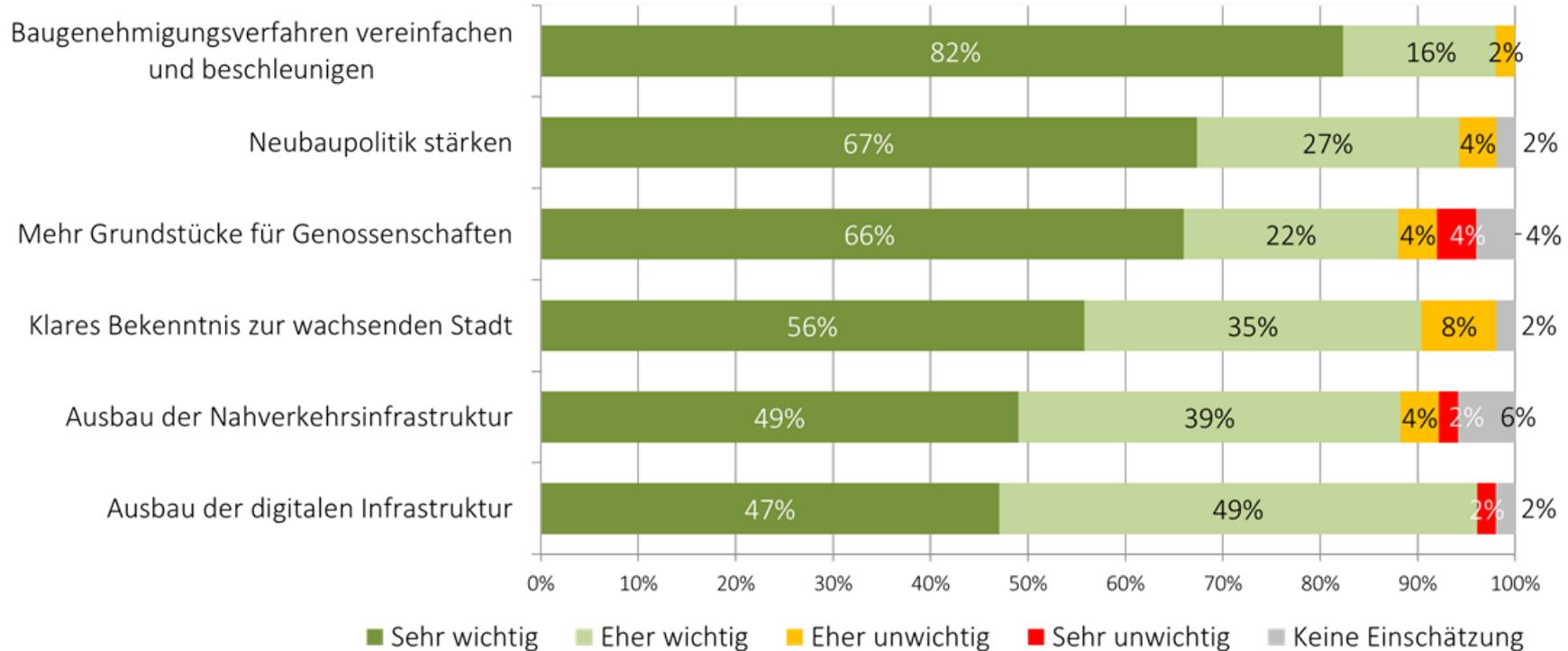
Schlechtes Zeugnis für die Berliner Neubaupolitik

Wie bewerten Sie die Berliner Neubaupolitik der letzten Jahre?

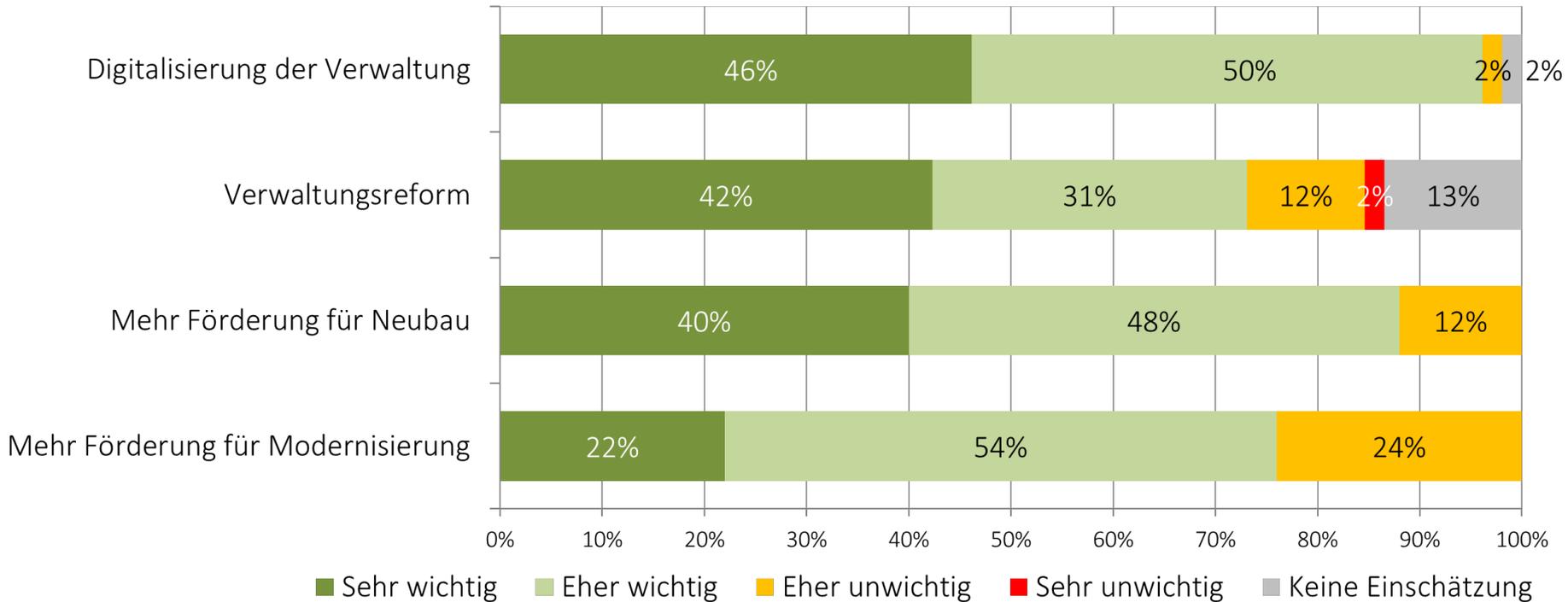


Bauen vereinfachen, beschleunigen, vergünstigen! 1/2

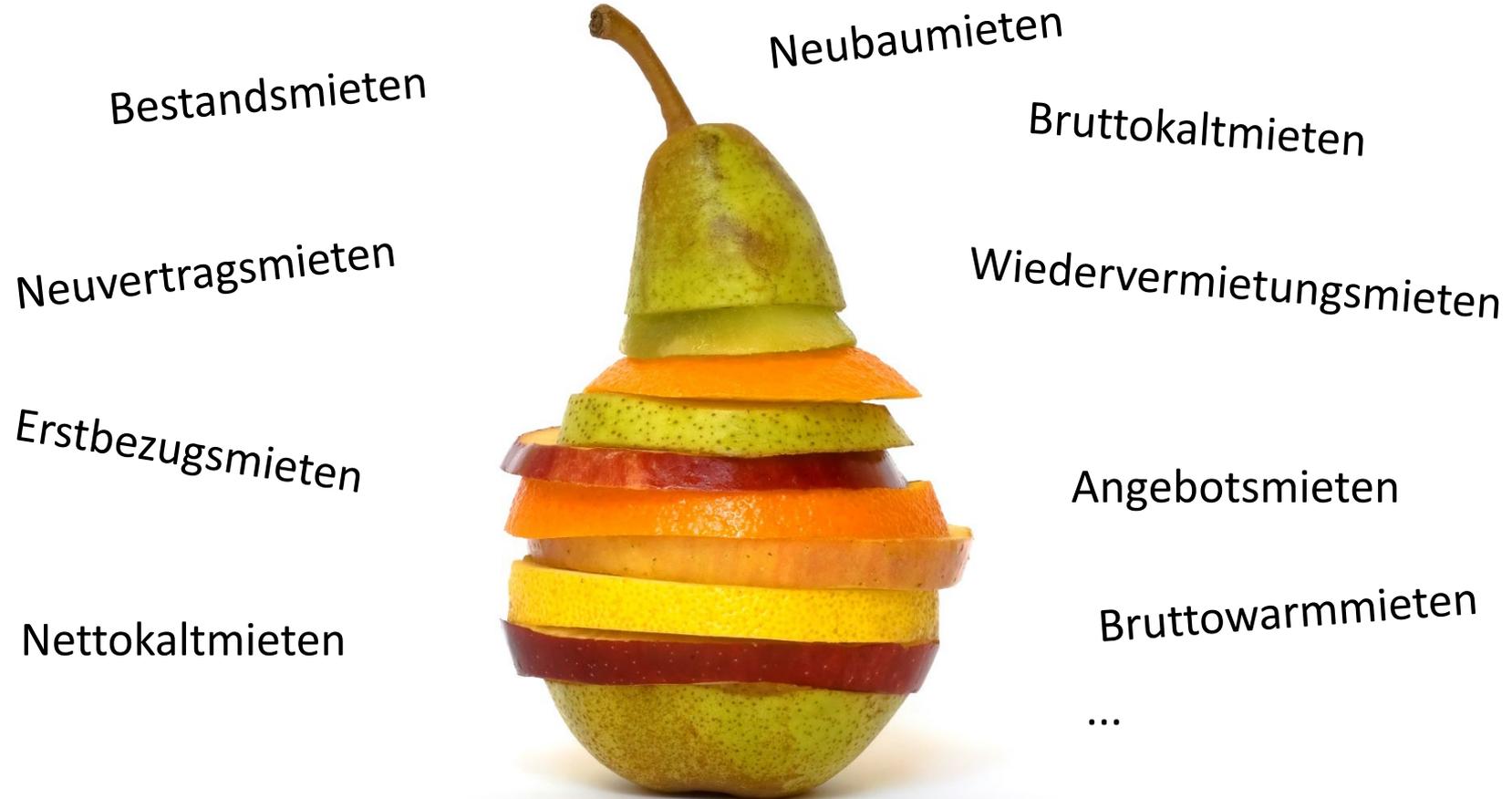
Welche Erwartungen/Wünsche haben Sie - unabhängig vom Wahlausgang – an die Berliner Stadtentwicklungspolitik für die nächste Legislatur?



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

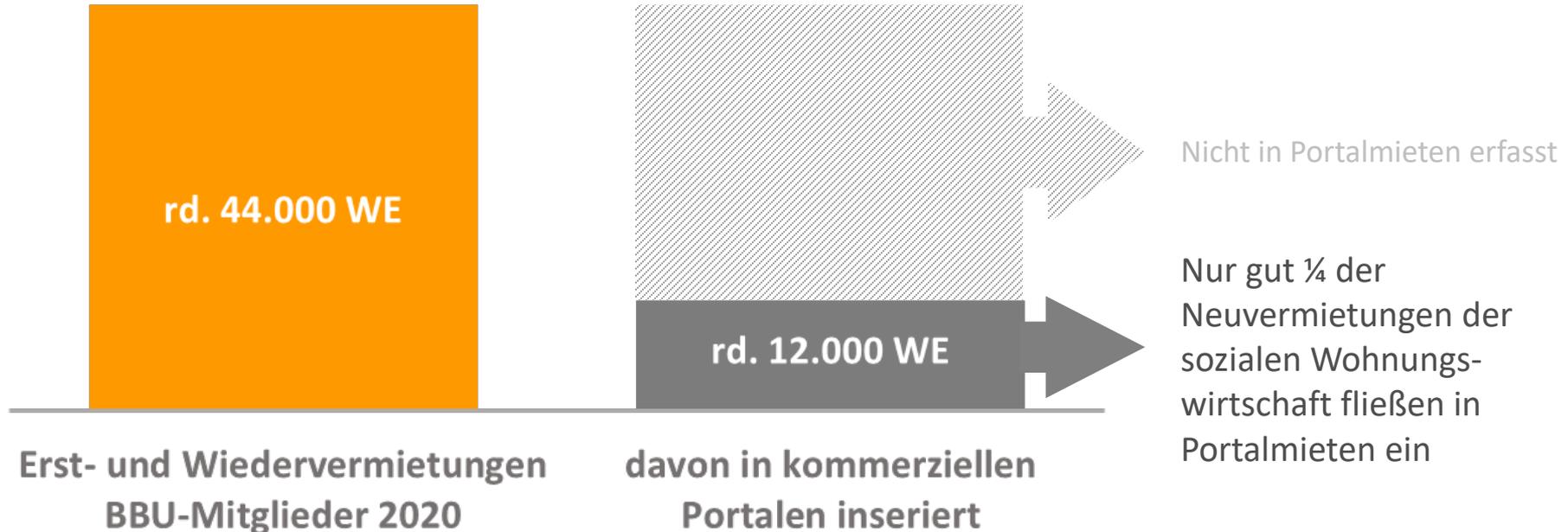


Exkurs: Portalmieten sind keine Realmieten!



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 CO₂-Einsparungszielen
- ▶ **Einbeziehung aller relevanten Akteure** – die Herausforderungen Berlins lassen sich nur gemeinsam mit der Wirtschaft bewältigen!