

An abstract graphic on the left side of the slide, composed of various shades of blue and white, resembling a stylized map or a cloud pattern. It is partially overlaid by a solid orange vertical bar on the far left.

BBU-Jahrespressekonferenz 2023 Berlin:
Dunkle Wolken am Wohn-Horizont

Maren Kern, BBU-Vorstand

Berlin, den 18. Juli 2023

▶ **Mietwohnen in Berlin:**

- Günstig – nicht nur im Metropolenvergleich
- BBU-Mieten: abgehängt von der Inflation

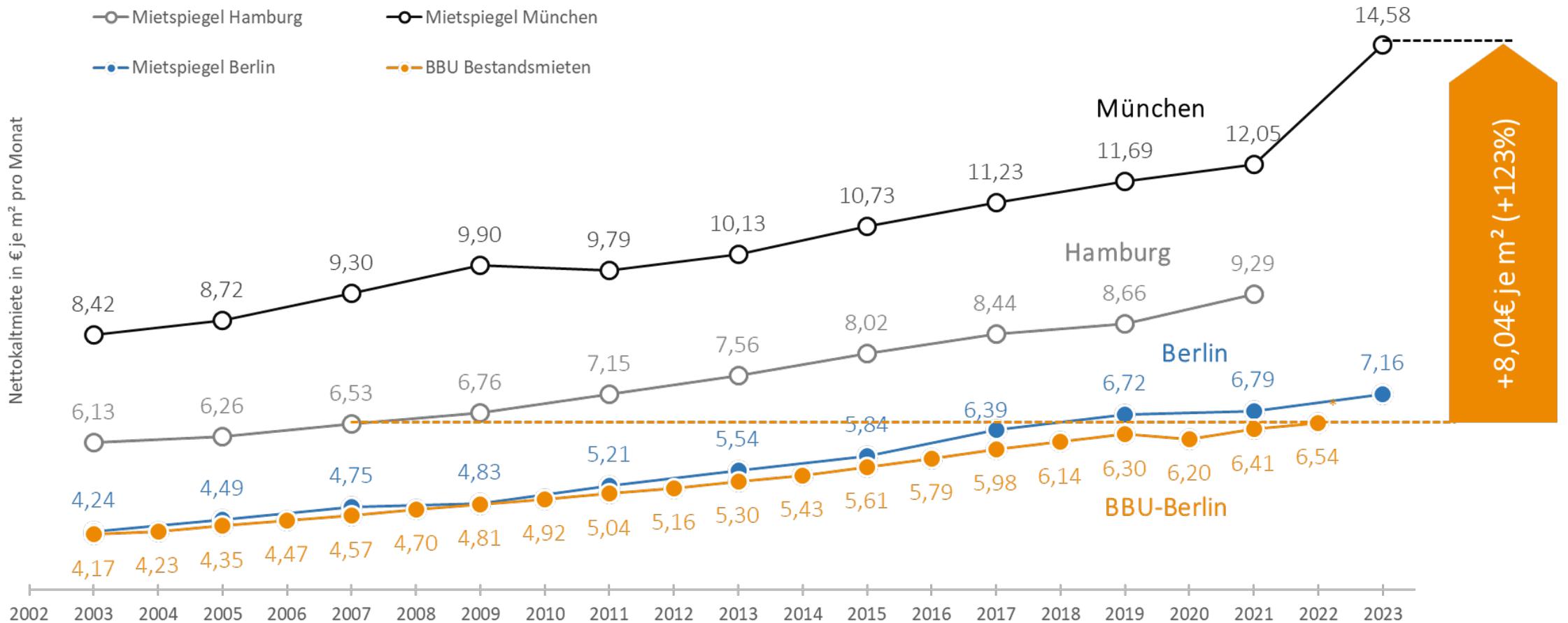
▶ **Investitionen in Berlin:**

- BBU-Investitionen brechen ein – trotz steigender Investitionsbedarfe
- Neubau kommt unter Druck

▶ **Jetzt handeln für das wachsende Berlin**

Mieten im Städtevergleich

Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten laut Mietspiegel Berlin, Hamburg und München im Vergleich zur Bestandsmietenentwicklung der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2003 bis 2023



*BBU Nettokaltmiete 2020 unter dem Einfluss des MietenWoG Berlin

Quelle: Mietspiegel Berlin, Hamburg, München; Bestandsmieten (2003-2019 BBU-Marktmonitor/ 2020-2022 BBU-Jahresstatistik)

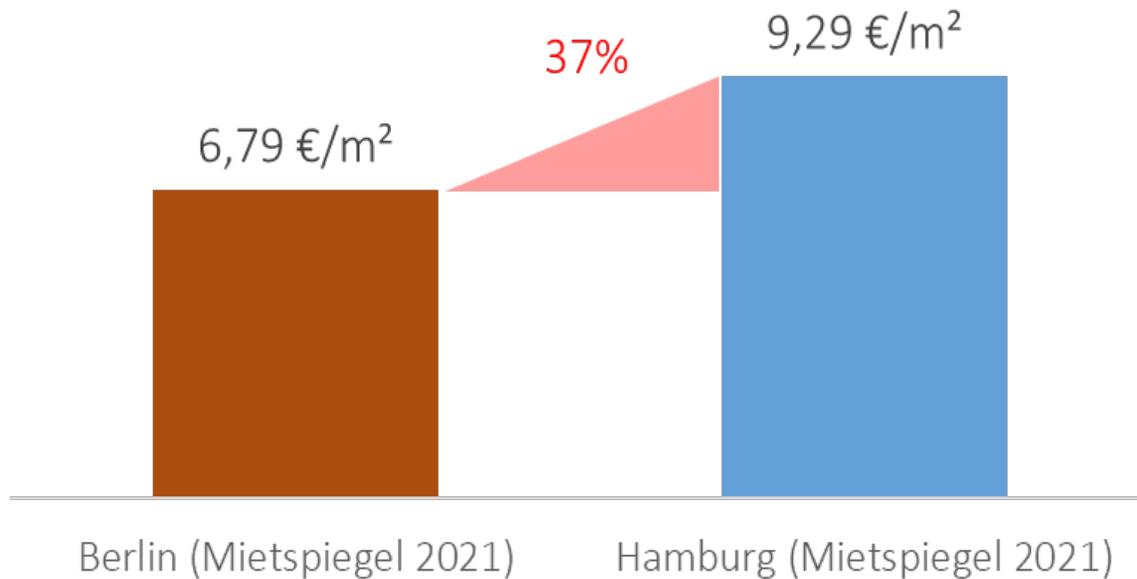
Metropolenvergleich: Mieten in Hamburg 37 % höher als in Berlin...

Ortsübliche Vergleichsmieten laut Mietspiegel Berlin 2021 und Hamburg 2021 (aktuellster Mietspiegel)

Nettokaltmieten in € je m²

Differenz Mietspiegel Hamburg 2021 zu Mietspiegel Berlin 2023

Wohnen in Hamburg:
über ein Drittel teurer als in Berlin

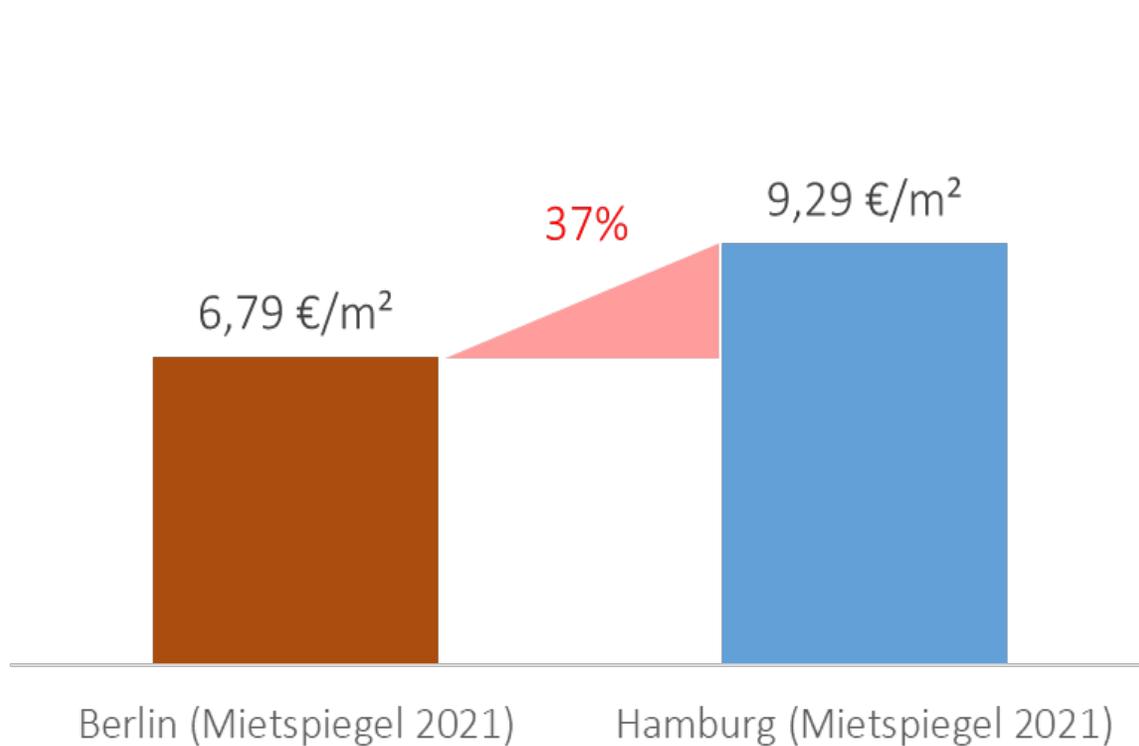


...Einkommen aber nur 9 % höher als in Berlin.

Ortsübliche Vergleichsmieten laut Mietspiegel Berlin 2021 und Hamburg 2021(aktuellster Mietspiegel)

Nettokaltmieten in € je m²

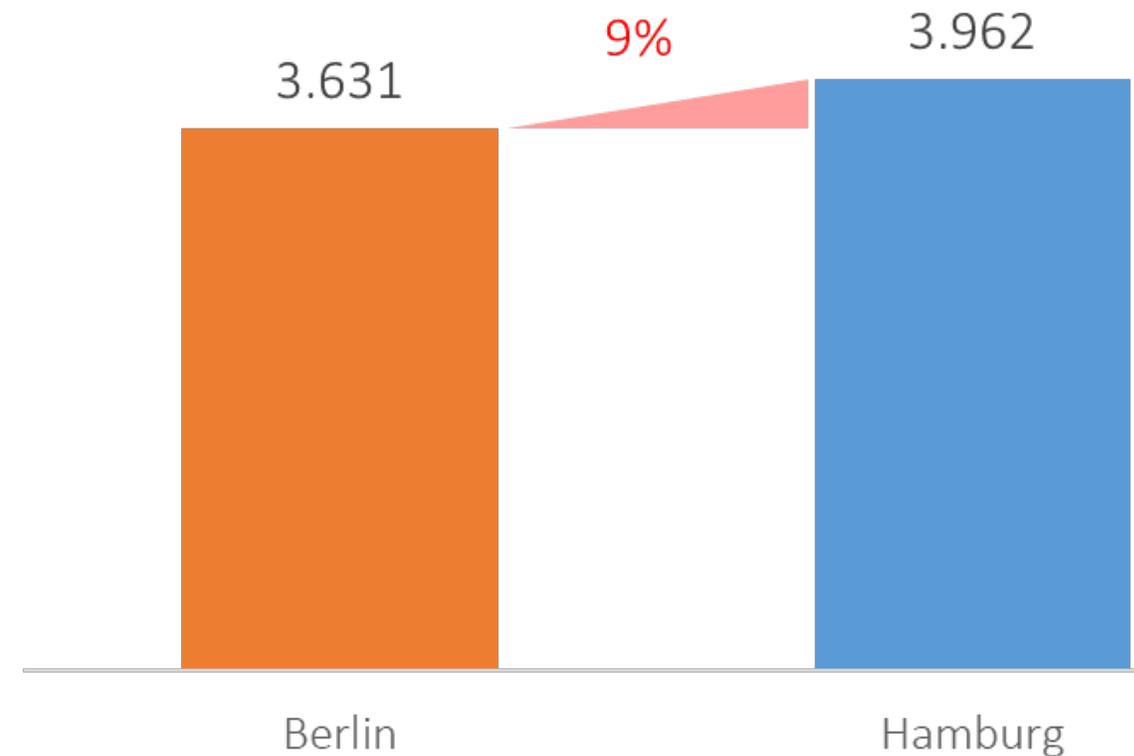
Differenz Mietspiegel Hamburg 2021 zu Mietspiegel Berlin 2023



Quelle: Mietspiegel Hamburg, BBU-Jahresstatistik

Bruttoentgelt 2021 der sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten** in € pro Monat

Bruttoentgelt der sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten in €
Differenz zu Bruttoentgelt Berlin



Quelle: Arbeitsagentur, Entgeltstatistik

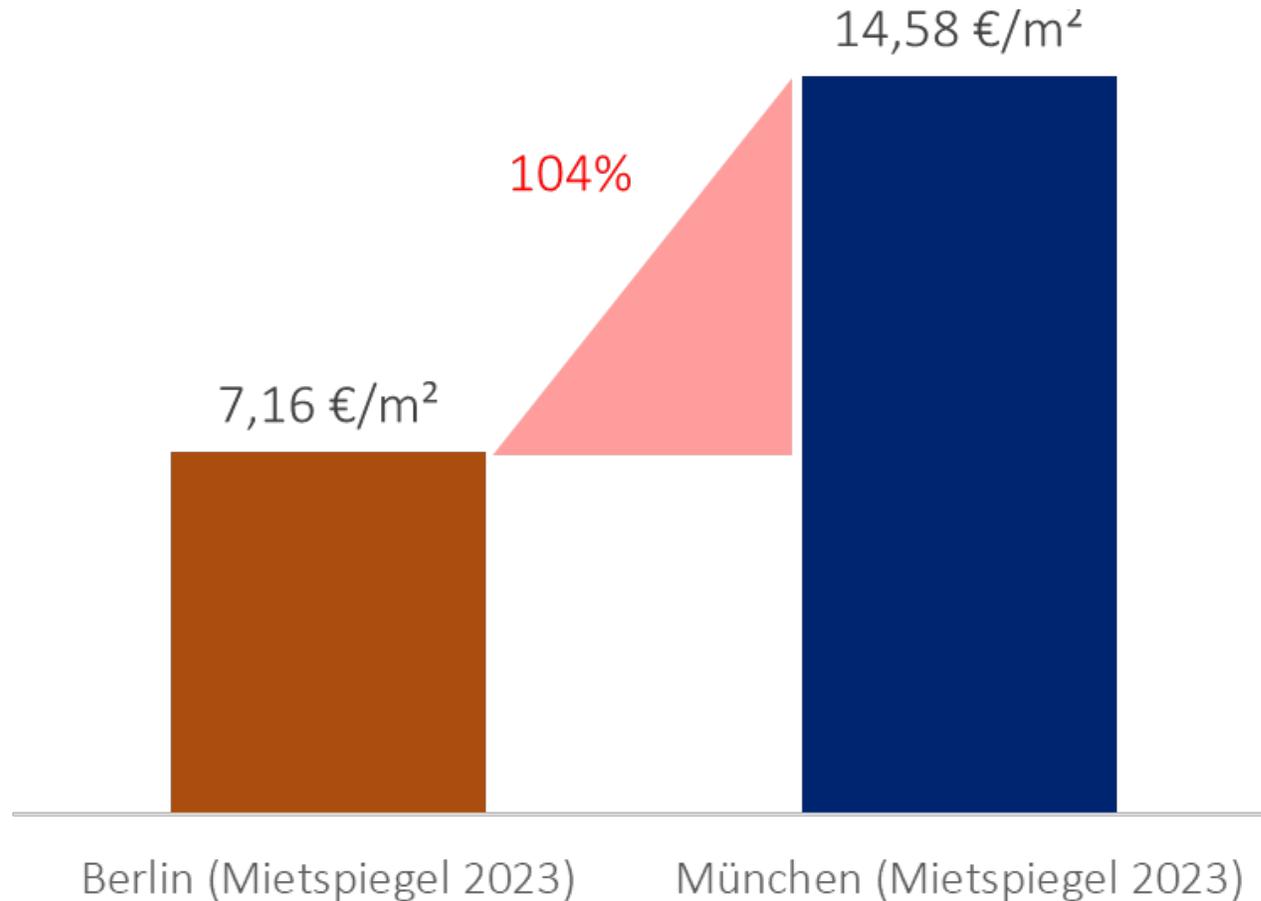
**2021=aktuellster Stand der Entgeltstatistik auf Kreisebene

Münchener Mieten: 104 % über den Berliner Mieten...

Ortsübliche Vergleichsmieten laut Mietspiegel Berlin und München 2023

Nettokaltmieten in € je m²

Differenz Mietspiegel München zu Mietspiegel Berlin 2023



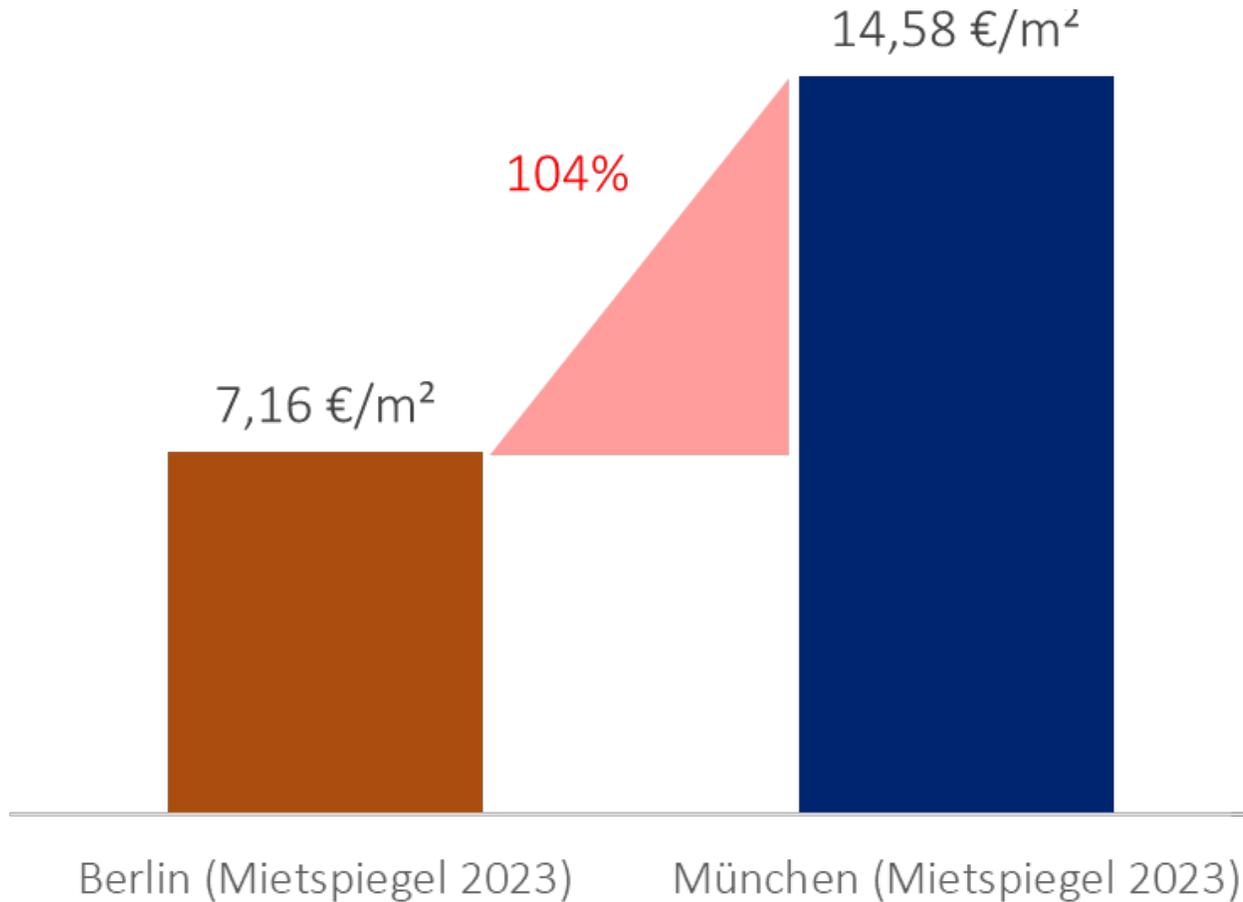
Wohnen in München:
doppelt so teuer als in Berlin

...Einkommen aber nur knapp 30 % höher als in Berlin.

Ortsübliche Vergleichsmieten laut Mietspiegel Berlin und München 2023

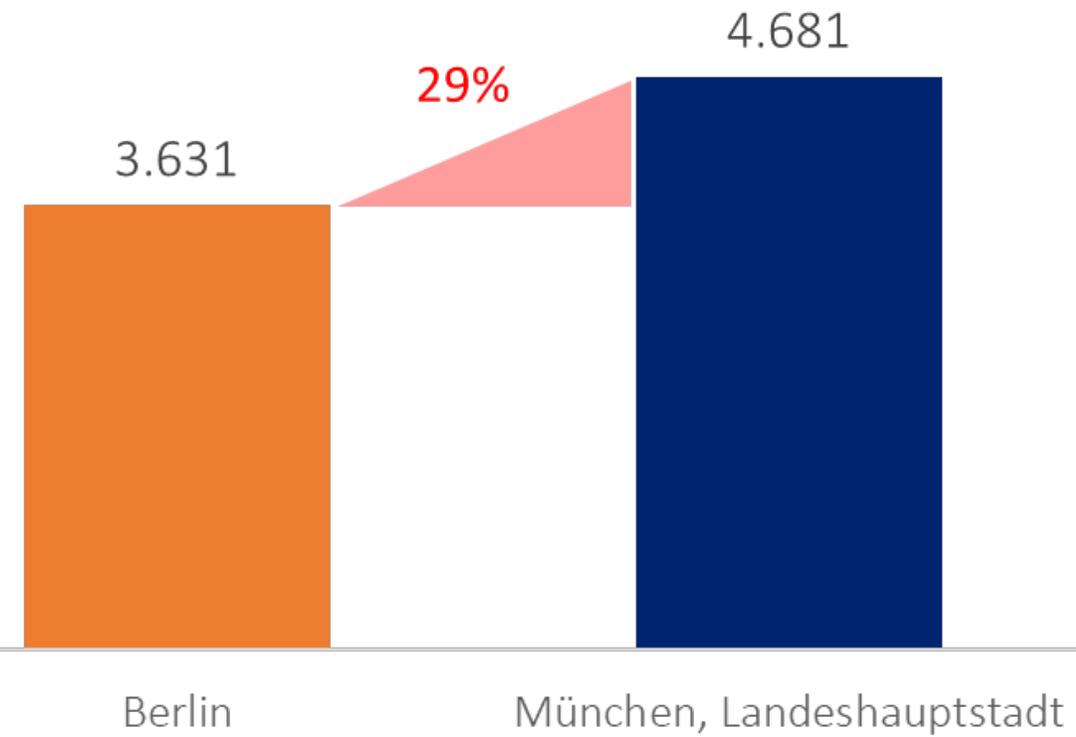
Nettokaltmieten in € je m²

Differenz Mietspiegel München zu Mietspiegel Berlin 2023



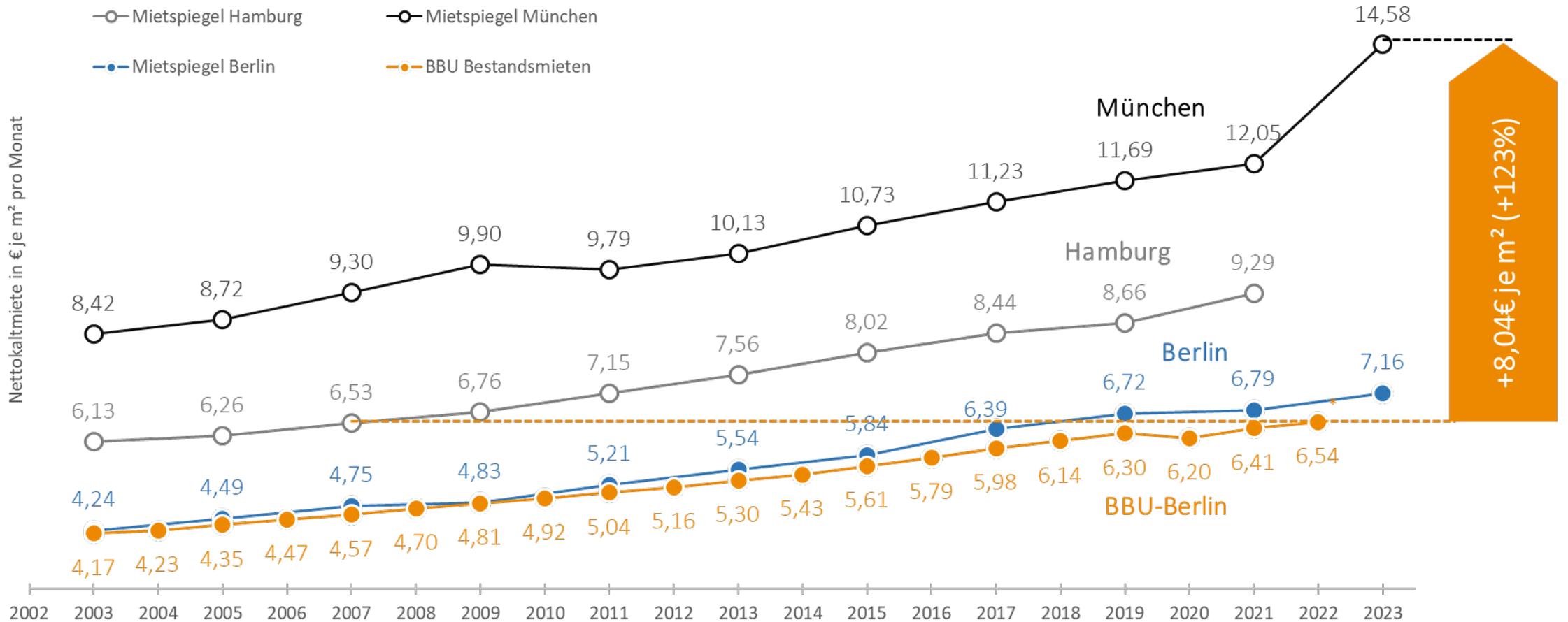
Bruttoentgelt 2021 der sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten* in € pro Monat

Bruttoentgelt der sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten in €
Differenz zu Bruttoentgelt Berlin



Mieten im Städtevergleich

Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten laut Mietspiegel Berlin, Hamburg und München im Vergleich zur Bestandsmietenentwicklung der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2003 bis 2023



*BBU Nettokaltmiete 2020 unter dem Einfluss des MietenWoG Berlin

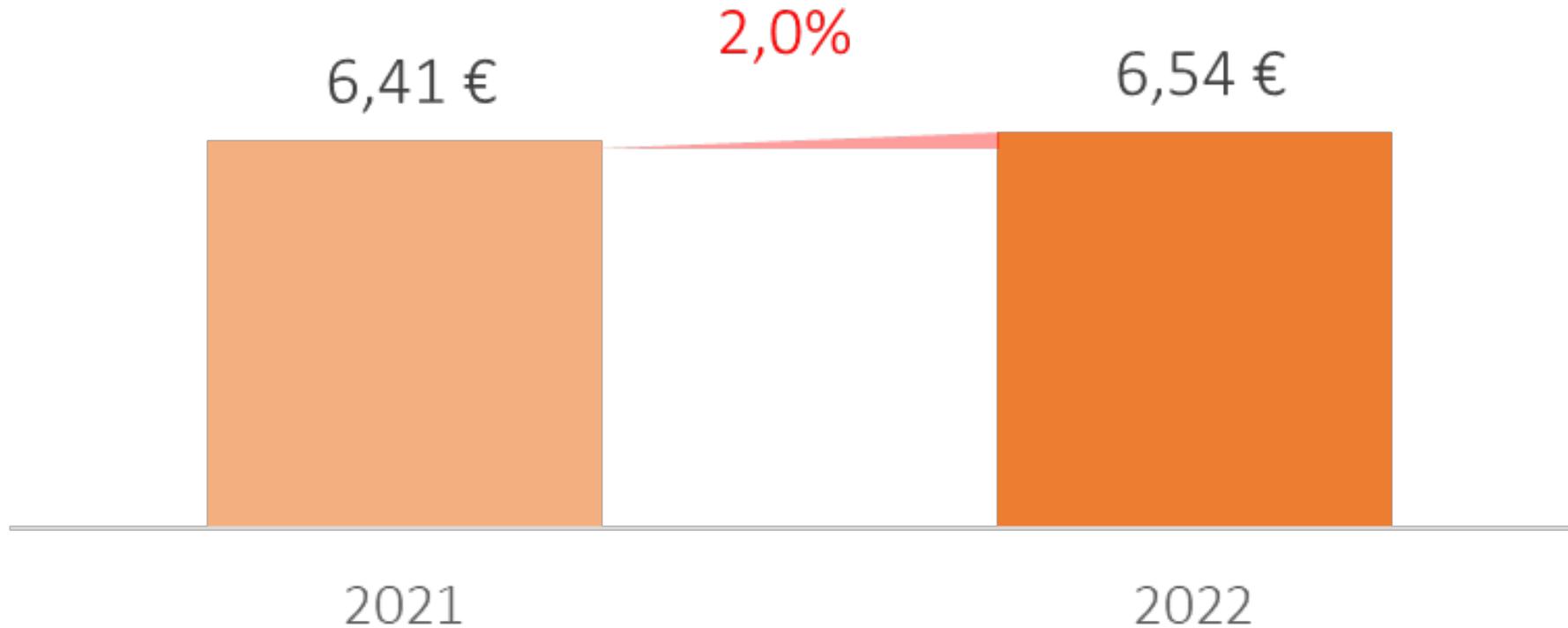
© BBU

Quelle: Mietspiegel Berlin, Hamburg, München; Bestandsmieten (2003-2019 BBU-Marktmonitor/ 2020-2022 BBU-Jahresstatistik)

BBU-Mieten Berlin 2022 nur um 2,0 % gestiegen...

Nettokaltmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2021 bis 2022*

Nettokaltmieten in € je m²
Veränderung 2022 zu 2021



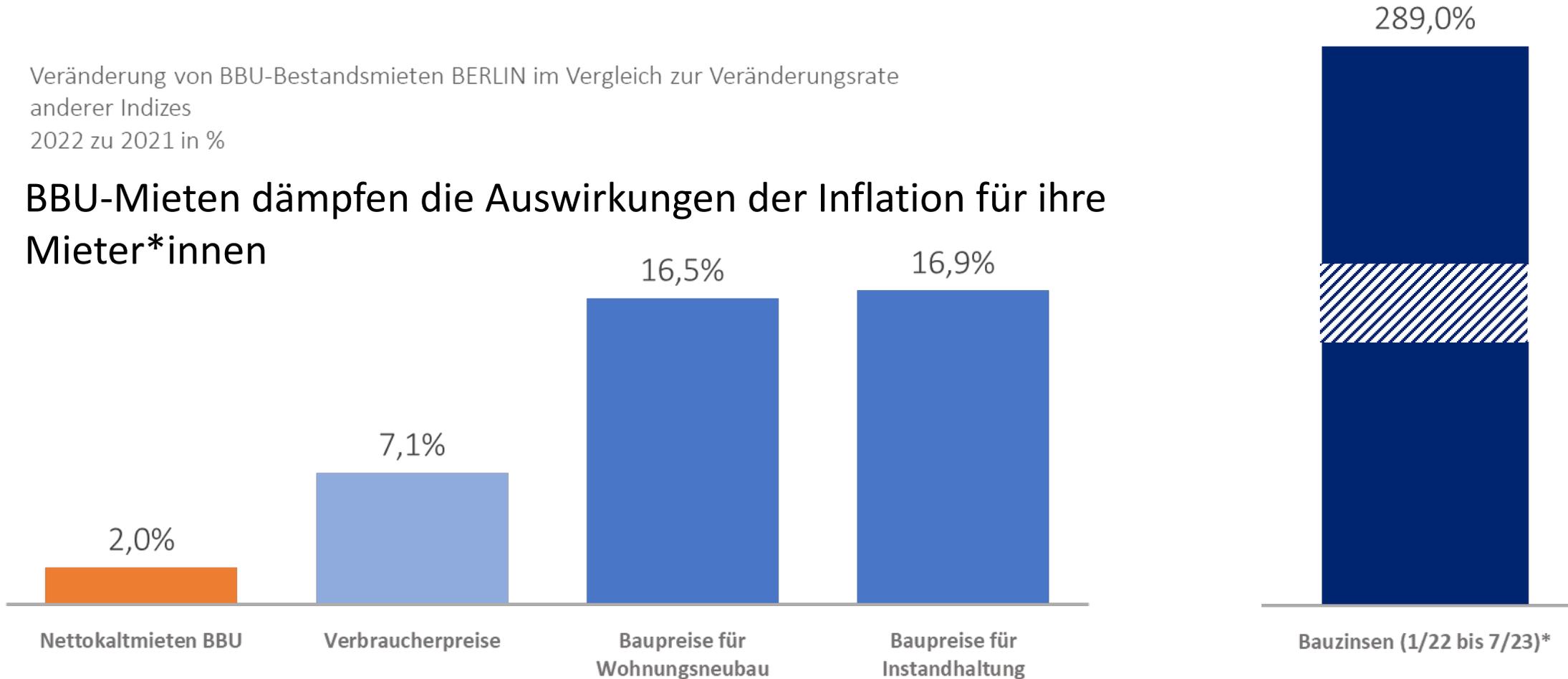
Quelle: BBU-Jahresstatistik *Durchschnittliche Nettokaltmieten der vermieteten eigenen Wohnung im Dezember des Jahres

© BBU

...deutlich langsamer als die Inflation insgesamt oder die Baupreise.

Veränderung von BBU-Bestandsmieten BERLIN im Vergleich zur Veränderungsrate anderer Indizes
2022 zu 2021 in %

BBU-Mieten dämpfen die Auswirkungen der Inflation für ihre Mieter*innen



Quelle: BBU-Jahresstatistik, Amt für Statistik Berlin Brandenburg,
*<https://www.interhyp.de/>, Marktzins für Immobilienfinanzierungen mit 10 Jahren Sollzinsbindung

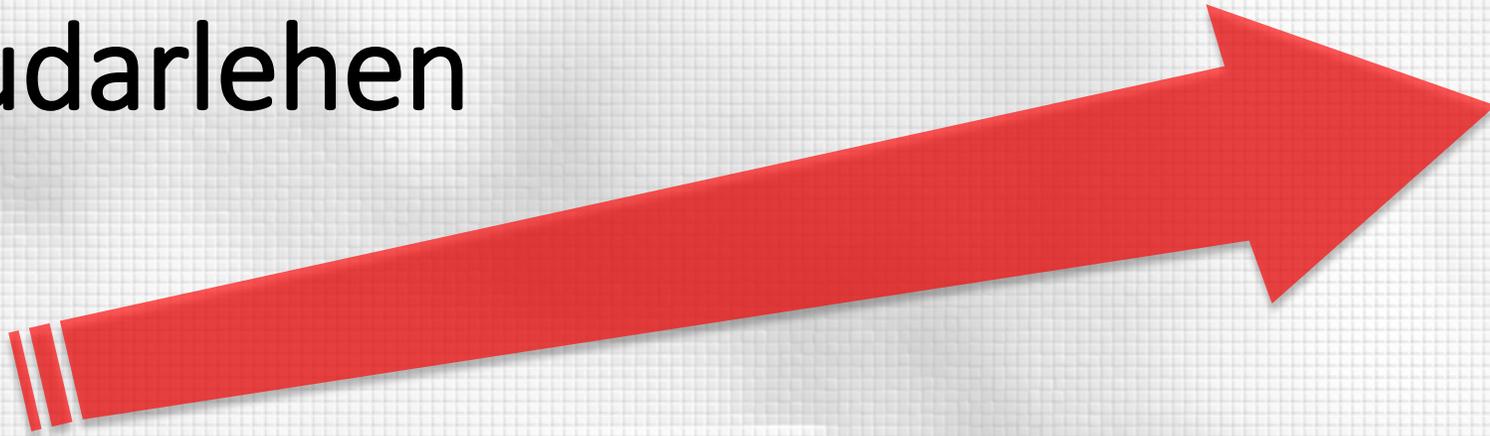
...genauso wie die Bauzinsen.

Entwicklung der Zinsen seit Anfang 2022 – fast vervierfacht

Zinsen Baudarlehen

Januar 2022
1,00%

2.000 € p.a.



Juli 2023
3,89%

bei 200.000 Euro (Fremdkapitalanteil Wohnung)

pro Jahr

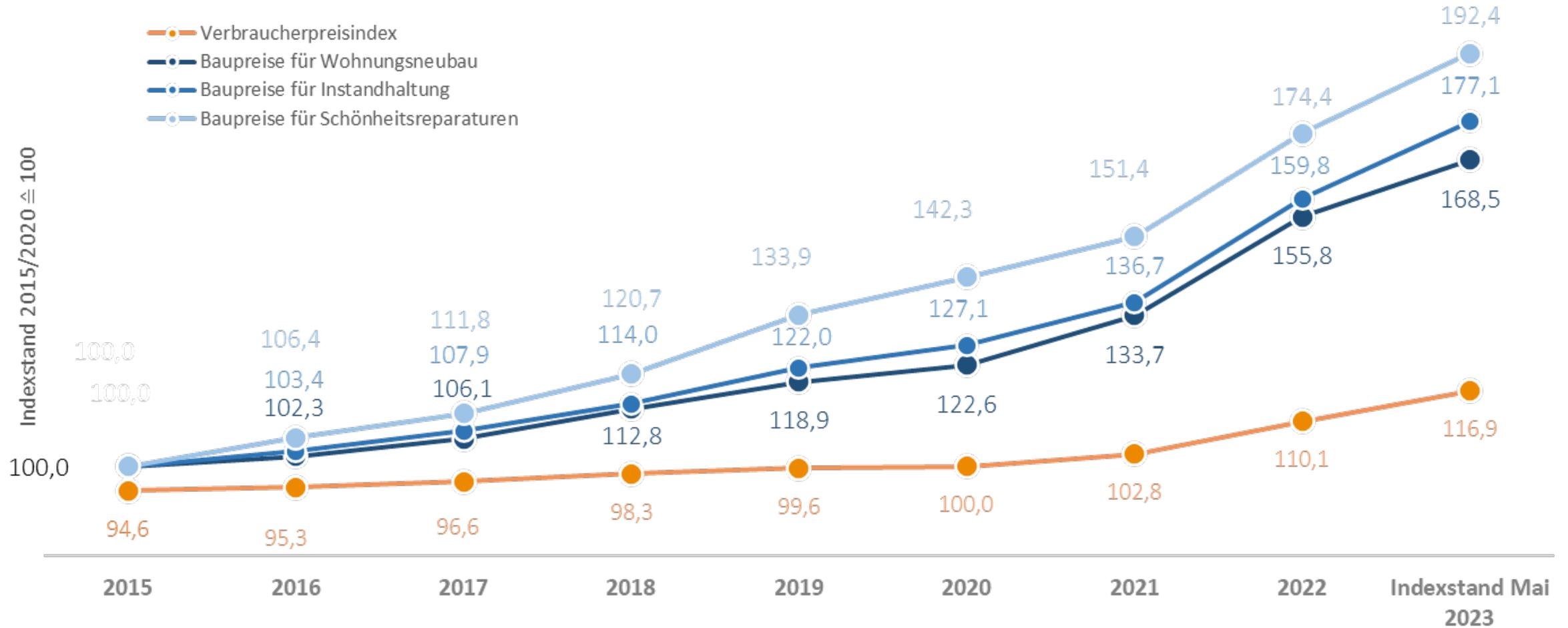
+5.780 € p.a.

7.780 € p.a.

Die Darstellung der Zinsentwicklung basiert auf den Zinssätzen der Konditionsangebote, die lt. Interhyp von ihren Produktpartnern über die Interhyp AG im ausgewählten Zeitraum im Rahmen einer Vermittlung eines Darlehensvertrages angeboten wurden. Trotz ausgewählter Sorgfalt kann die Interhyp AG für die vorliegende Darstellung keinerlei Haftung übernehmen. Die aktuellen Zinssätze für Ihre individuelle Baufinanzierung erfahren Sie bei Ihrem Finanzierungsberater.

Baupreise deutlich gestiegen...

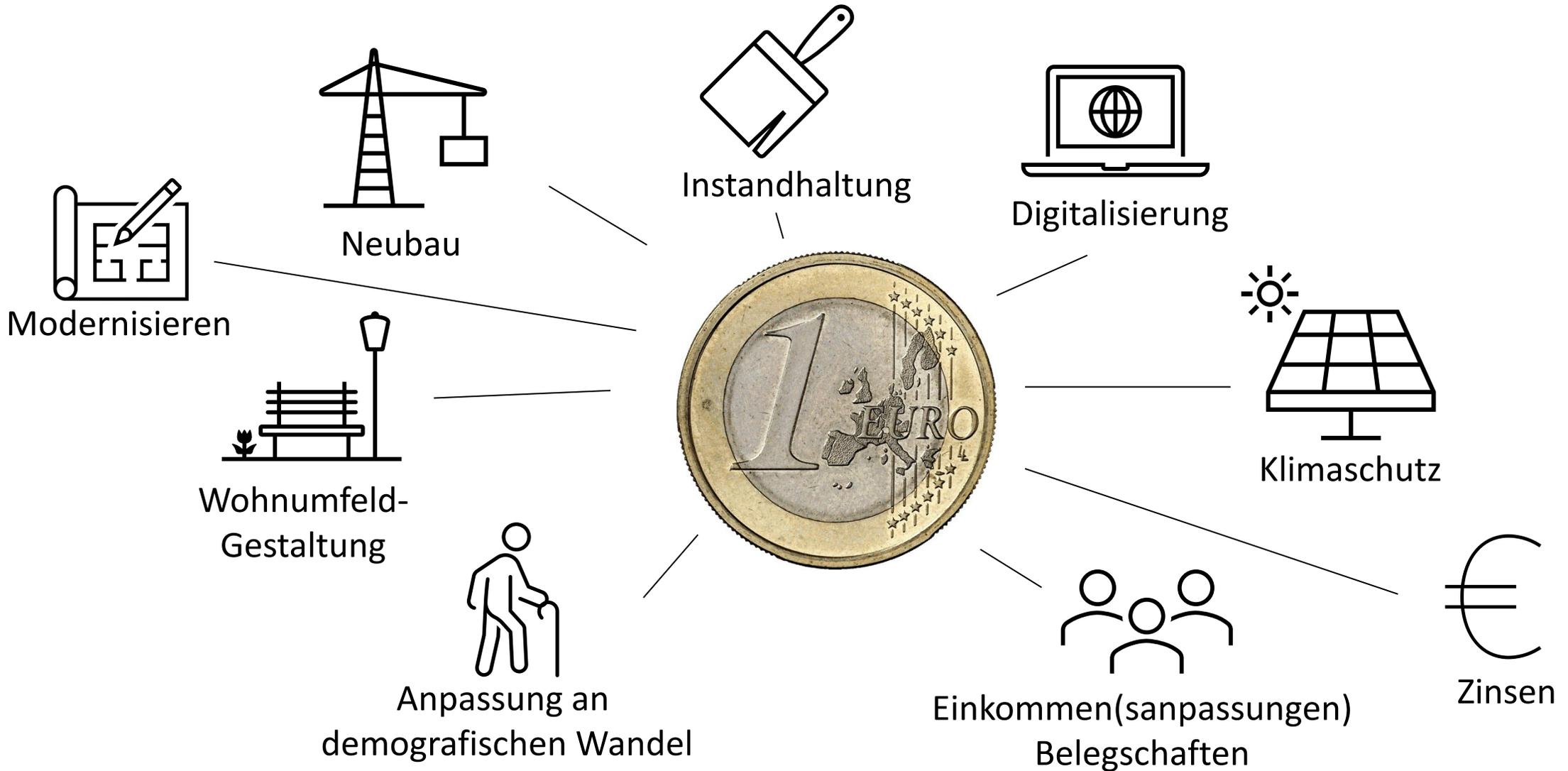
Entwicklung der Verbraucher- und Baupreisindizes in Berlin 2015 bis Mai 2023



Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

© BBU

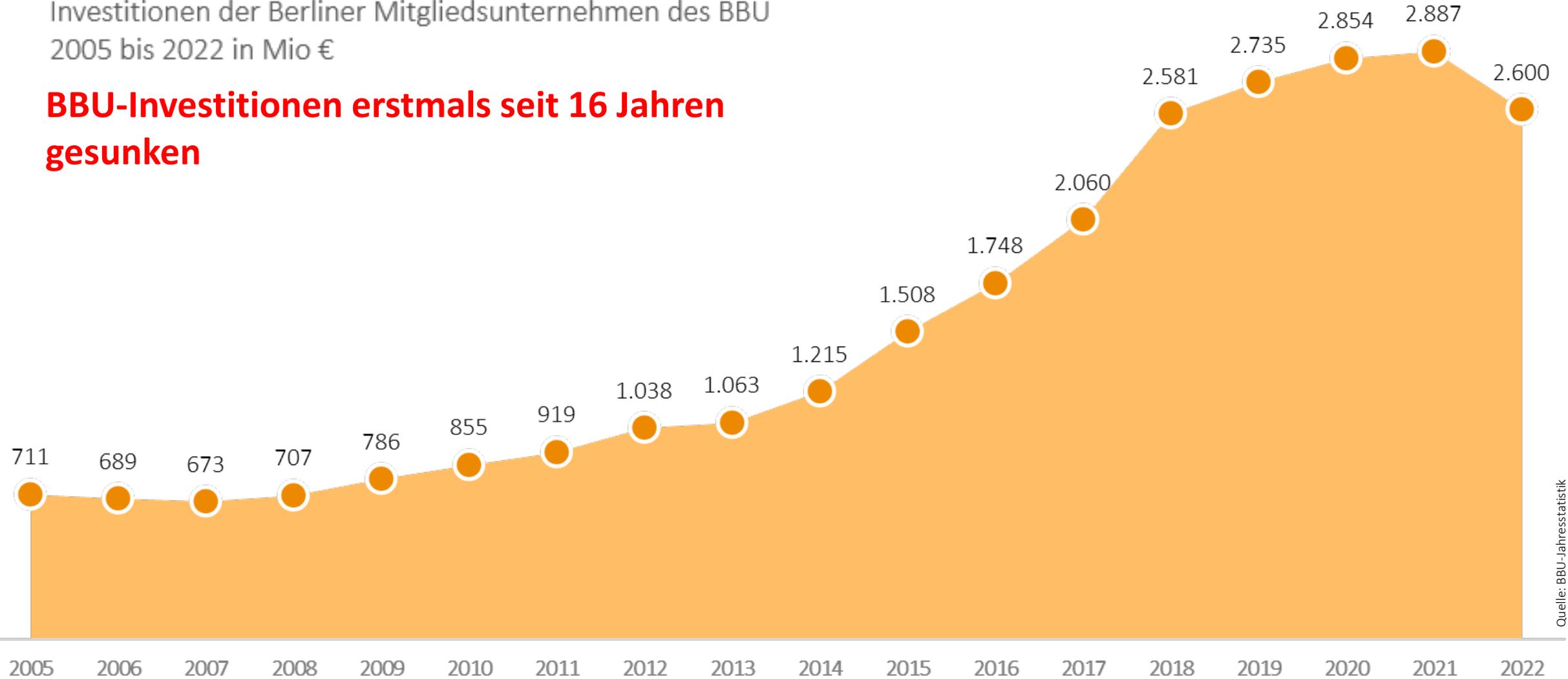
Was alles von den Mieteinnahmen bezahlt werden muss (Auswahl)



Stagnierende Einnahmen bei steigenden Kosten = weniger Investitionskraft

Investitionen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU
2005 bis 2022 in Mio €

**BBU-Investitionen erstmals seit 16 Jahren
gesunken**

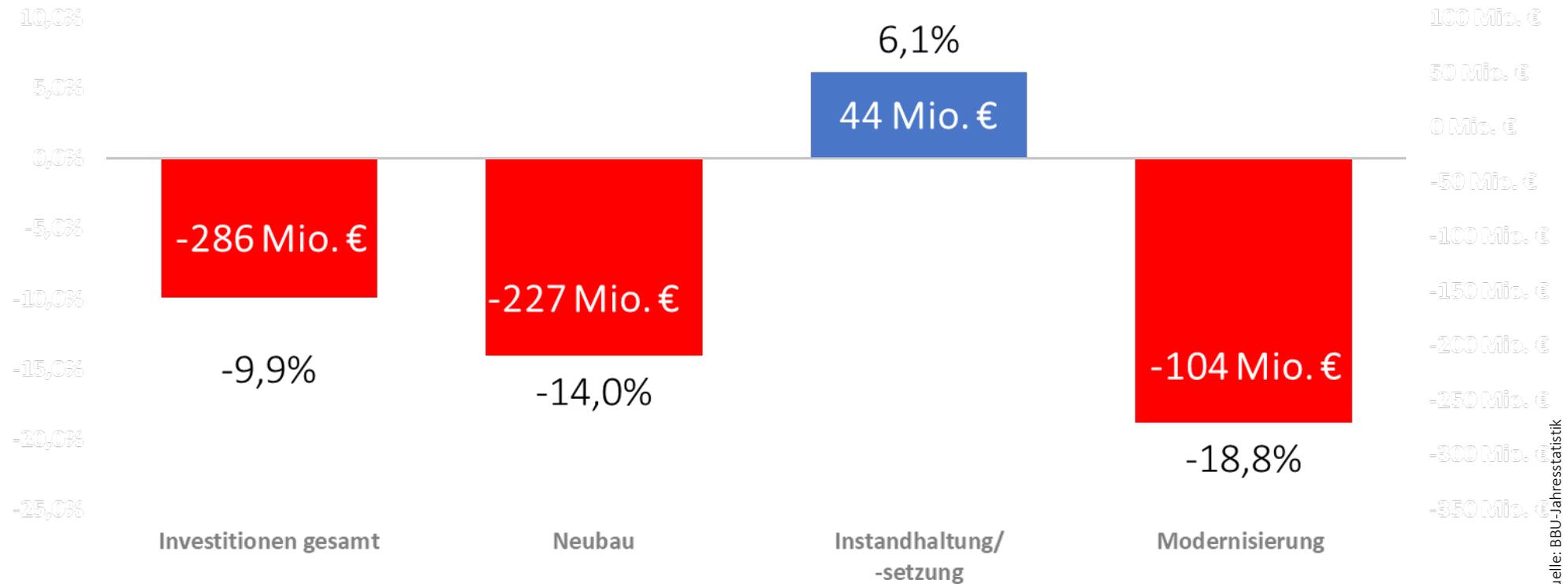


Quelle: BBU-Jahresstatistik

Investitionsrückgang ohne Berücksichtigung der Baupreissteigerungen

9,9 % Investitionsrückgang nominal...

Nominale Investitionsentwicklung der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2022 im Vergleich 2021 in Mio. € und in %

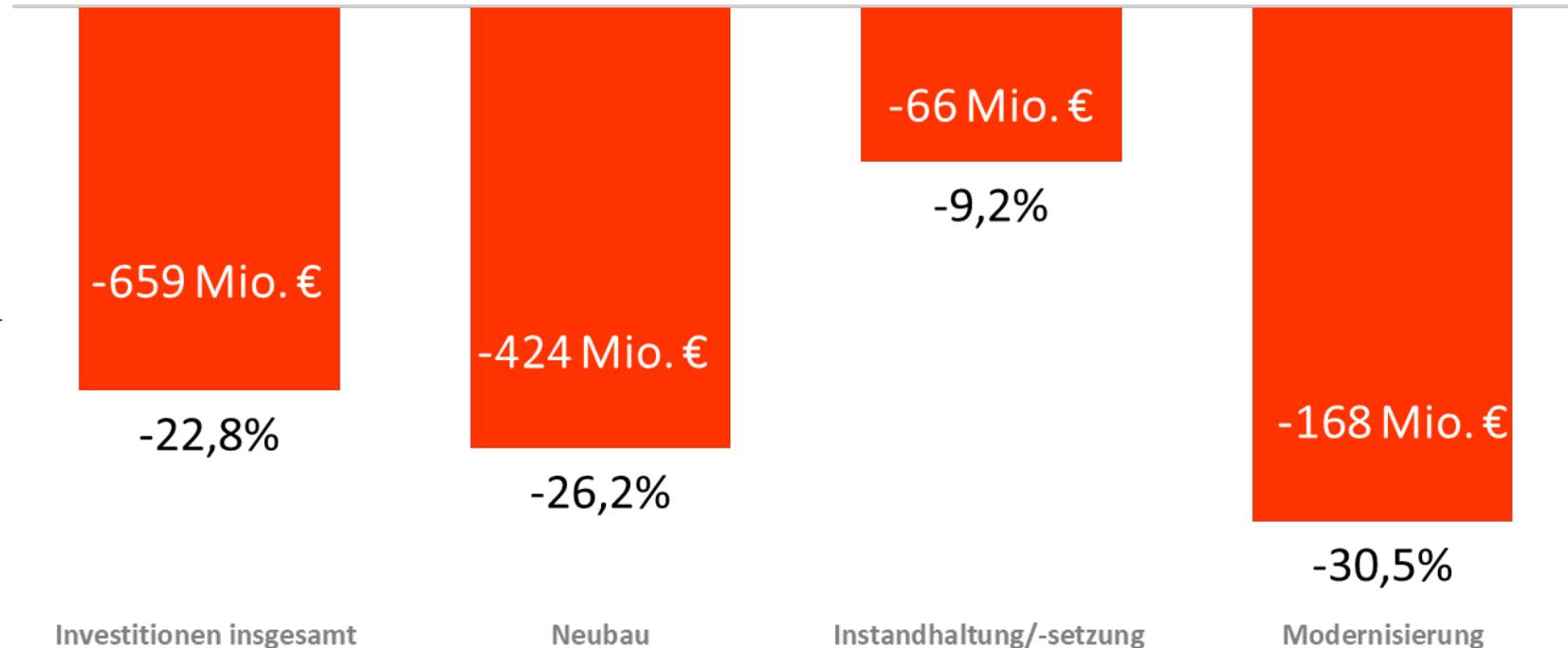


Quelle: BBU-Jahresstatistik

...entspricht 22,8% Investitionsrückgang real*

*Veränderung der um die Baupreissteigerung bereinigten Investitionen 2022 gegenüber Investitionsvolumen 2021
(**Rechenbeispiel:** Bei einer Baupreissteigerung von 16,5% kostet dieselbe Leistung in 2022 im Schnitt 116,50 €, die in 2021 noch 100,00 Euro gekostet hat. Eine Investition von nominal 116,5 Mio. Euro 2022 entspricht preisbereinigt im Vergleich zu 2021 also einer realen Investition von 100 Mio. Euro)

Reale Investitionsentwicklung der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2022 im Vergleich 2021 in Mio. € und in %



Entwicklung des Neubauvolumens der **Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin**
2008 bis 2022 und Planung 2023

Anzahl fertiggestellter Wohnungen

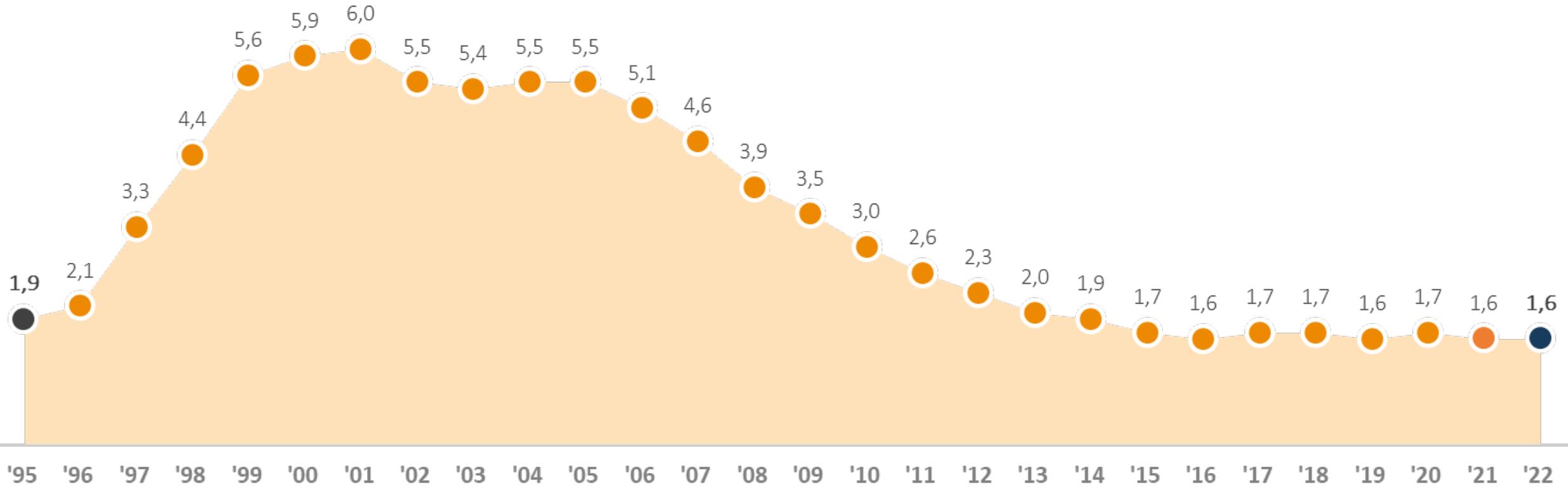
...die aber nur ein **Echo der Vergangenheit** sind: weil Bauprojekte, die letztes oder dieses Jahr finalisiert werden, bereits vor 2-4 (oder mehr) Jahren angeschoben worden sind.



Quelle: BBU, Zusatzbefragung zur Jahresstatistik

Dank (bisher) starker Neubauleistungen: Leerstand stabil

Leerstehende Wohnungen* der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin
1995 bis 2022 in %



Quelle: BBU-Jahresstatistik

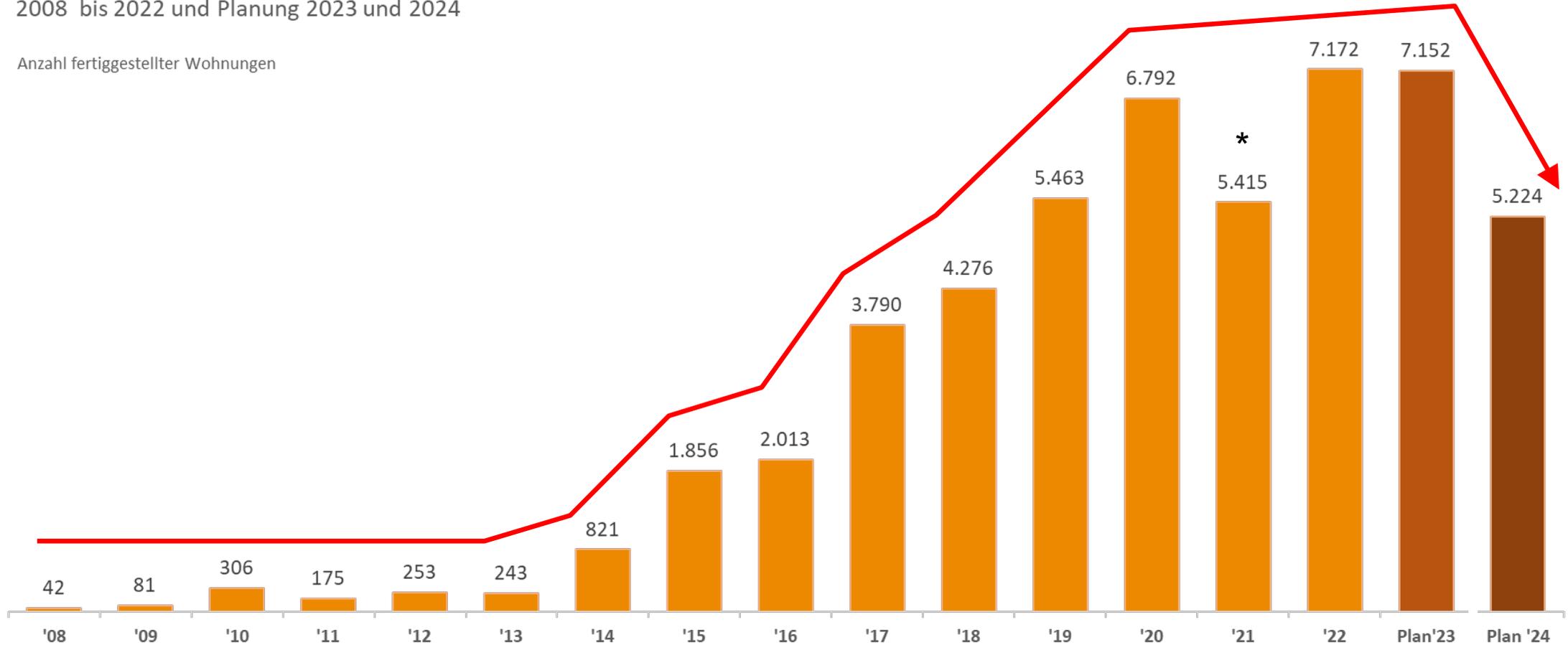
*eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen im Dezember des Jahres, unabhängig von der Dauer des Leerstandes

© BBU

2024: Rückgang bei den Fertigstellungen um 27 %

Entwicklung des Neubauvolumens der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin
2008 bis 2022 und Planung 2023 und 2024

Anzahl fertiggestellter Wohnungen



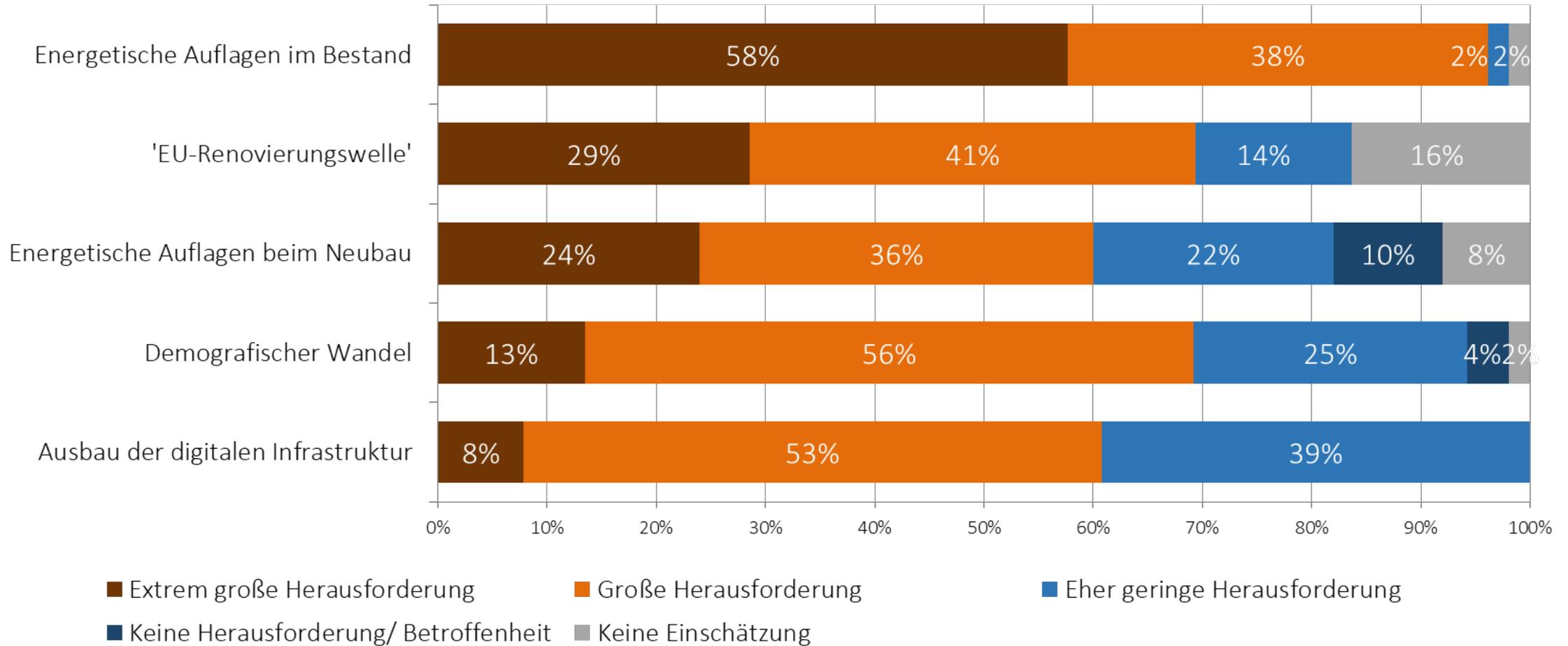
Quelle: BBU, Zusatzbefragung zur Jahresstatistik

© BBU

* Nachwirkungen Corona-Pandemie

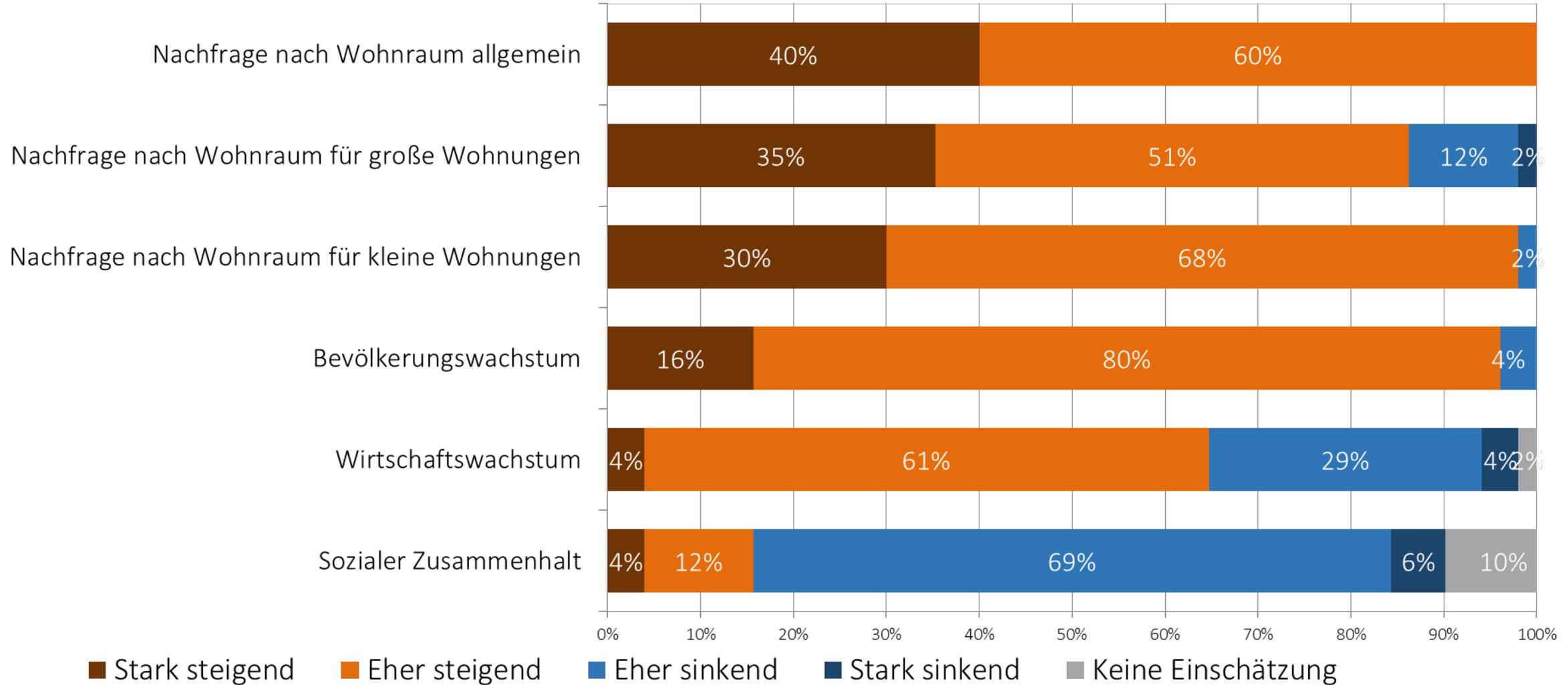
Investitionen sinken – aber die Herausforderungen steigen: bei Klimaschutz und Energie...

Welches sind die größten Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in den nächsten 2-3 Jahren?

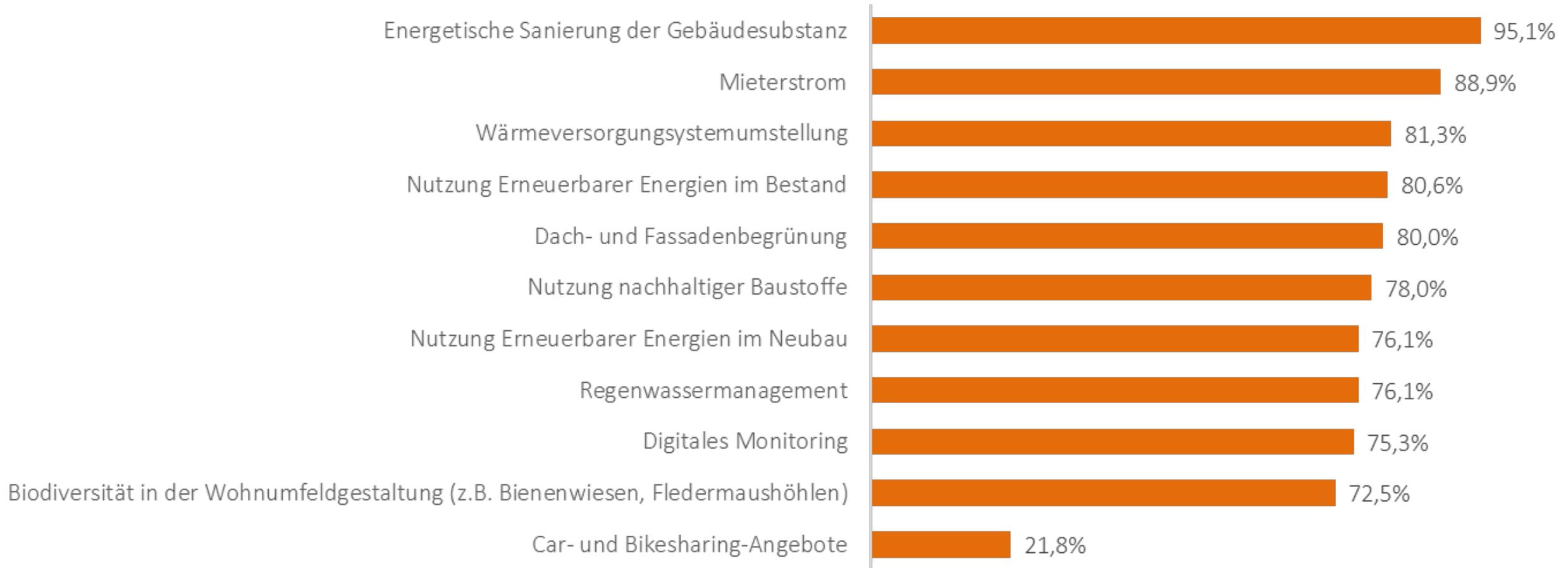


Quelle: BBU Sonderbefragung Juni 2023

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



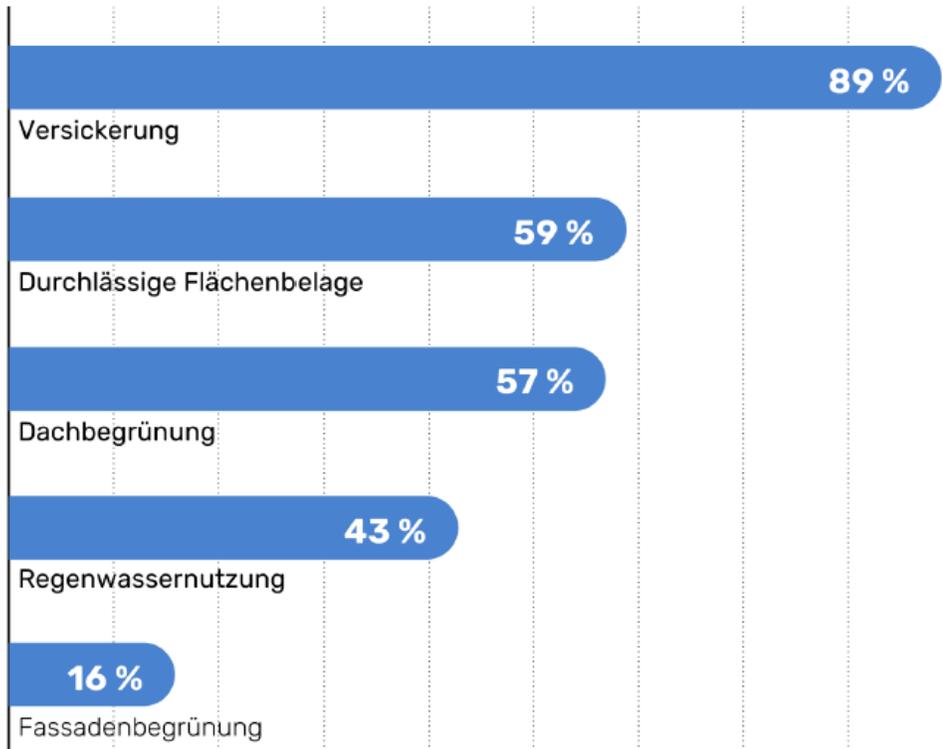
Anteil an BBU-Mitgliedsunternehmen, die Maßnahmen für Klimaschutz und Nachhaltigkeit betreiben/unterstützen



Quelle: BBU Sonderbefragung Juni 2023

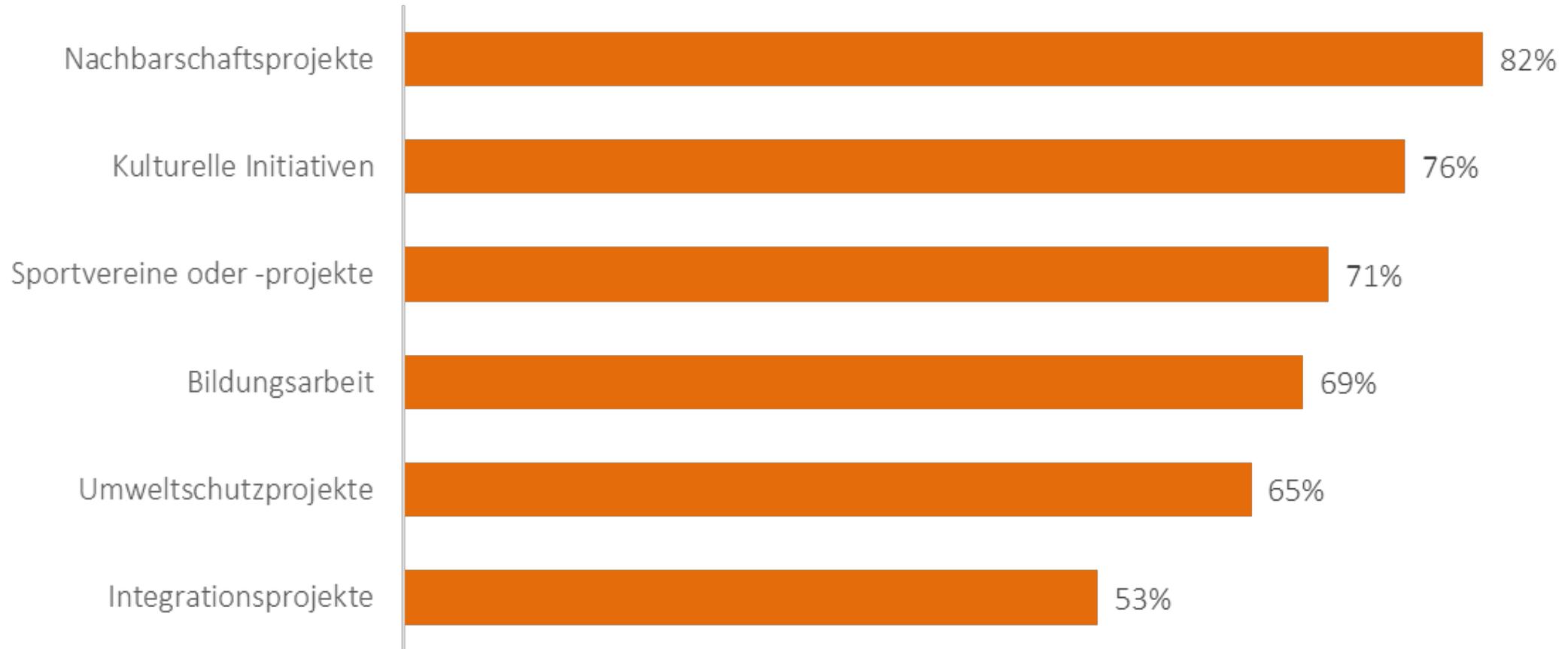
© BBU

Versickerung und Dachbegrünung liegen vorn, Fassadenbegrünung kommt seltener zum Einsatz



(Frage 8) Welche Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung haben Sie umgesetzt oder sind in Planung bzw. Bau?

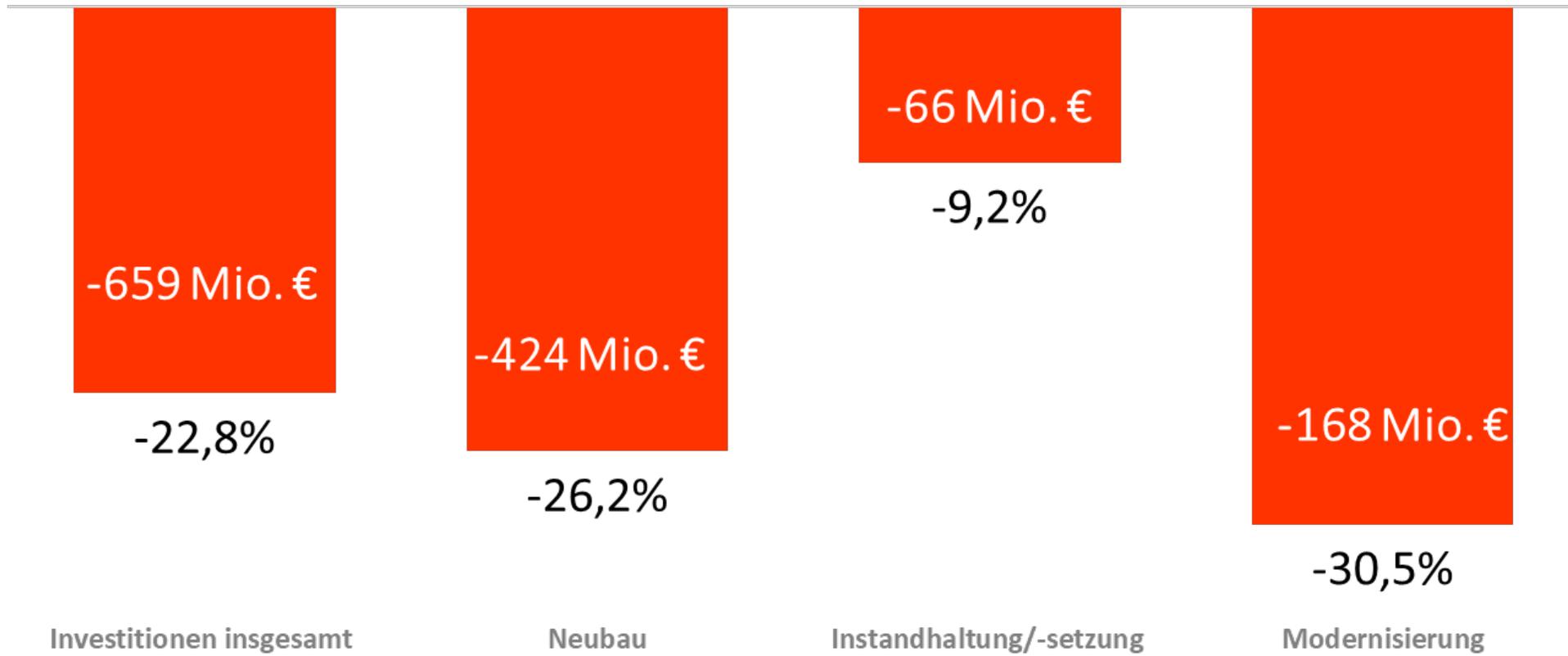
Anteil an BBU-Mitgliedsunternehmen, die Projekte im sozialen Bereich organisieren, fördern oder unterstützen



Quelle: BBU Sonderbefragung Juni 2023

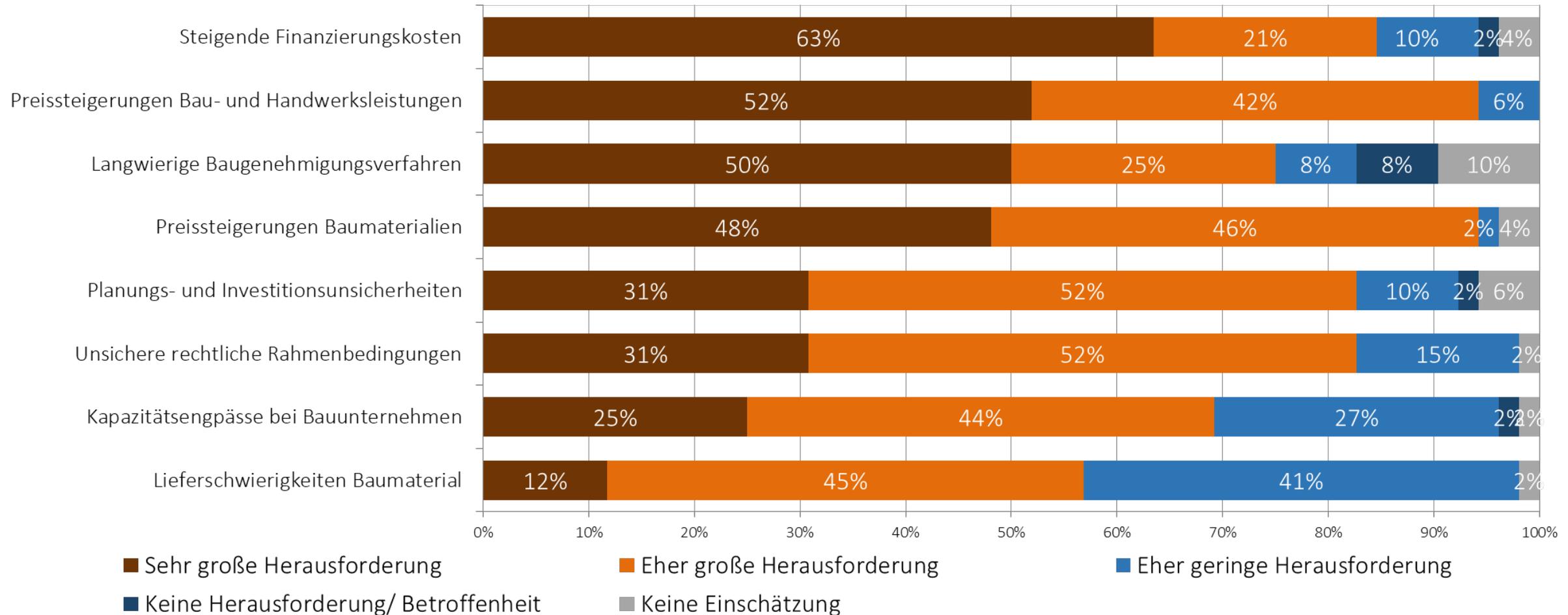
© BBU

Reale Investitionsentwicklung der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2022 im Vergleich 2021 in Mio. € und in %

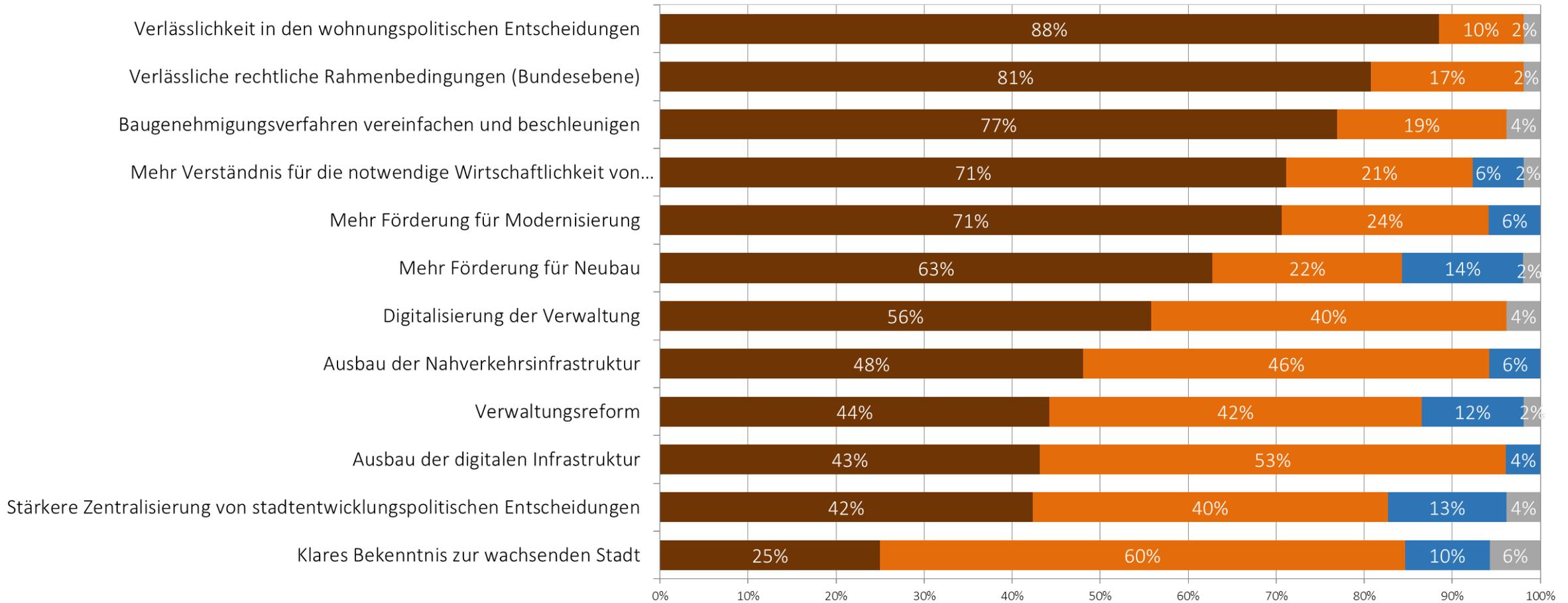


Deshalb hapert es mit Investitionen: Wirtschaftlich...

Welches sind die aktuell größten Herausforderungen für Ihre Projekte (Neubau, Sanierung/Modernisierung, Instandhaltung/Instandsetzung)?



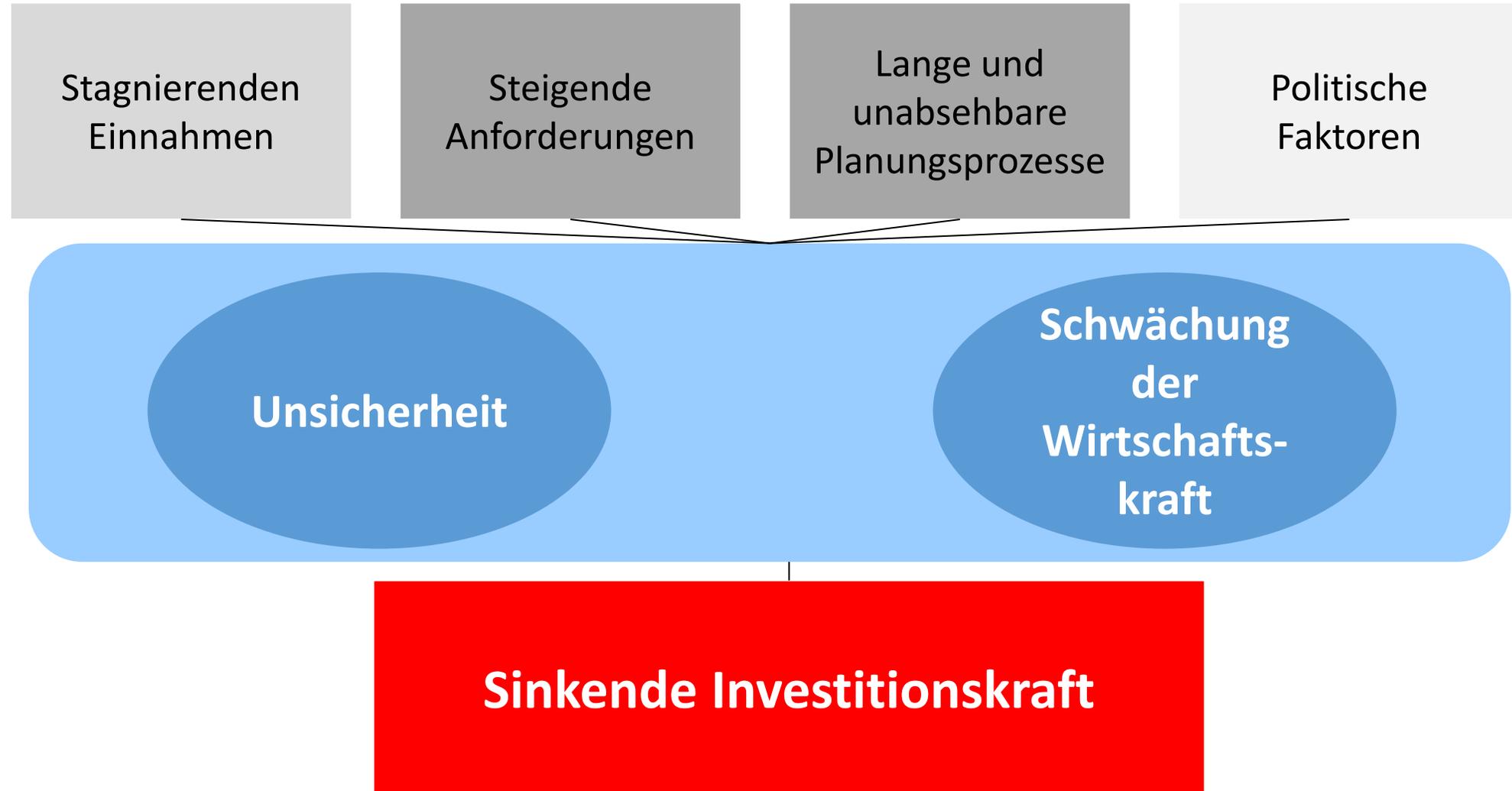
Welche Erwartungen/Wünsche haben Sie an die neue Berliner Stadtentwicklungspolitik für die verbleibende Legislaturperiode?



Quelle: BBU Sonderbefragung Juni 2023

■ Sehr wichtig
 ■ Eher wichtig
 ■ Eher unwichtig
 ■ Sehr unwichtig
 ■ Keine Einschätzung

© BBU



- ▶ Zügige Umsetzung der im Koalitionsvertrag verabredeten **Reform und Digitalisierung der Berliner Verwaltung**
- ▶ **Umsetzung der Verabredungen des Koalitionsvertrags** zur Beschleunigung von Bauen (u. a. Schneller-Bauen-Gesetz, Verkürzung von Fristen, engere Abstimmung Bezirke-Land / Ressorts, Entschlackung der Bauordnung,...)
- ▶ **Stärkung der Neubauakzeptanz** in der Stadt – auch im Mindset der Verwaltung! Lösungs- und Ermöglichungskultur implementieren, Mut zur Nutzung von Ermessensspielräumen machen
- ▶ Einsatz Berlins für ein (vom Land zu flankierendem) dringend erforderliches **Bundes-Konjunkturprogramm Neubau und Modernisierung**
- ▶ **Vertrauen zurückgewinnen** – Neubau und Modernisierung ermöglichen statt behindern / Vergesellschaftungsrahmengesetz verhindert Investitionen