

Jahrespressekonferenz 2021 Brandenburg:

Brandenburg: Bereit für Zukunft

**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

30. Juni 2021

- ▶ Land Brandenburg: Stabilitätsanker soziale Wohnungswirtschaft
- ▶ Berliner Umland: Investitionen vor 24-Jahres-Hoch
- ▶ Weiterer Metropolenraum: Leerstand auf 10-Jahres-Hoch
- ▶ Fazit und Schlüsse

- ▶ Land Brandenburg: Stabilitätsanker soziale Wohnungswirtschaft
- ▶ Berliner Umland: Investitionen vor 24-Jahres-Hoch
- ▶ Weiterer Metropolenraum: Leerstand auf 10-Jahres-Hoch
- ▶ Fazit und Schlüsse

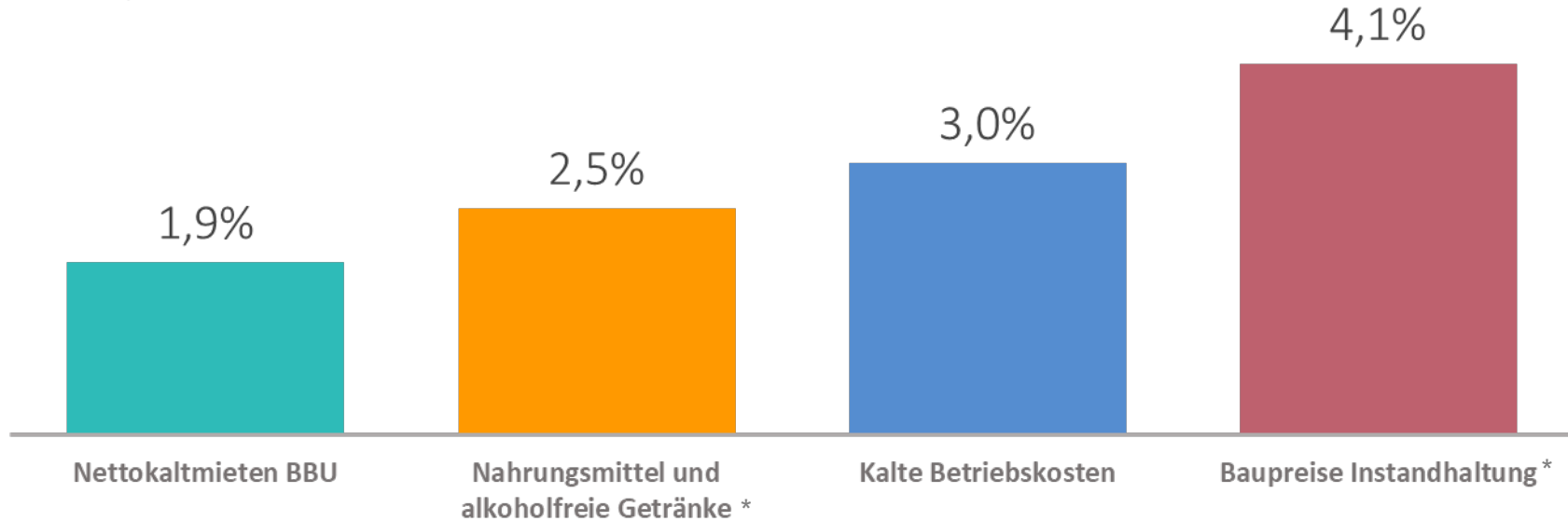
Land Brandenburg – Mieten stabil

Nettokaltmiete 2020 für eine BBU-Durchschnittswohnung (60 m²)
im Land Brandenburg: **rd. 317 € / Monat**



Land Brandenburg – Mieten stabil

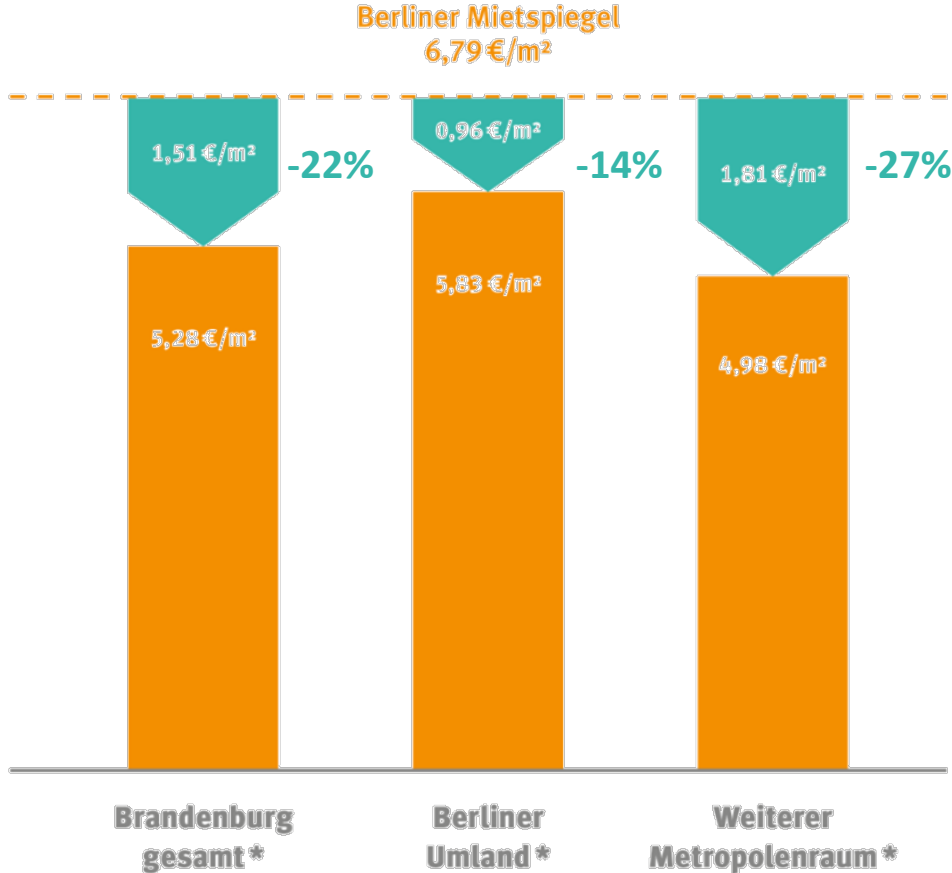
Die Entwicklung der BBU-Nettokaltmieten 2020 im Land Brandenburg im Vergleich mit der Verbraucherpreisentwicklung, Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie der Entwicklung der Baupreise für Instandhaltungen 2020 zeigt: **Mieten bleiben weit hinter anderen Indizes zurück!**



*obwohl Preissteigerungen durch die temporäre MwSt.-Senkung gebremst!

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

Land Brandenburg – Wo Wohnen günstig(er) ist!



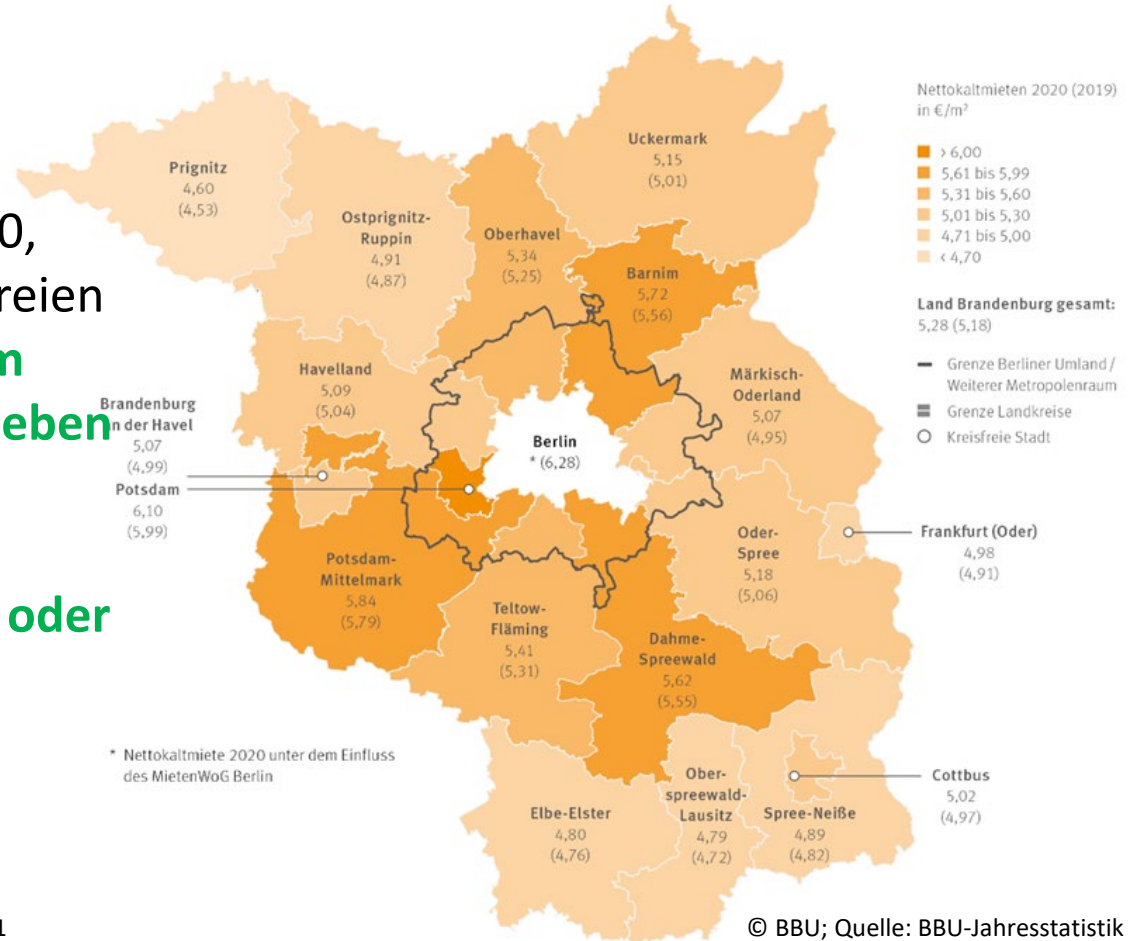
Differenzen zwischen Mittelwert Berliner Mietspiegel und Nettokaltmieten bei Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen nach Teilräumen:

Mieten im Berliner Umland um durchschnittlich 14 % günstiger – und im weiteren Metropolitanraum sogar um 27 % günstiger als in Berlin!

*BBU-Mitgliedsunternehmen
© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

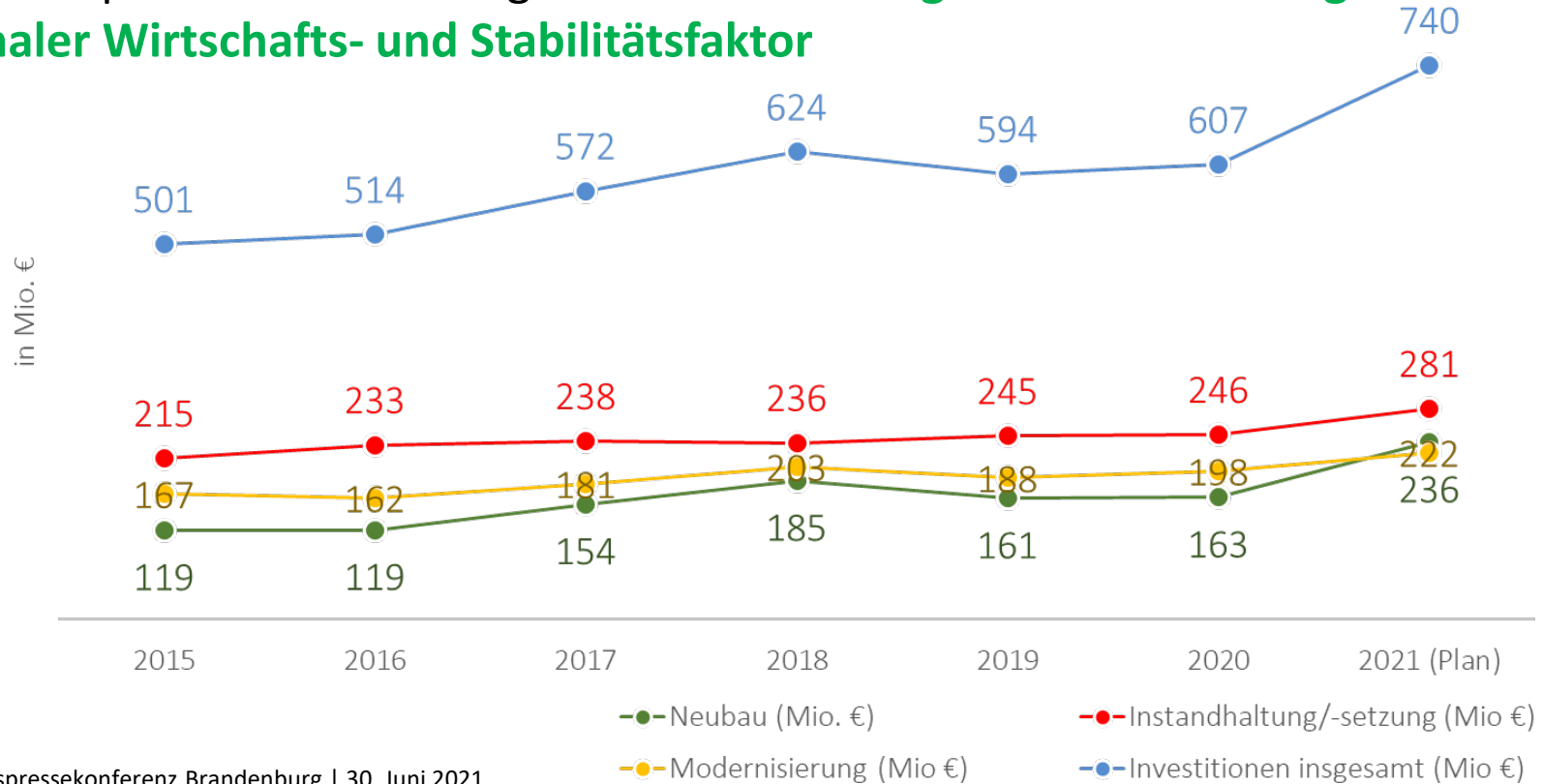
Land Brandenburg – Überall günstige Mieten

Nettokaltmieten bei BBU-Mitgliedsunternehmen, 2020, nach Landkreisen und kreisfreien Städten: **6,10 € im Maximum**
Drei kreisfreie Städte und sieben Landkreise haben durchschnittliche Nettokaltmieten von 5,10 € oder weniger



Land Brandenburg – Kräftige Investitionssteigerungen geplant

Investitionen von BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg in Mio. €:
 Anhaltend positive Entwicklung – **soziale Wohnungswirtschaft wichtiger regionaler Wirtschafts- und Stabilitätsfaktor**

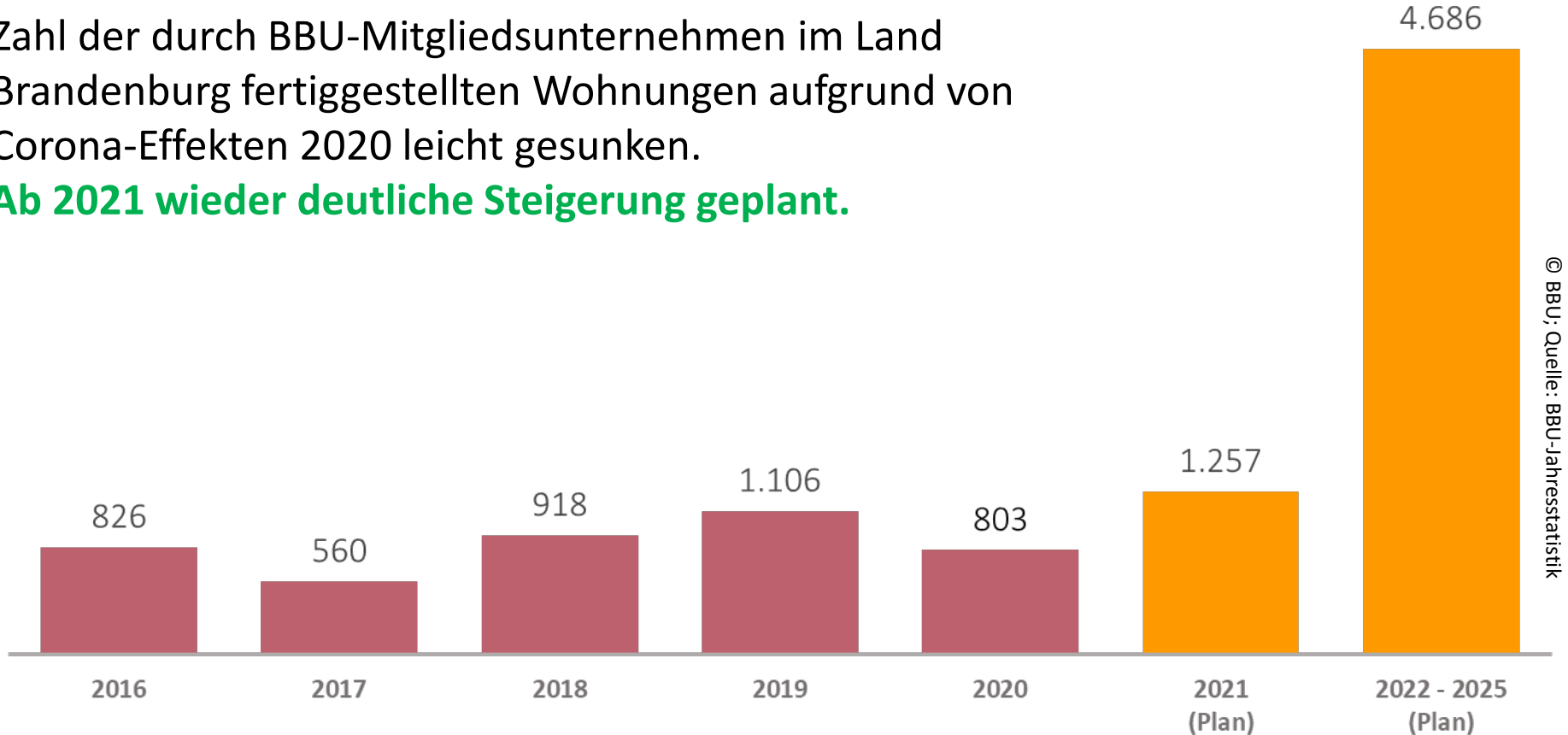


© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

Land Brandenburg – attraktiv für Neubau

Zahl der durch BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg fertiggestellten Wohnungen aufgrund von Corona-Effekten 2020 leicht gesunken.

Ab 2021 wieder deutliche Steigerung geplant.

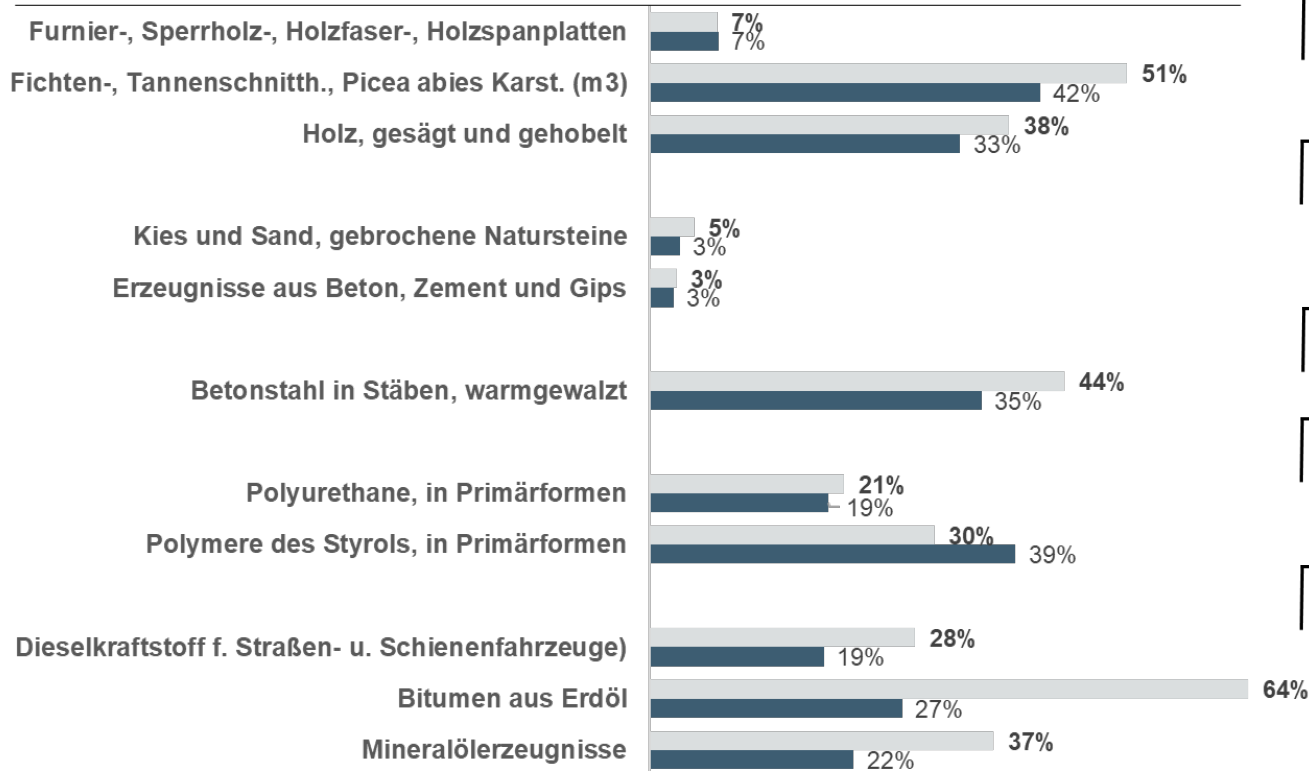


Exkurs: Preisentwicklung bei Baustoffen

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

- ▶ Land Brandenburg: Stabilitätsanker soziale Wohnungswirtschaft
- ▶ Berliner Umland: Investitionen vor 24-Jahres-Hoch
- ▶ Weiterer Metropolenraum: Leerstand auf 10-Jahres-Hoch
- ▶ Fazit und Schlüsse

Berliner Umland – Stabile Nettokaltmieten

Nettokaltmieten für eine BBU-Durchschnittswohnung (60 m²)
im Berliner Umland: **rd. 350 € / Monat**



© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

Berliner Umland – Mieten im Blick

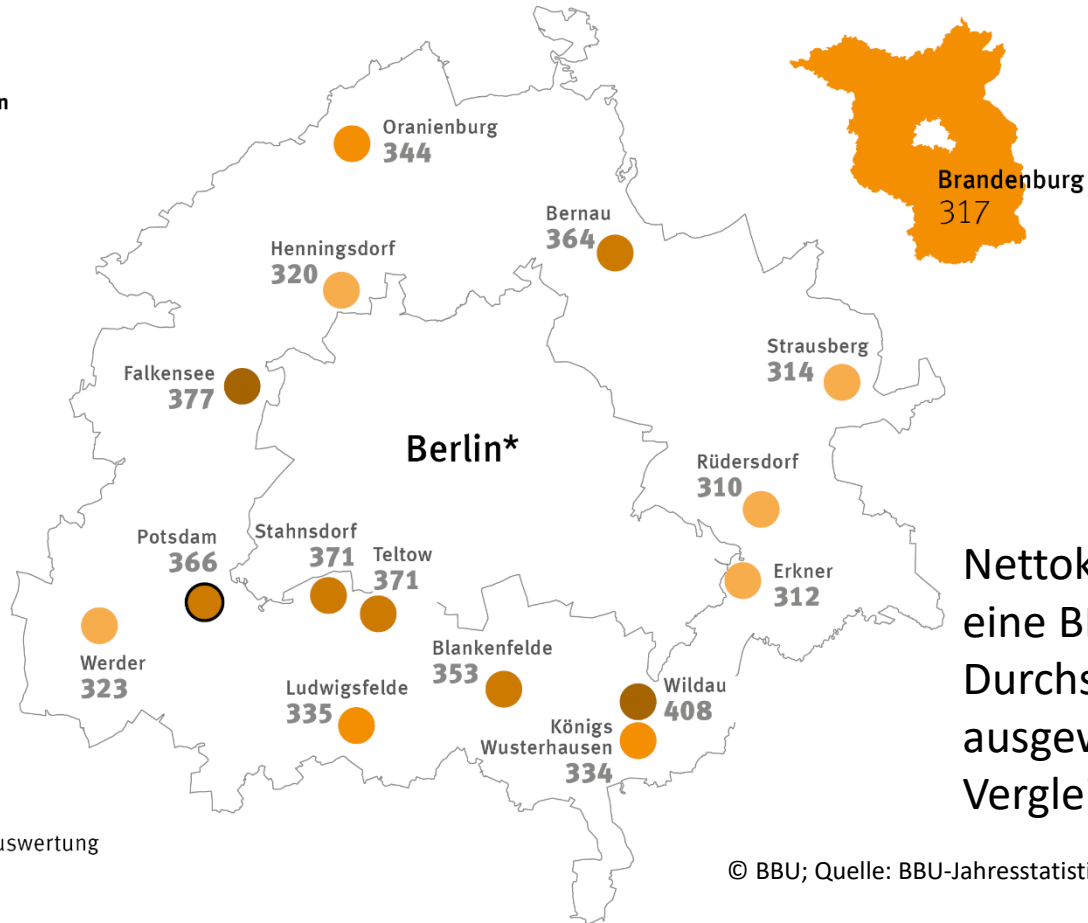
Alle Werte auf Basis **Nettokaltmieten**
2020 für eine 60 m² Wohnung in €:

- > 374
- 350 bis 374
- 325 bis 349
- 300 bis 324
- 275 bis 299
- < 275

Grenze Berliner Umland /
Weiterer Metropolitanraum

Grenze Landkreise

Kreisfreie Stadt



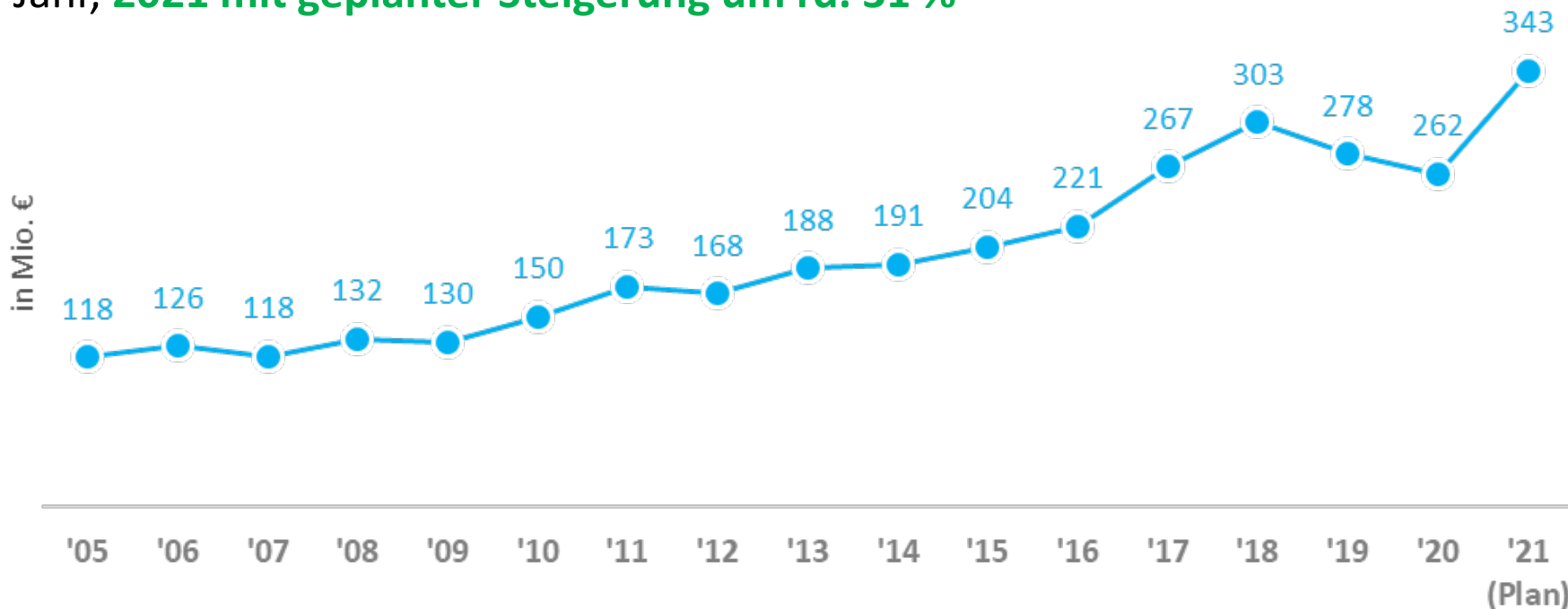
Nettokaltmieten 2020 für
eine BBU-
Durchschnittswohnung in
ausgewählten Städten im
Vergleich

* Zahlen 2020 für Berlin noch in Auswertung

© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

Berliner Umland vor kräftigem Investitionsaufschwung

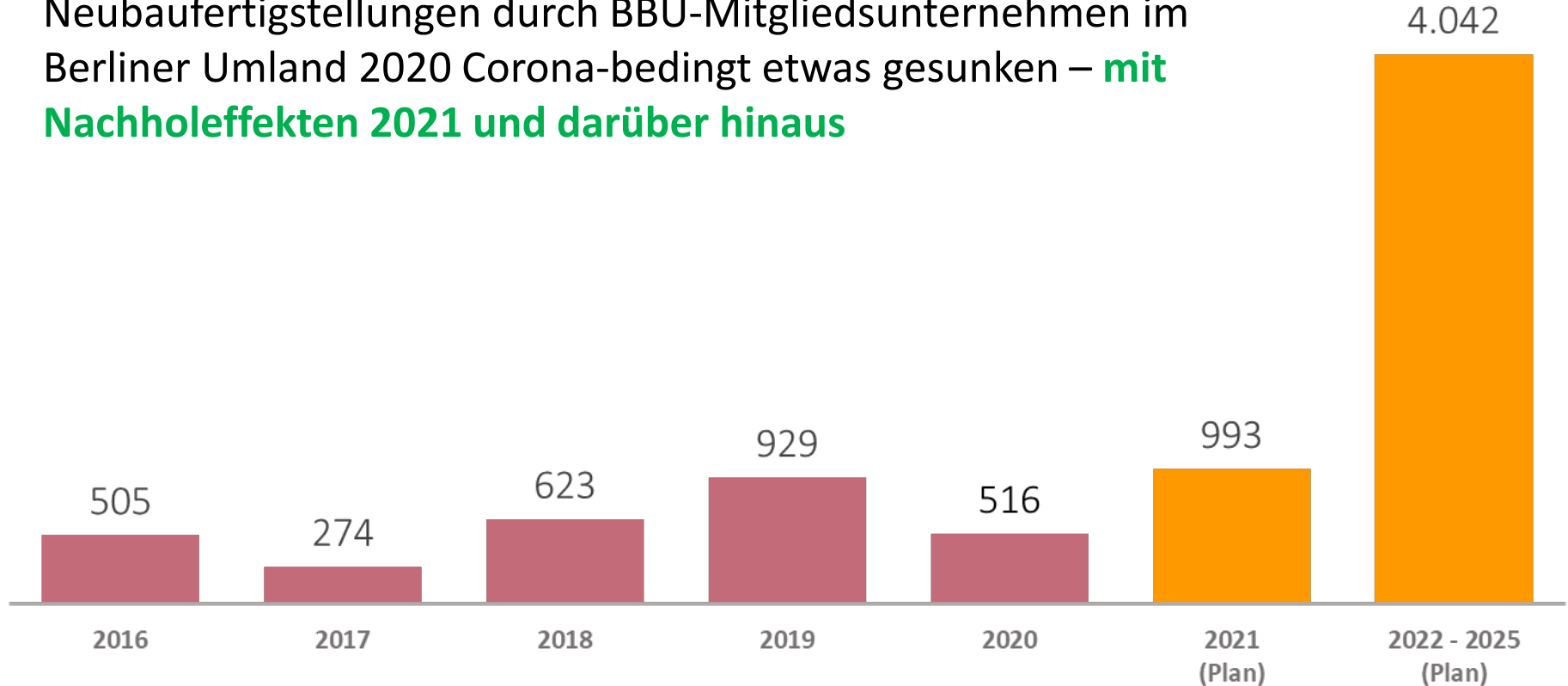
Entwicklungen der Investitionen von BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland – seit 2015 kontinuierlich über 200 Mio. € pro Jahr, **2021 mit geplanter Steigerung um rd. 31 %**



© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

Fertigstellungen: „Corona-Delle“ 2020

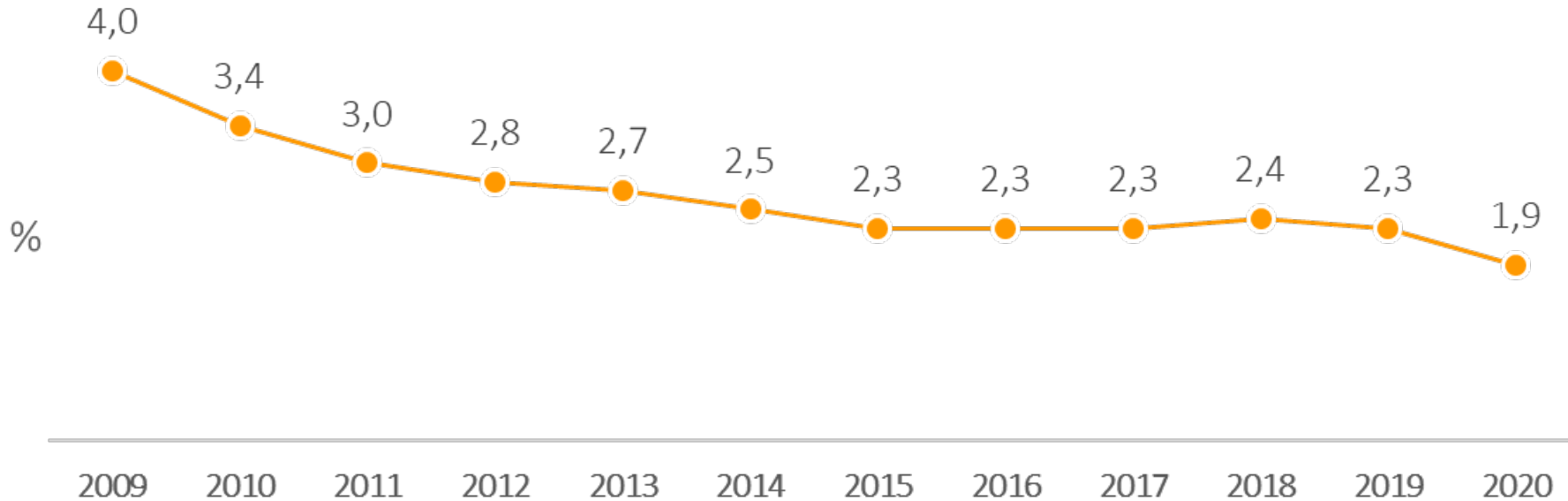
Neubaufertigstellungen durch BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland 2020 Corona-bedingt etwas gesunken – **mit Nachholeffekten 2021 und darüber hinaus**



© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

Weniger Fertigstellungen = sinkender Leerstand...

Bei BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland leer stehende Wohnungen, in % ihres Bestandes. **BBU-Mitgliedsunternehmen bauen gegen die Marktanspannungen an**



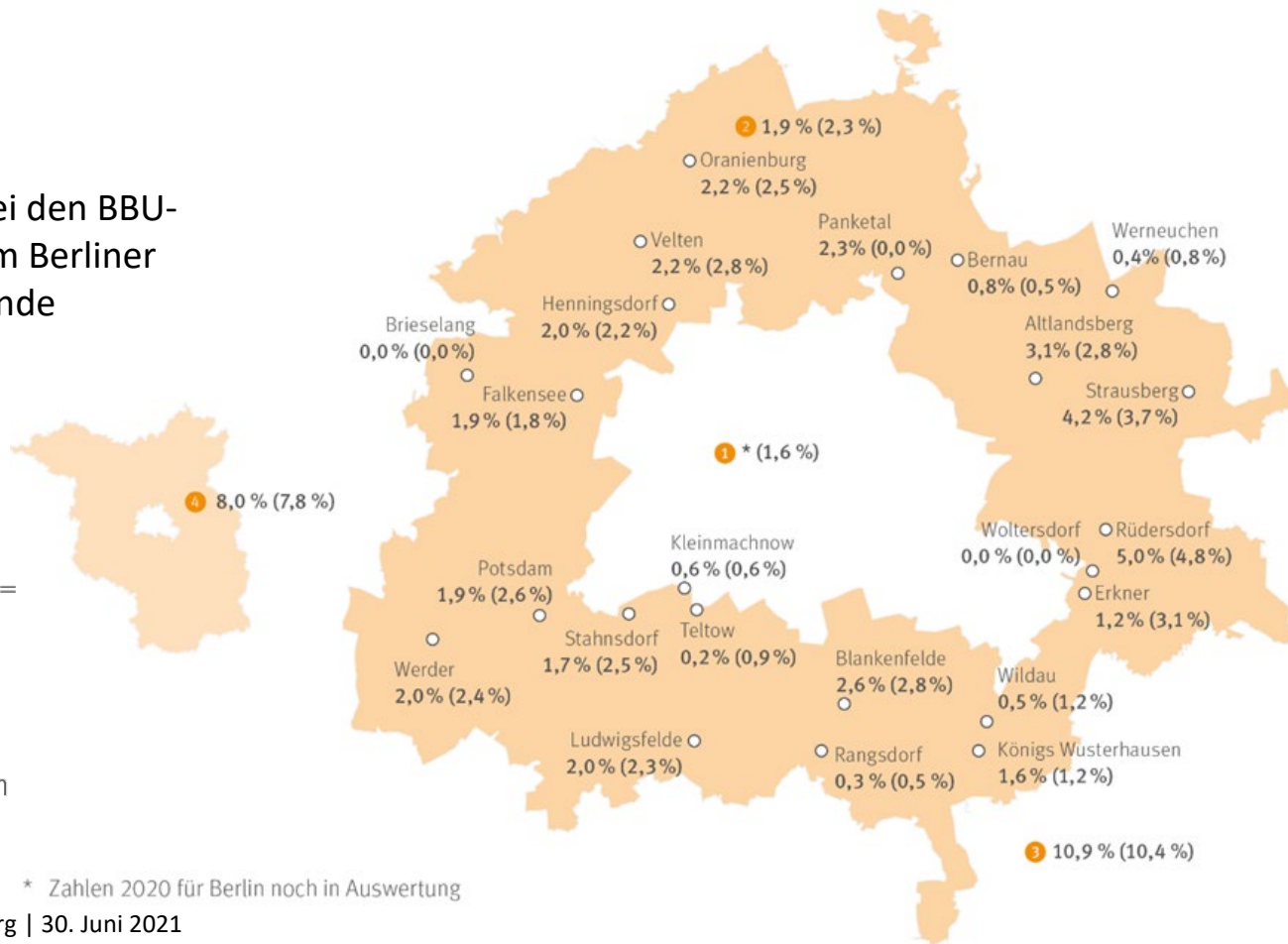
© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

Leerstand 2020 (2019) bei den BBU-
Mitgliedsunternehmen im Berliner
Umland, in % ihrer Bestände

Oranienburg = Ort

Leerstandsquote 2020 (2019) =
2,2 % (2,5 %)

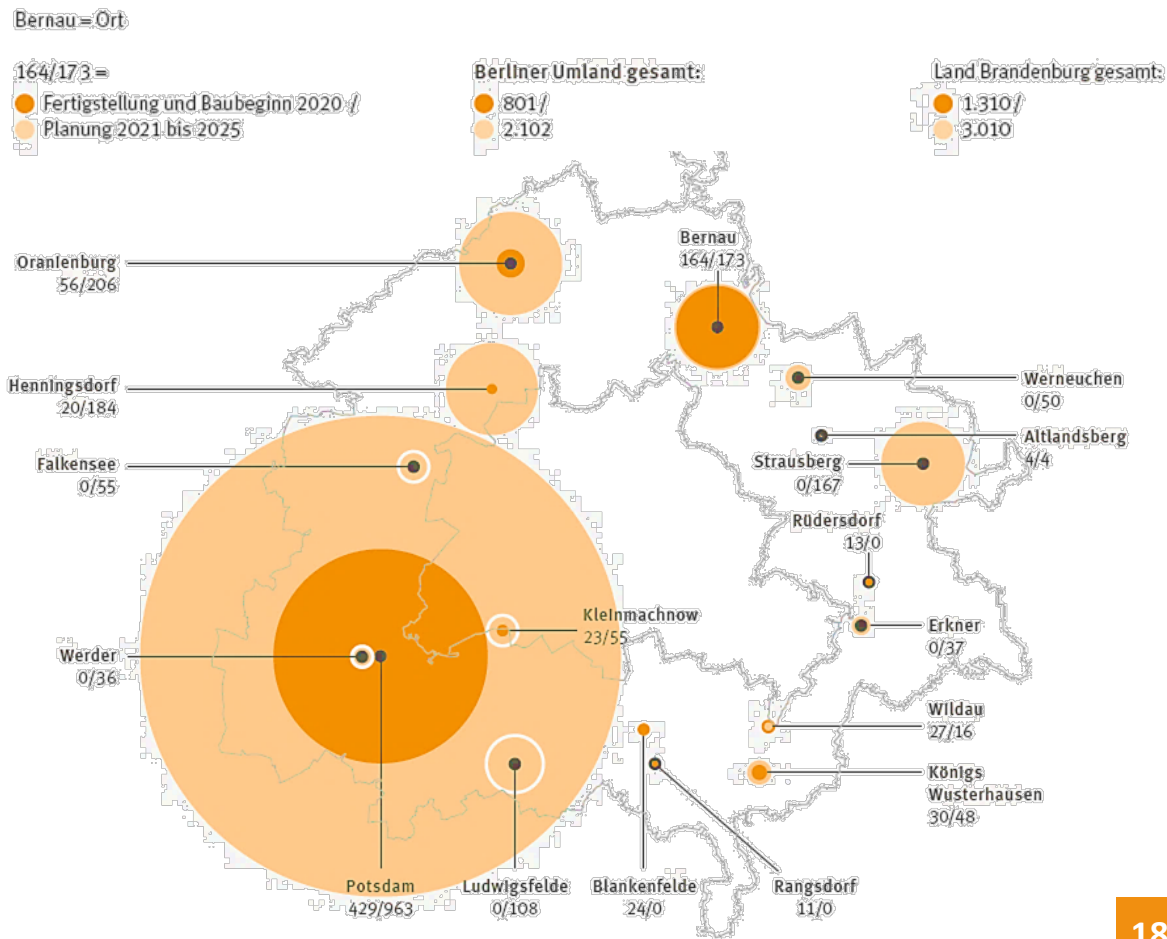
- 1 = Berlin
- 2 = Berliner Umland
- 3 = weiterer Metropolenraum
- 4 = Land Brandenburg



* Zahlen 2020 für Berlin noch in Auswertung

Fertigstellungen in Potsdam vor deutlichem Aufschwung

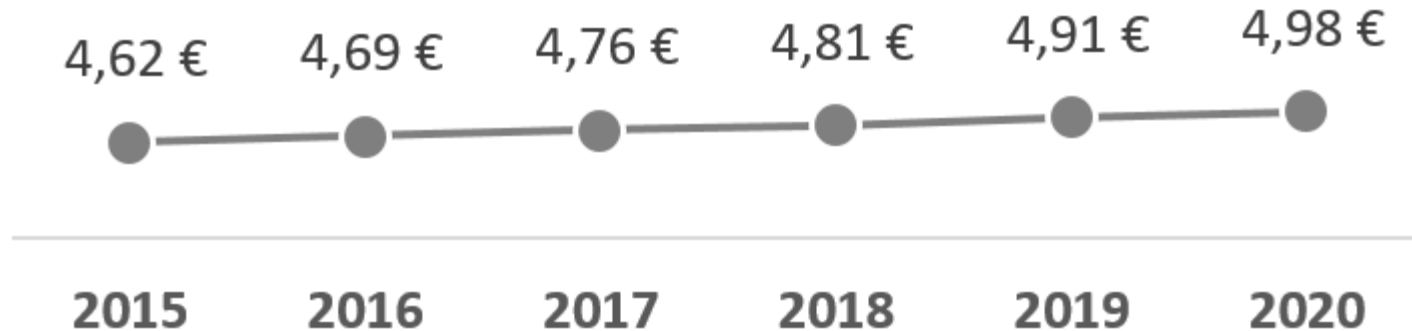
(Geplante)
Baufertigstellungen von
BBU-Mitgliedsunternehmen
im Berliner Umland –
**Potsdam bleibt Neubau-
Schwerpunkt**



- ▶ Land Brandenburg: Stabilitätsanker soziale Wohnungswirtschaft
- ▶ Berliner Umland: Investitionen vor 24-Jahres-Hoch
- ▶ Weiterer Metropolenraum: Leerstand auf 10-Jahres-Hoch
- ▶ Fazit und Schlüsse

Im weiteren Metropolenraum wohnt es sich noch günstiger

Nettokaltmiete 2020 für eine BBU-Durchschnittswohnung im weiteren Metropolenraum (wMR): **rd. 299 € / Monat**

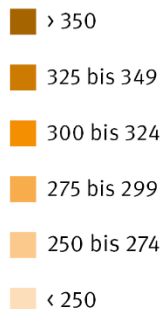


wMR – Wohnen ab 255 Euro nettokalt im Monat

Mieten 2020 für eine
BBU-Durchschnitts-
wohnung in
ausgewählten
Städten im Vergleich

Alle Werte auf Basis **Nettokaltmieten**

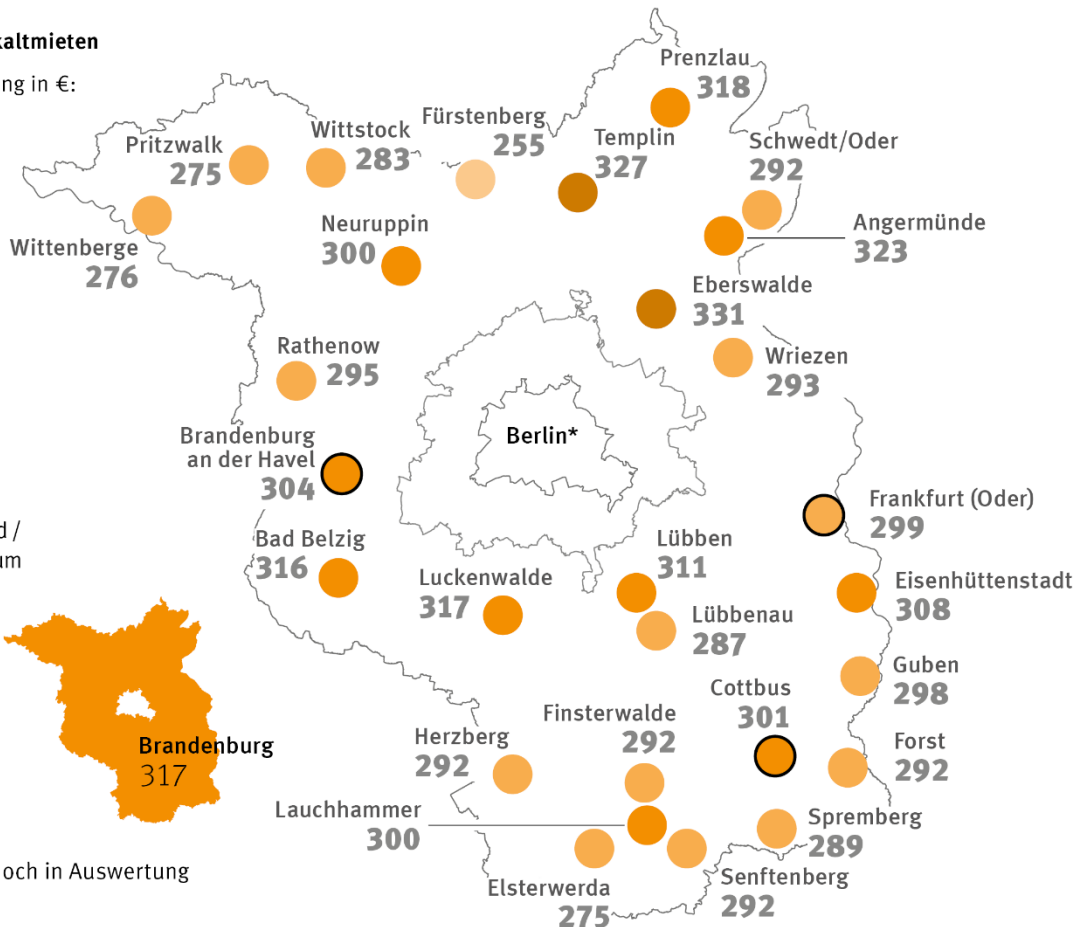
2020 für eine 60 m² Wohnung in €:



Grenze Berliner Umland /
Weiterer Metropolitanraum

— Grenze Landkreise

○ Kreisfreie Stadt

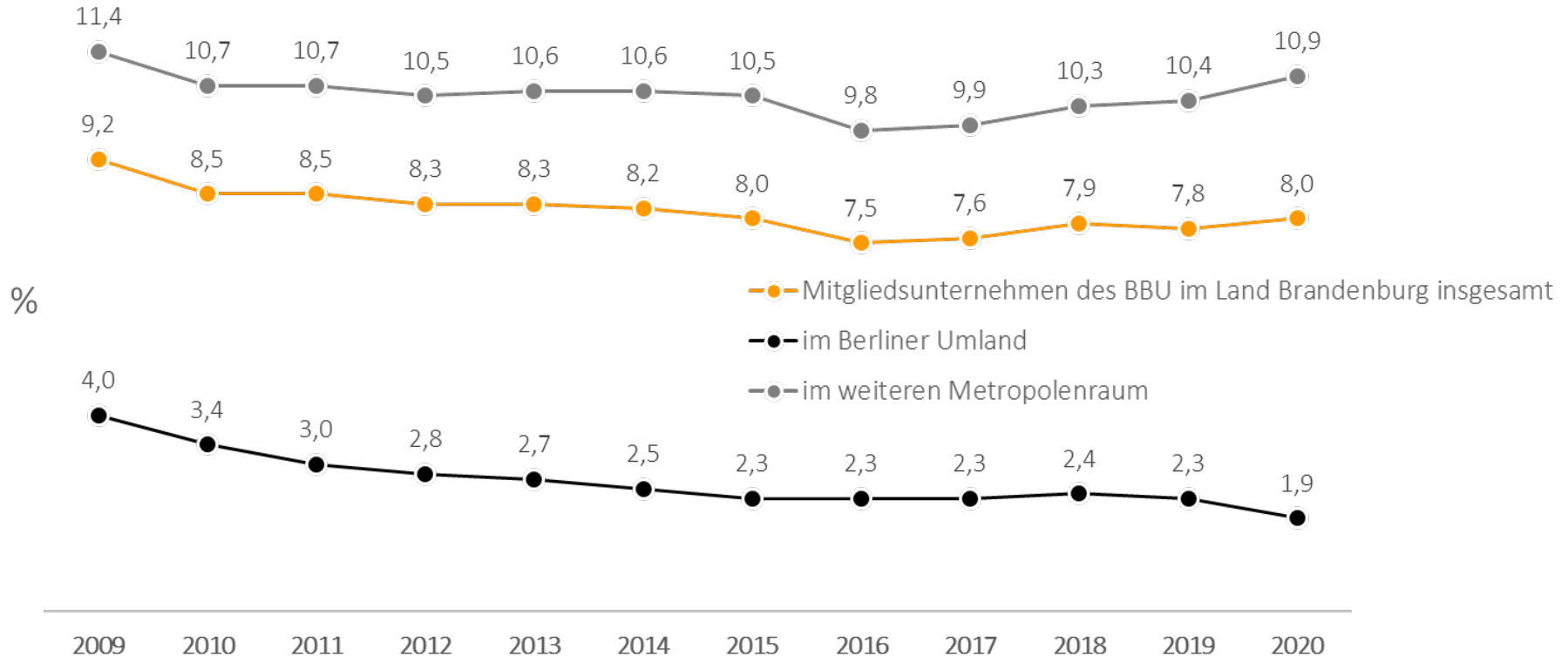


* Zahlen 2020 für Berlin noch in Auswertung

© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

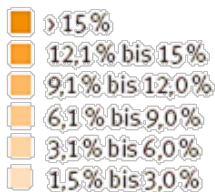
wMR – Die Leerstandsschere öffnet sich immer weiter

Bei BBU-Mitgliedsunternehmen leer stehende Wohnungen, in % ihres Bestandes

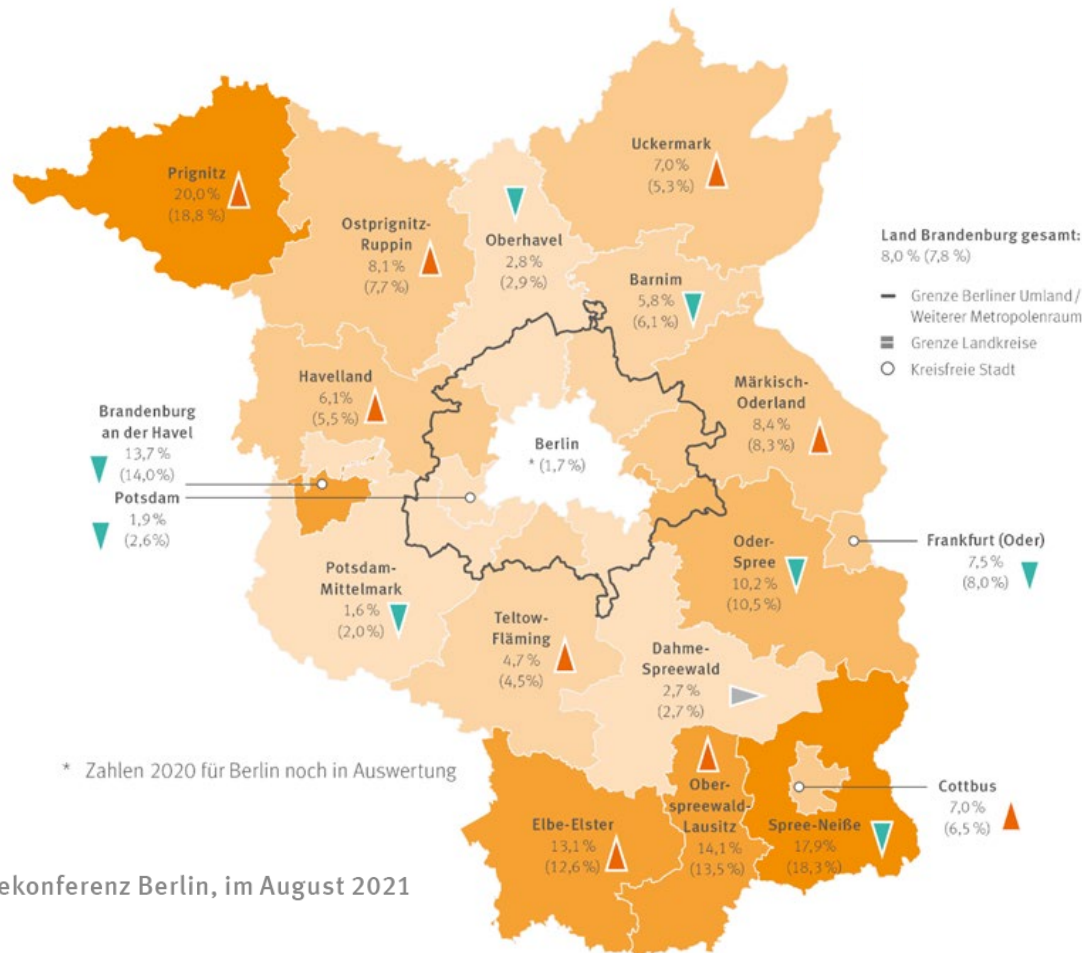


Schwierig: **Aus hohem Leerstand wird vielfach noch höherer Leerstand – trotz kontinuierlichem Abriss**

Leerstandsquote 2020
in %:

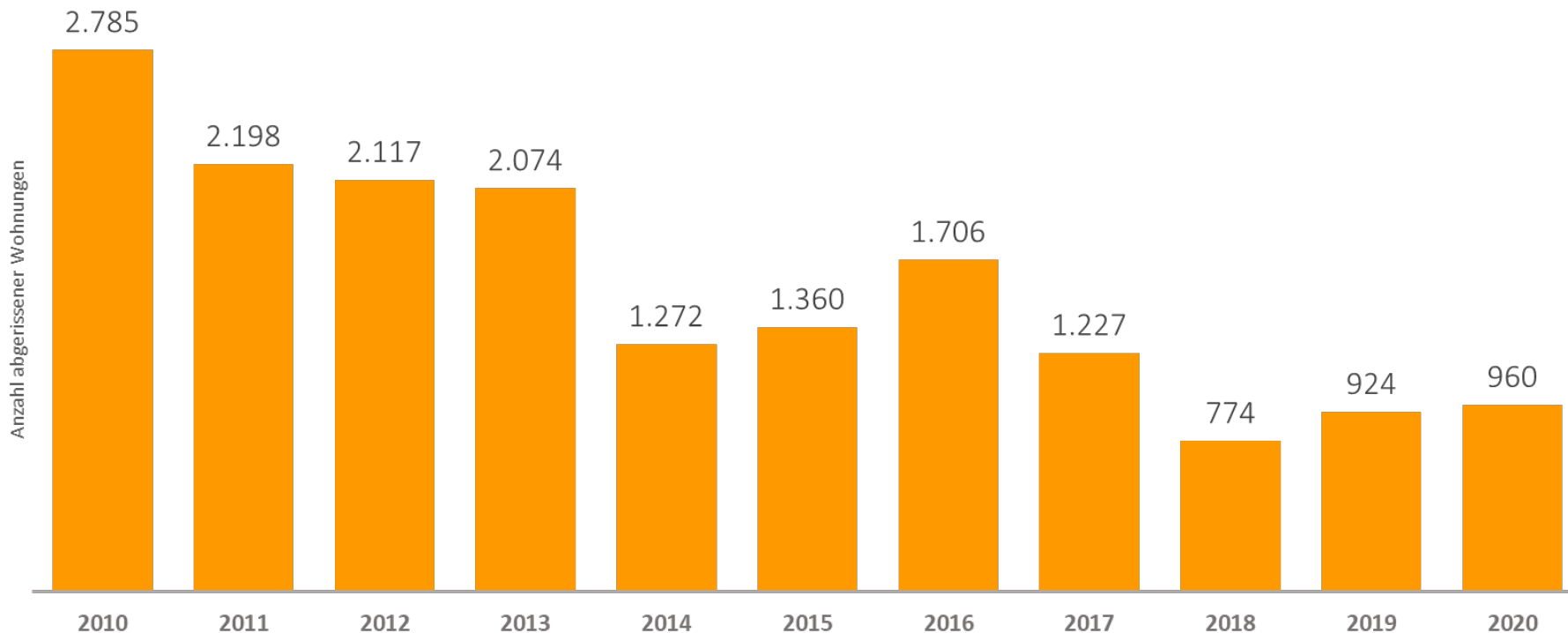


Land Brandenburg gesamt:
8,0% (7,8%)



...obwohl die Abrisse weitergehen!

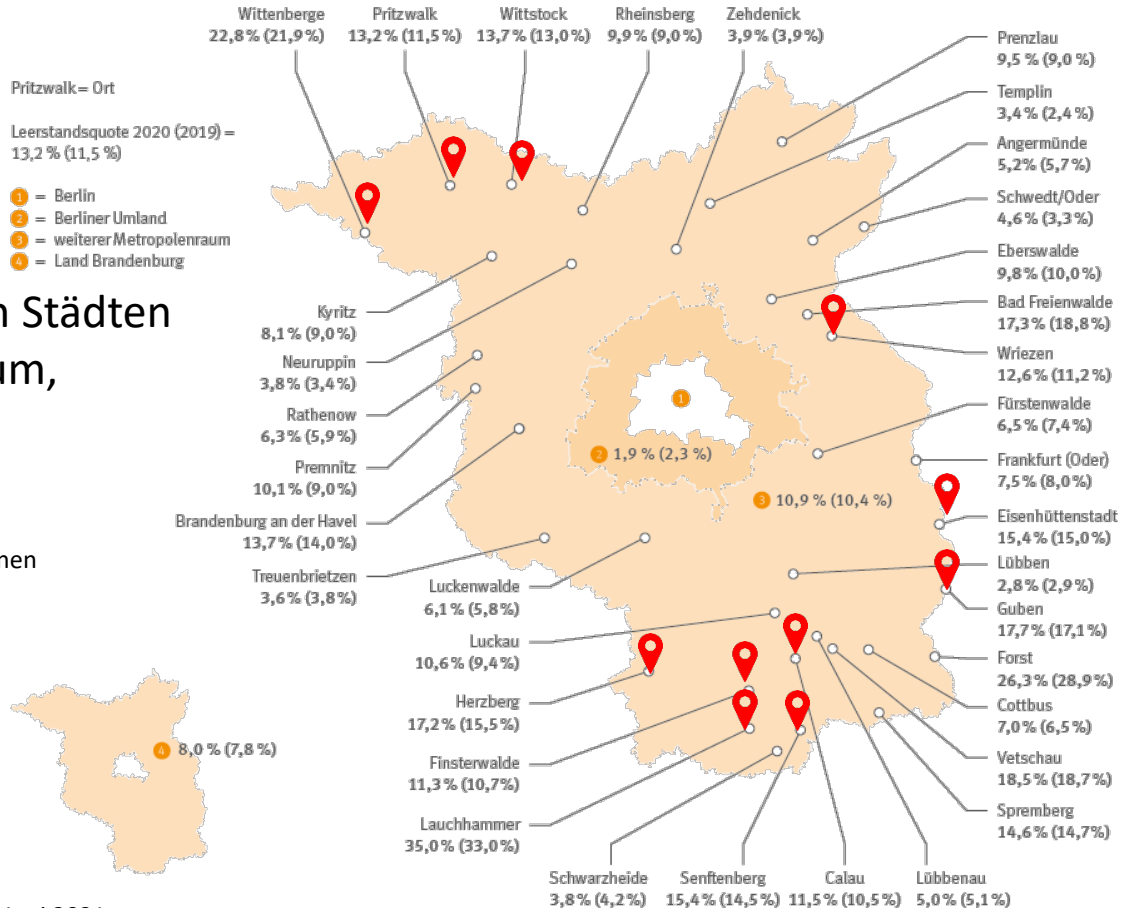
Von BBU-Mitgliedsunternehmen abgerissene Wohnungen



Sorgenthema Leerstand – hoch und steigend

Leerstände in ausgewählten Städten im weiteren Metropolenraum, 2020 im Vergleich zu 2019

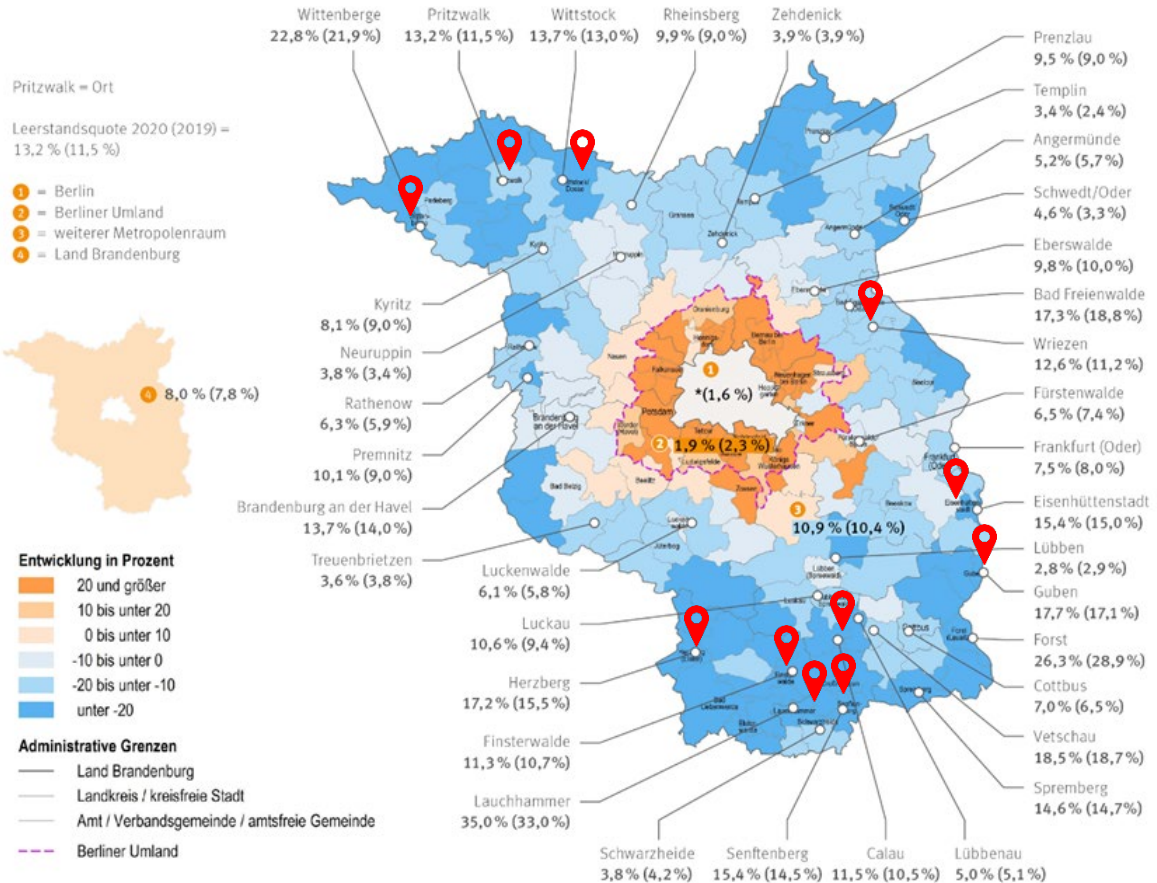
Orte mit > 10% Leerstand 2019, in denen der Leerstand weiter gestiegen ist



Vielerorts deutliche Bevölkerungsrückgänge...

Der Blick zurück: Bevölkerungsentwicklung 2000-2019

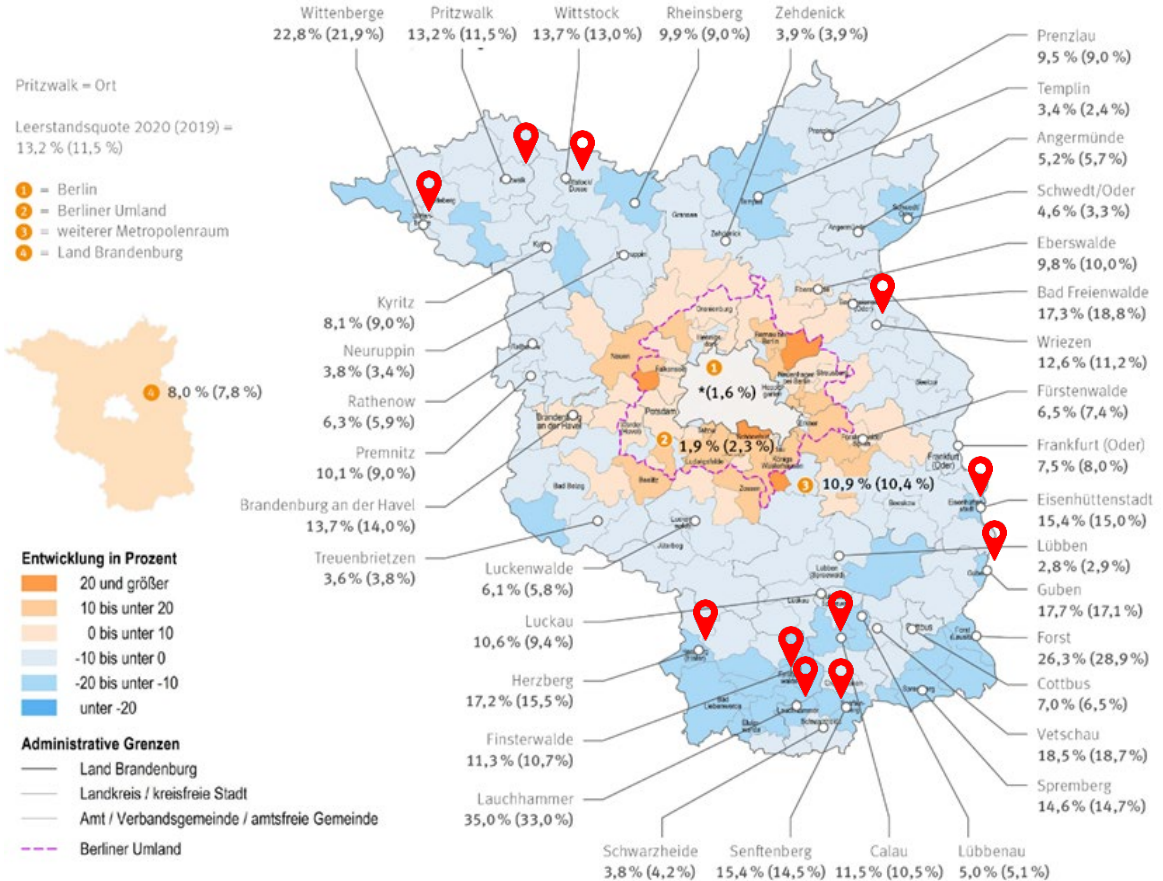
Klare Zusammenhänge
zwischen
Bevölkerungsrückgang und
hohen Leerständen



Orte mit > 10% Leerstand 2019, in denen der Leerstand weiter gestiegen ist

Bevölkerungsprognose 2019-2030: In bereits stark von Leerstand getroffenen Landesteilen gehen die Bevölkerungsverluste weiter

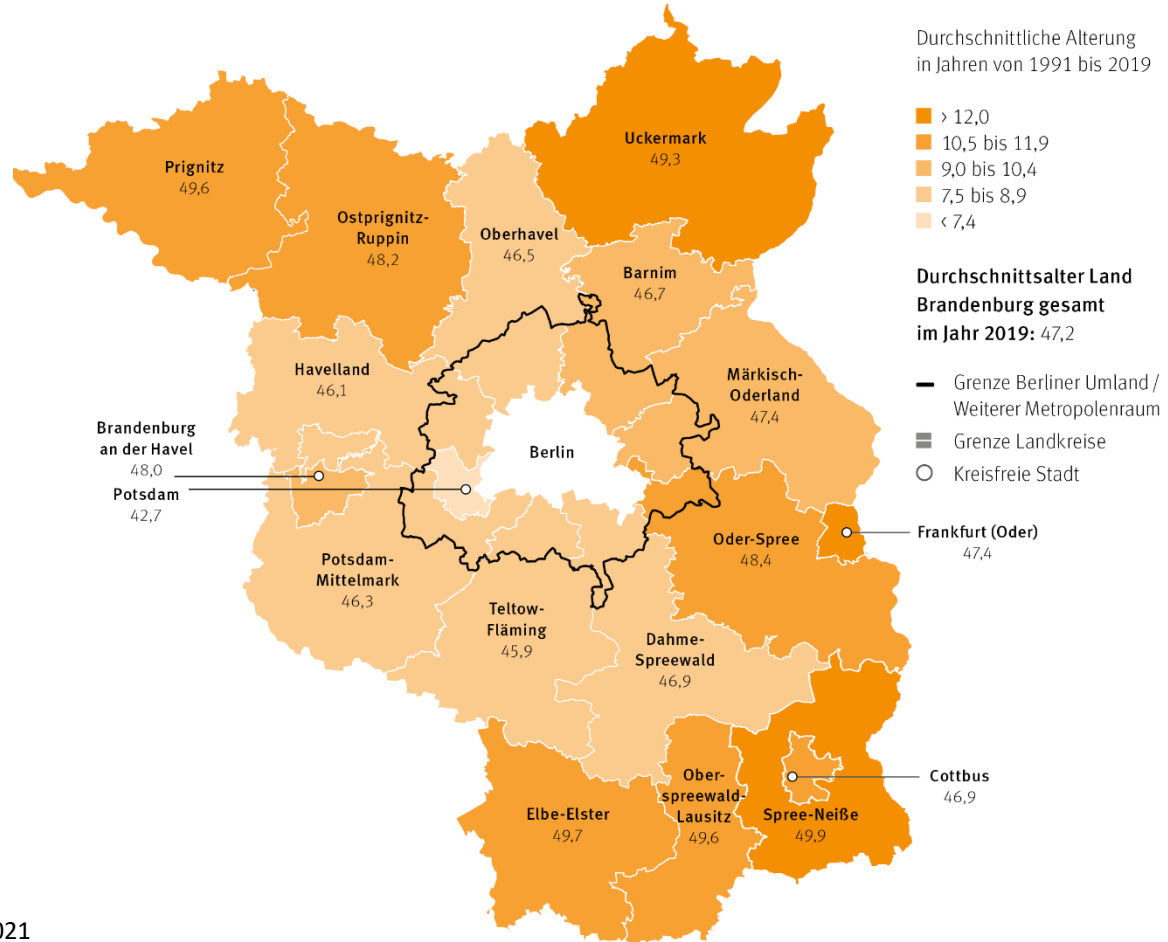
Orte mit > 10% Leerstand 2019, in denen der Leerstand weiter gestiegen ist



* Zahlen 2020 für Berlin noch in Auswertung

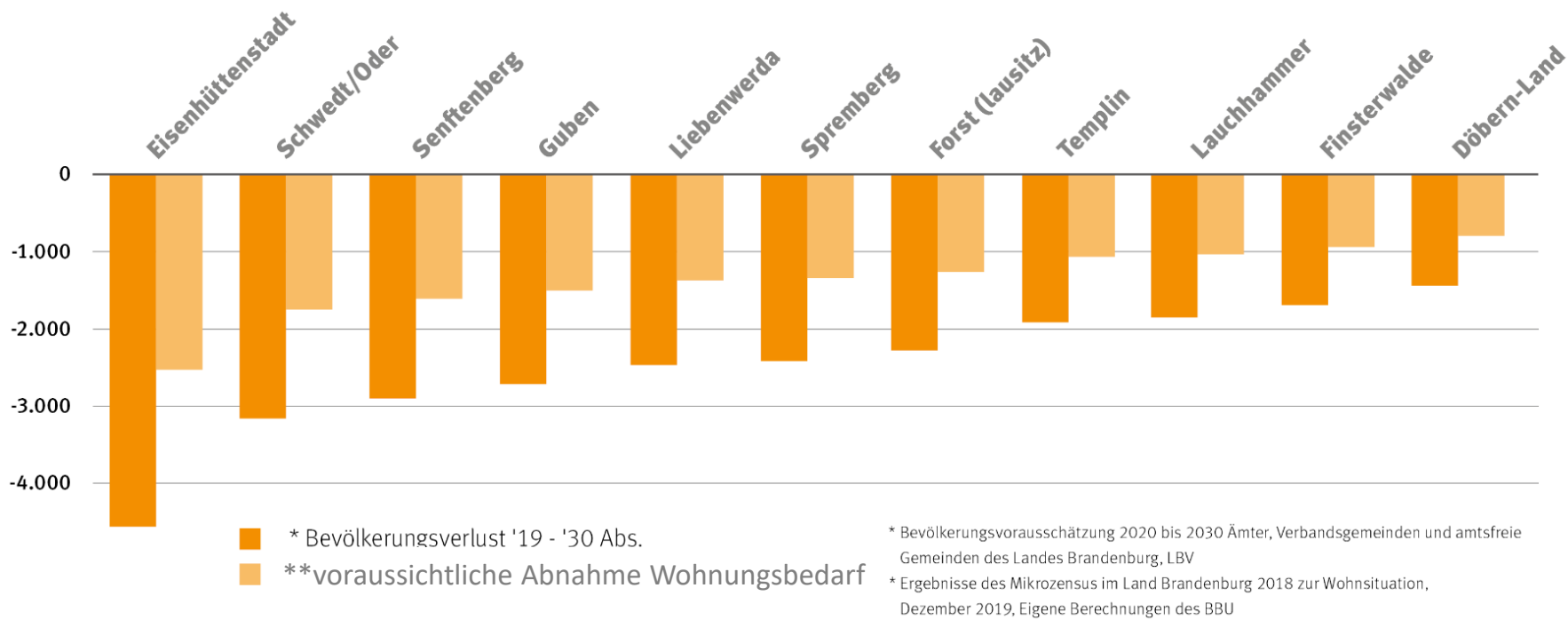
**Unterschiedliche Alterung
der Bevölkerung in den
Landkreisen: Die Peripherie
altert schneller**

Durchschnittsalter in Jahren
2019 und **Steigerung des
Durchschnittsalters** in
Jahren, 1991-2019



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

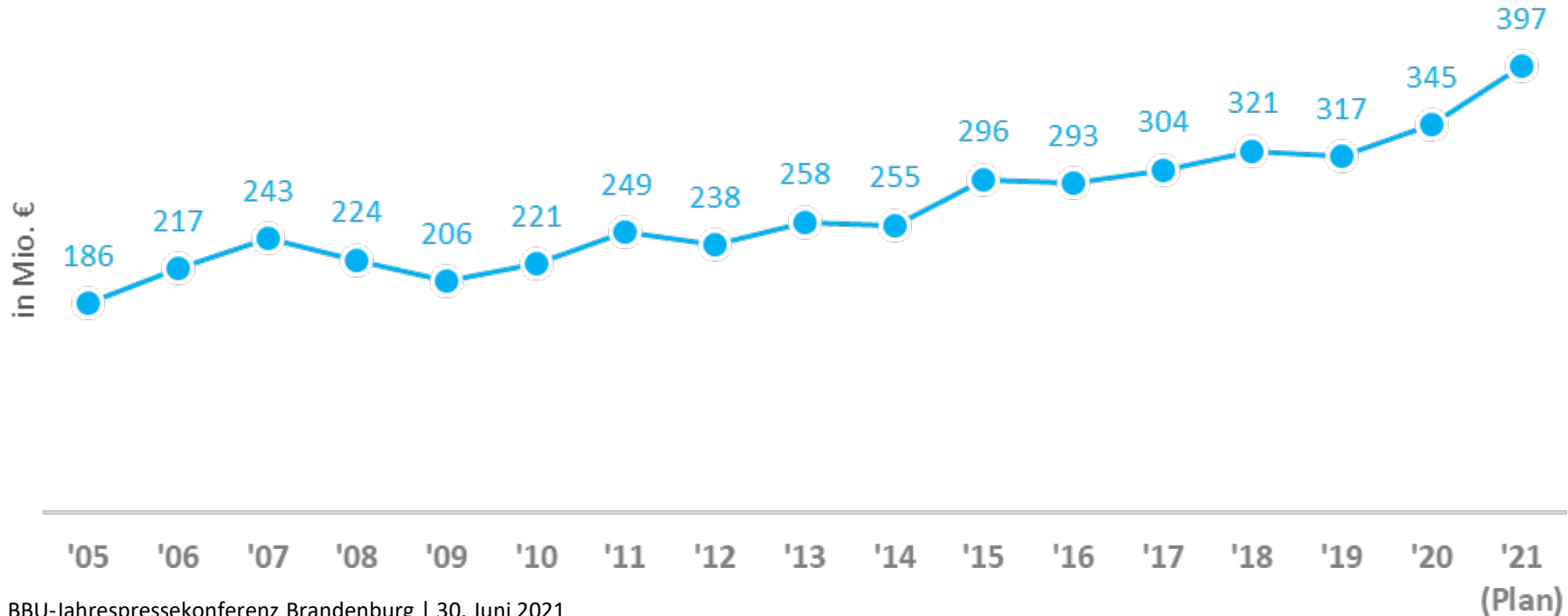
Weniger Menschen, weniger Nachfrage: Bevölkerungsverluste 2019-2030 und prognostizierte Verringerung Wohnungsnachfrage, ausgewählte Städte



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

Dennoch: Enorme Anstrengungen bei Investitionen...

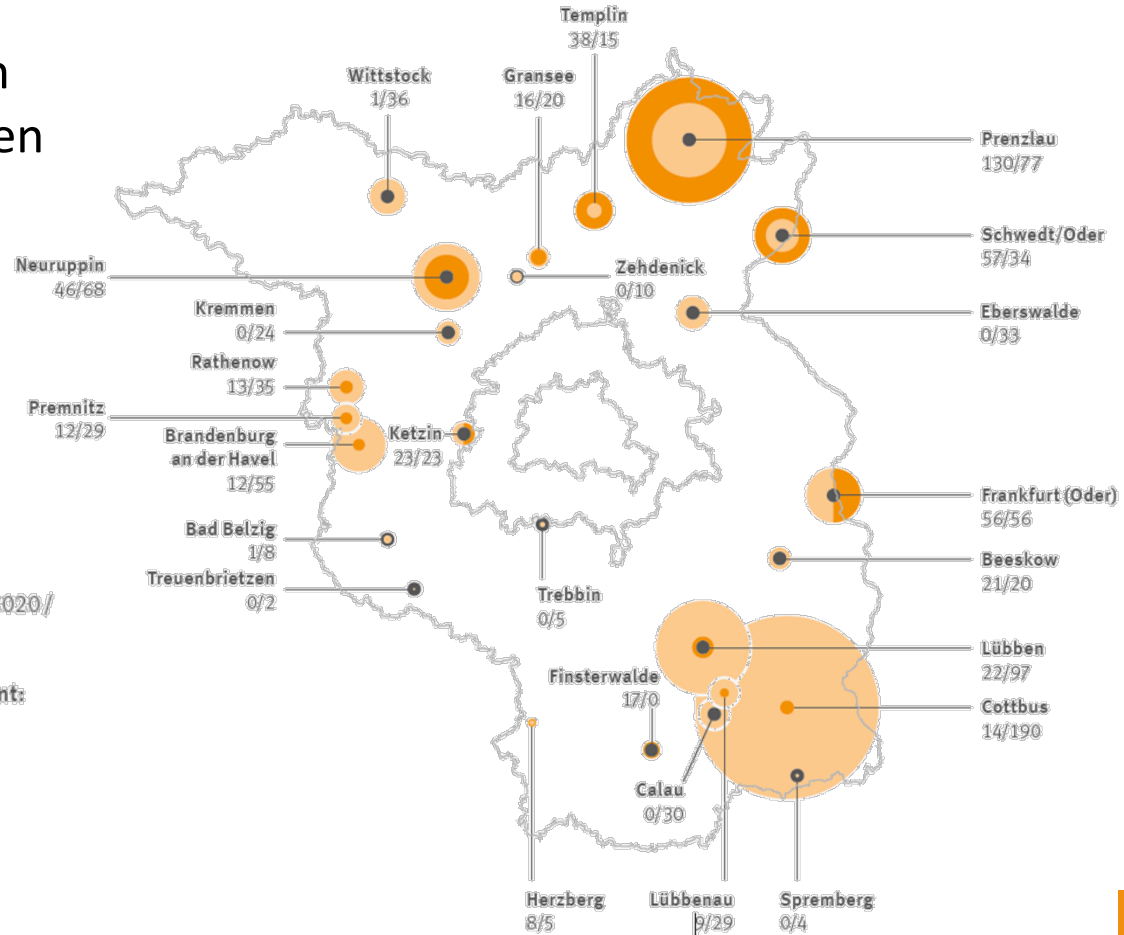
(Geplante) Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum (wMR): **Trotz enormer Herausforderungen wird kräftig in die Zukunft investiert, um die Herausforderungen anzugehen**



© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

...um (auch) durch Ersatzneubau Städte noch attraktiver zu machen.

(Geplante) Baufertigstellungen von BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum (wMR) – **Bauen für ein attraktives Wohn-Angebot**



Cottbus = Ort

14 / 190 =

● Fertigstellung und Baubeginn 2020/

● Planung 2021 bis 2025

Weiterer Metropolenraum gesamt:

● 509/

● 908

Land Brandenburg gesamt:

● 1.310/

● 3.010

- ▶ Land Brandenburg: Stabilitätsanker soziale Wohnungswirtschaft
- ▶ Berliner Umland: Investitionen vor 24-Jahres-Hoch
- ▶ Weiterer Metropolenraum: Leerstand auf 10-Jahres-Hoch
- ▶ Fazit und Schlüsse

- ▶ **Brandenburg hat sich große Zukunftspotenziale erarbeitet:** Tesla-Ansiedlung (und weitere), Zukunftsregion Lausitz, Standort für Spitzenforschung, BER, ...
- ▶ Deshalb positiv: **Brandenburg ist beim Wohnen gut aufgestellt!**
 - Investitionen in Neubau und Bestand im Aufwärtsgang
 - Mieten im Seitwärtsgang, sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolenraum
- ▶ **Sorgen bereiten allerdings:**
 - Öffnen der Leerstandsschere zwischen Berliner Umland und weiterem Metropolenraum
 - Entwicklung der Bau- und Materialpreise
 - (Unfundierte) Diskussionen um einen (bundesweiten) „Mietendeckel“

Für eine starke Wohnungswirtschaft und starke Städte

- ▶ Unterstützung von Unternehmen und Städten in strukturschwachen Regionen mit einem **Landes-Modernisierungsprogramm**:
 - Förderung von Investitionen zur Verbesserung von **Klimaschutz** und **Anpassungen an den demografischen Wandel**
 - Unternehmensindividuell anpassbar und mehr Flexibilität bei den Kulissen
 - Zuschüsse
- ▶ **Wohnungsbauförderung** mindestens auf dem aktuellen Niveau fortführen (rd. 170 Mio. €)
- ▶ **Anpassung der Förderbedingungen** an die steigenden Bau- und Materialkosten
- ▶ Verankerung der **Aufzugsförderung** als Zuschussförderung
- ▶ **Ausbau** der digitalen, verkehrlichen und sozialen **Infrastruktur**
- ▶ Fortsetzung der **sachlichen, lösungsorientierten Wohnungspolitik** im Land Brandenburg