

Jahrespressekonferenz 2022 Brandenburg:

Wohnen in der Zeitenwende

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-Vorständin

30. Juni 2022

- ▶ Rahmenbedingungen verdüstern sich
- ▶ Land Brandenburg: Soziale Wohnungswirtschaft – (noch) Fels in der Brandung
- ▶ Berliner Umland: Investitionen legen zu
- ▶ Weiterer Metropolenraum: Leerstand weiter gestiegen
- ▶ Fazit

- ▶ Rahmenbedingungen verdüstern sich
- ▶ Land Brandenburg: Soziale Wohnungswirtschaft – (noch) Fels in der Brandung
- ▶ Berliner Umland: Investitionen legen zu
- ▶ Weiterer Metropolenraum: Leerstand weiter gestiegen
- ▶ Fazit

Russlands Krieg gegen die Ukraine – enorme Auswirkungen

- ▶ Explodierende Energie- und Baukosten
- ▶ Rasant steigende Zinsen
- ▶ Große Energieversorgungsunsicherheit
- ▶ Unterbrochene Lieferketten und akute Materialknappheit
- ▶ Gravierender Mangel an Fachkräften, insbesondere in Bau und Handwerk
- ▶ Hohe allgemeine Inflation
- ▶ Große allgemeine Verunsicherung

Umso wertvoller: Die soziale Wohnungswirtschaft als starke Partnerin!

Frühwarnstufe (30.03.2022)

Bei Hinweisen auf eine erhebliche Verschlechterung der Gasversorgung
Noch keine Eingriffe, lediglich Beobachtung der Lage

Alarmstufe (23.06.2022)

Störung der Gasversorgung – die aber noch gesichert ist

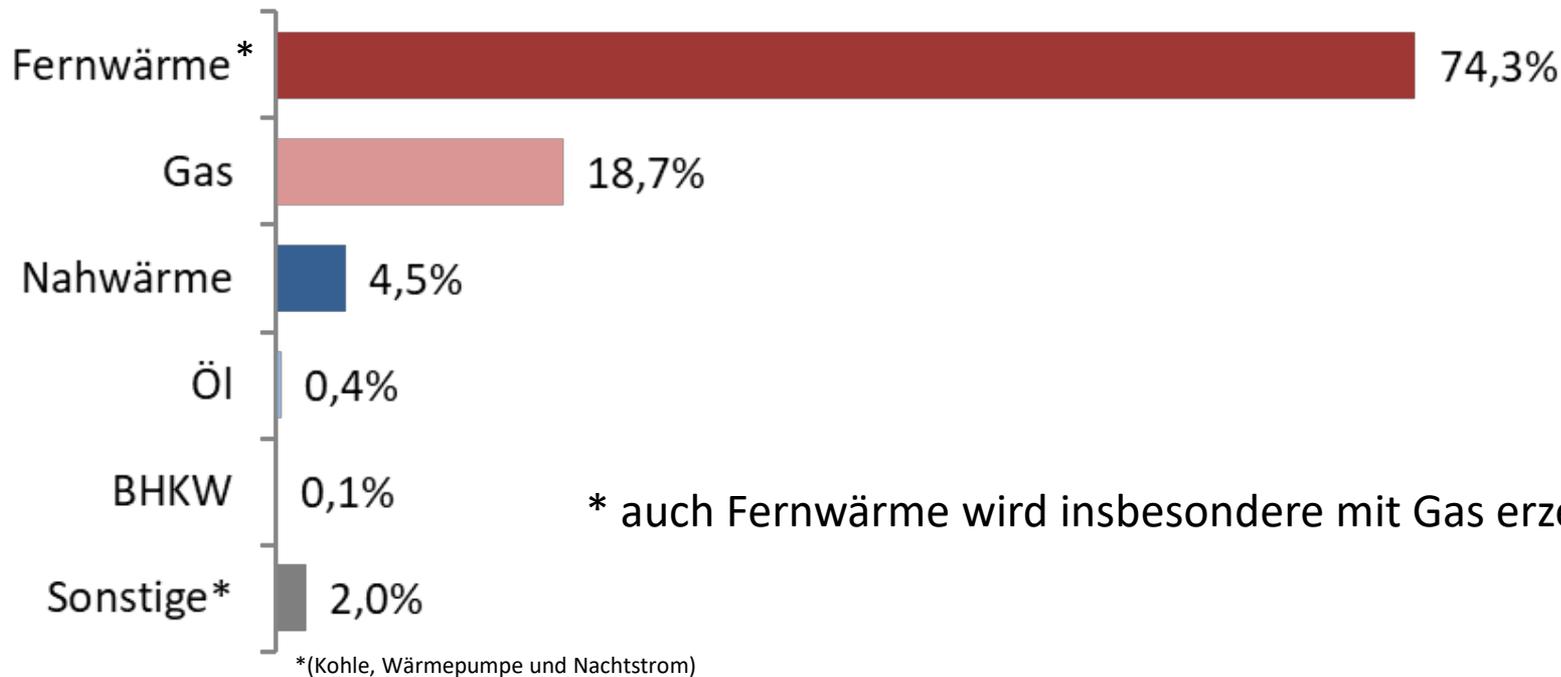
**Weiterhin keine staatlichen Eingriffe – aber über die (noch nicht aktivierte)
Preisanpassungsklausel können Versorger höhere Preise direkt an die Verbraucher weitergeben
(= erhebliches Kostensteigerungsrisiko)**

Notfallstufe

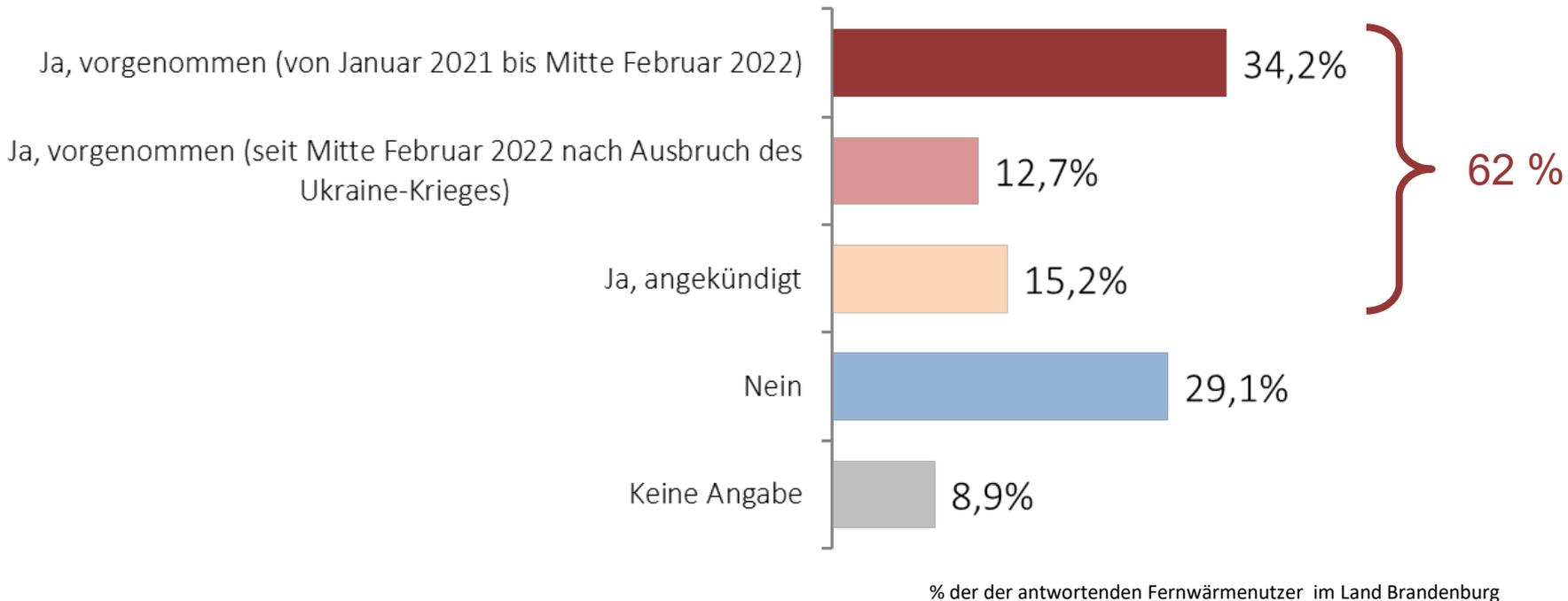
Gasversorgung reicht zur Deckung der Nachfrage nicht mehr aus

**Staatlicher Eingriff in den Markt – Bundesnetzagentur wird zum „Bundeslastverteiler“ und kann
in Abstimmung mit den Netzbetreibern Bezugsmengen reduzieren. Bestimmte Gruppen sind
dabei gesetzlich geschützt und müssen möglichst bis zuletzt mit Gas versorgt werden – z. B.
Haushalte, Sicherheitskräfte, soziale Einrichtungen oder Kraftwerke**

Prozentualer Anteil der Beheizungsart an gesamter beheizter Fläche der BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg



BBU-Umfrage aus **April 2022**: „Hat Ihr Fernwärmeversorger in der Zeit vom 1. Januar 2021 bis heute eine Preiserhöhung vorgenommen oder aktuell angekündigt?“



Hohe Investitionen = Durchmodernisierter Bestand

1991

2021

8,4 Mrd. € Investitionen

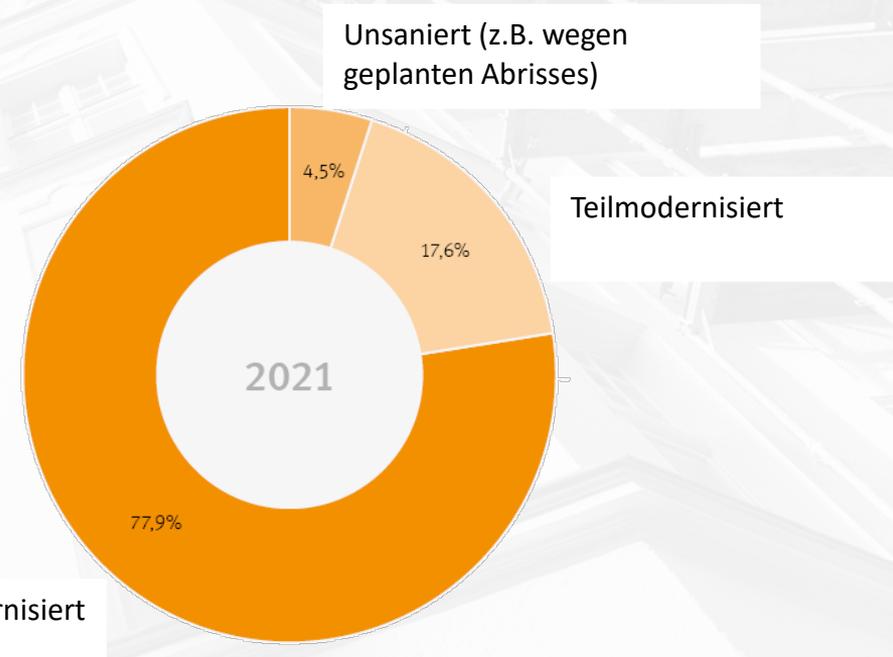
95 % teilweise oder vollständig
modernisierte Wohnungen

Moderne Dämmung

Austausch der Fenster

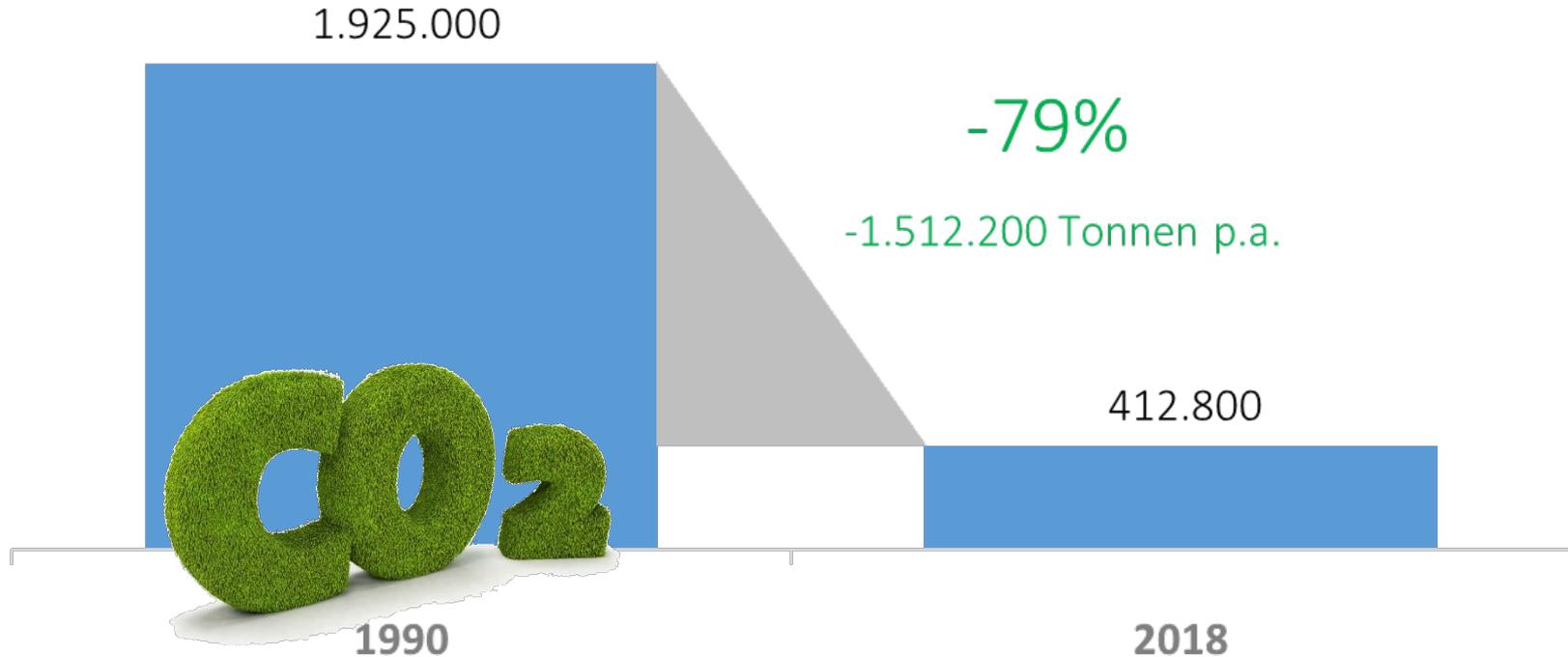
Moderne und optimierte Heizanlagen

...

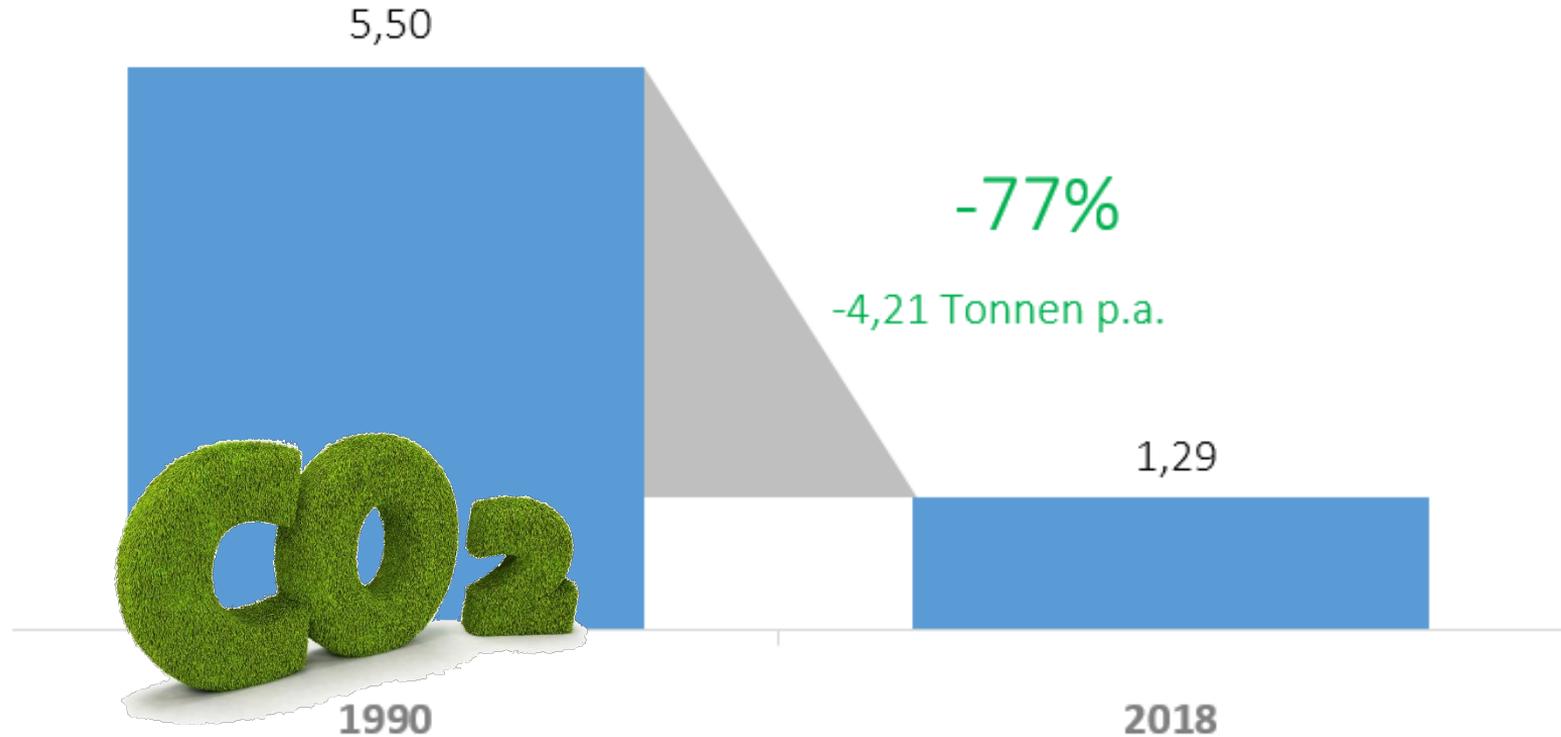


Energetisch optimiert = starke CO₂-Reduktion – insgesamt...

CO₂-Emissionen der BBU-Mitgliedsunternehmen Brandenburg **gesamt**
in Tonnen pro Jahr, 1990 zu 2018



CO₂- Emissionen der BBU-Mitgliedsunternehmen Brandenburg je Wohnung und Jahr, 1990 zu 2018

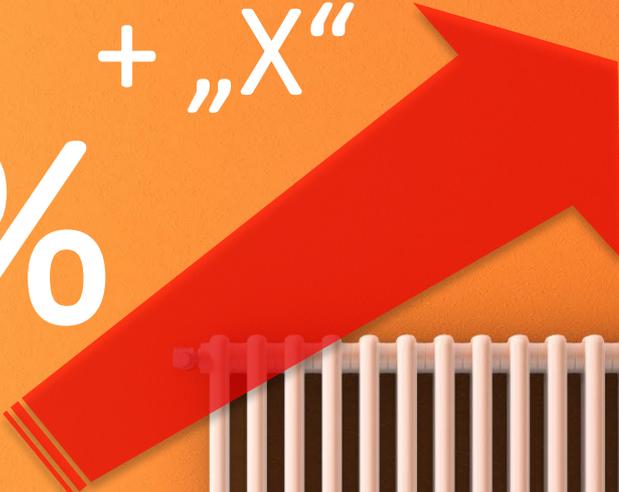


Energetisch optimiert = stabile warme Betriebskosten

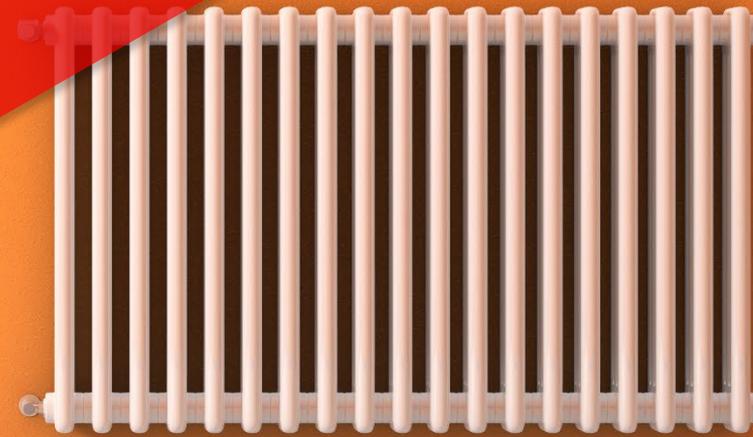
Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg, 2015 bis 2021



Trotzdem: Heizkosten werden dennoch steigen!

+ „X“
+50%  **2022**

Heißt bei einer Vorauszahlung von bisher
1,13 € pro Quadratmeter bzw. rund 814 € im
Jahr (bei einer 60-Quadratmeter-Wohnung)
**Mehrkosten von rund 410 € auf das Jahr 2022
gerechnet** – mit voraussichtlich noch höherer
Steigerung in 2023



▶ **Das tut die Wohnungswirtschaft:**

- Fortsetzung der energetischen Modernisierungen
- Heizanlagenoptimierung: Hydraulischer Druckabgleich, bedarfsangepasste Vorlauftemperatur, fortlaufendes Monitoring der Anlagen, Erneuerung von Pumpen und Ventilen, ... mit Unterstützung des BBU (Studien)
- Sensibilisierung und Beratung der Mieter*innen zum Energiesparen

▶ **Das sollten Mieter*innen tun:**

- Bildung einer „Energierücklage“ für Nachzahlungen
- Energiebewusstes Heizen und Lüften

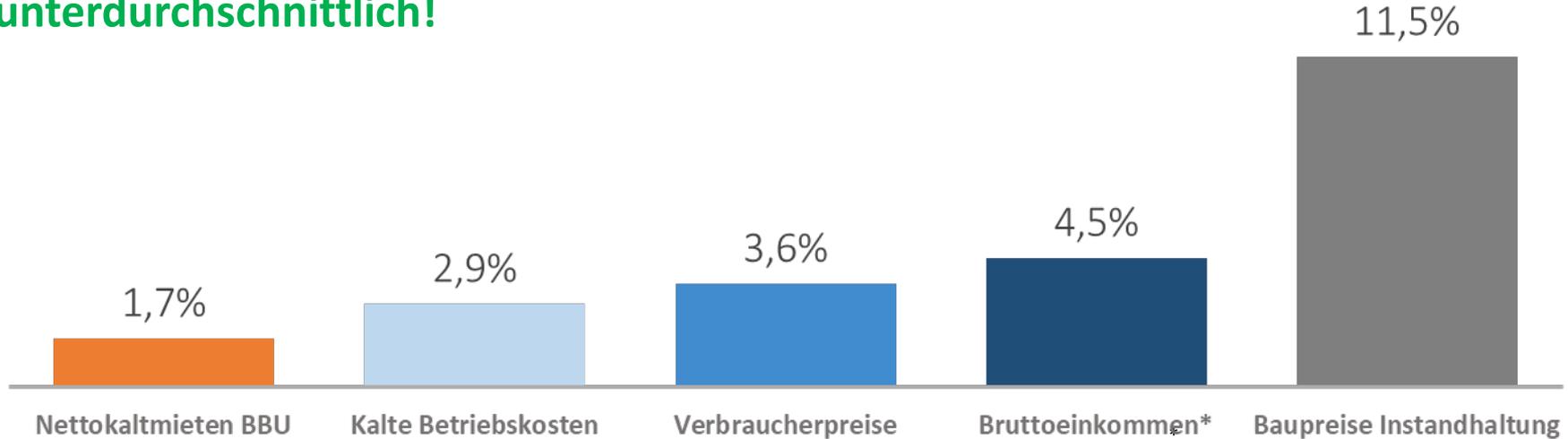
▶ **Das muss der Staat tun:**

- Schnelle und unbürokratische Hilfe bei Härtefällen

- ▶ Rahmenbedingungen verdüstern sich
- ▶ Land Brandenburg: Soziale Wohnungswirtschaft – (noch) Fels in der Brandung
- ▶ Berliner Umland: Investitionen legen zu
- ▶ Weiterer Metropolenraum: Leerstand weiter gestiegen
- ▶ Fazit

Mieten stabil – im Gegensatz zu anderen Preisen!

Die Entwicklung der BBU-Nettokaltmieten 2021 im Land Brandenburg im Vergleich mit der Verbraucherpreisentwicklung, Bruttoeinkommen, Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie der Entwicklung der Baupreise für Instandhaltungen 2021 zeigt: **Mieten entwickeln sich deutlich unterdurchschnittlich!**

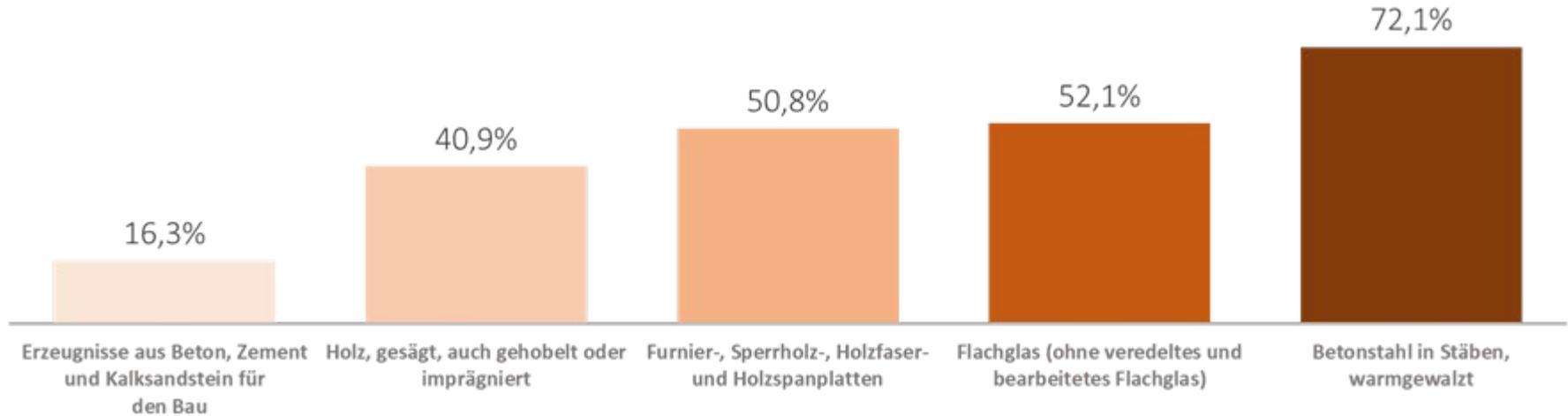


© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik / Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Explosion bei den Baustoffpreisen...

Preissteigerungen für ausgewählte Baumaterialien, Mai 2022 zu Mai 2021

Erzeugerpreisindex für ausgewählte gewerbliche Produkte
Veränderungsrate Mai 2022 gegenüber Mai 2021

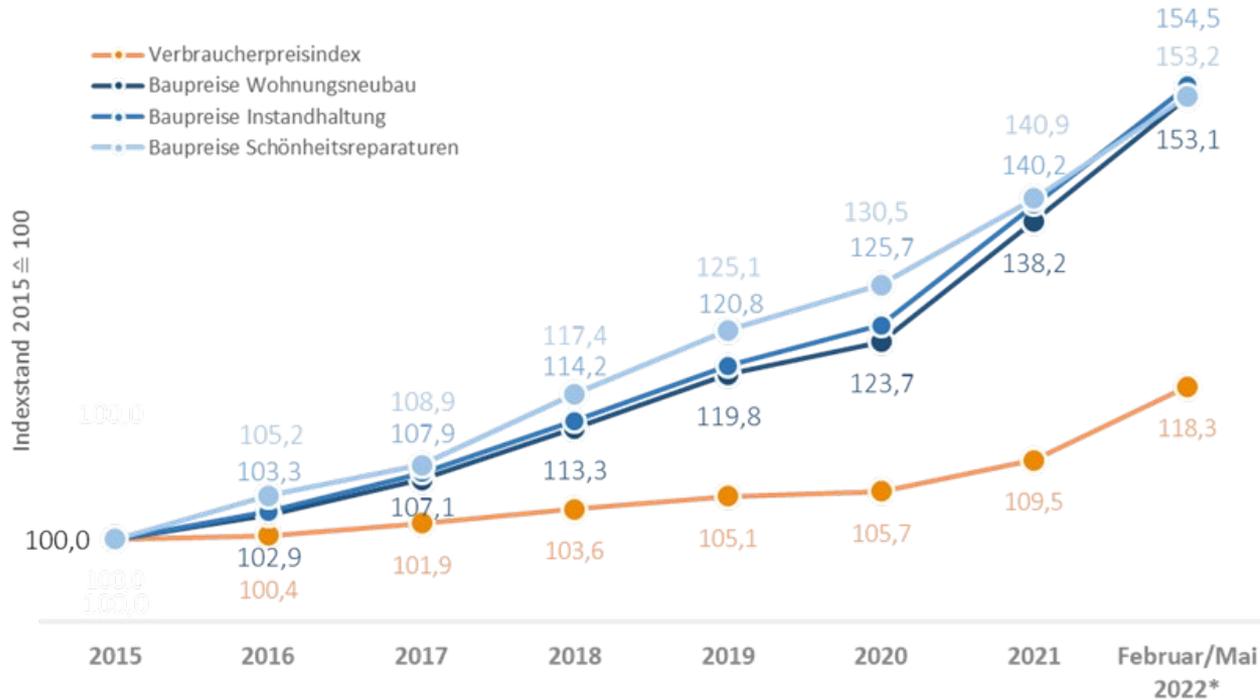


Quelle: Statistisches Bundesamt

©BBU

...ähnlich wie bei den Baukosten insgesamt...

Entwicklung der Verbraucher- und Baupreisindizes
im LAND BRANDENBURG 2015 bis Februar/Mai 2022



Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

* Verbraucherpreisindex Stand Mai 2022
Baupreisindizes Stand Februar 2022

© BBU

Allein in den **ersten zwei Monaten 2022** sind die Baupreise in Brandenburg um **weitere rund 11 % gegenüber dem Jahresdurchschnitt 2021** gestiegen – vor dem Krieg!

...und nun auch bei den Zinsen.

Entwicklung der Zinsen seit Anfang 2022 – mehr als verdreifacht, obwohl eine Leitzinsanpassung der EZB noch nicht erfolgt ist

Zinsen Baudarlehen

Januar 2022

1,00%

1.000 € p.a.

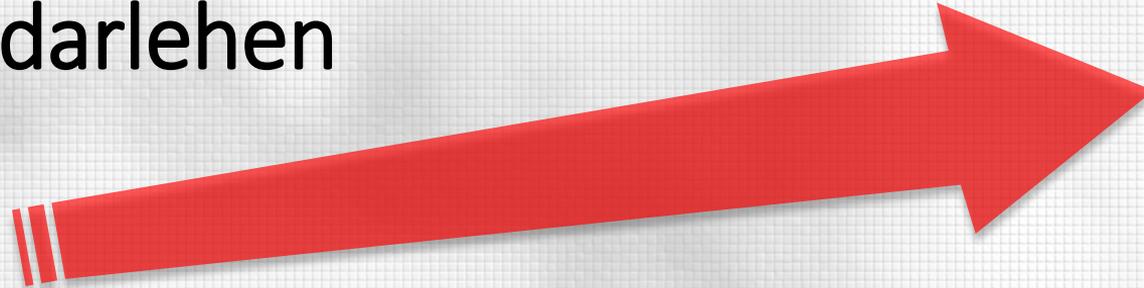
bei 100.000 Euro

+2.390 € p.a

Juni 2022

3,39%

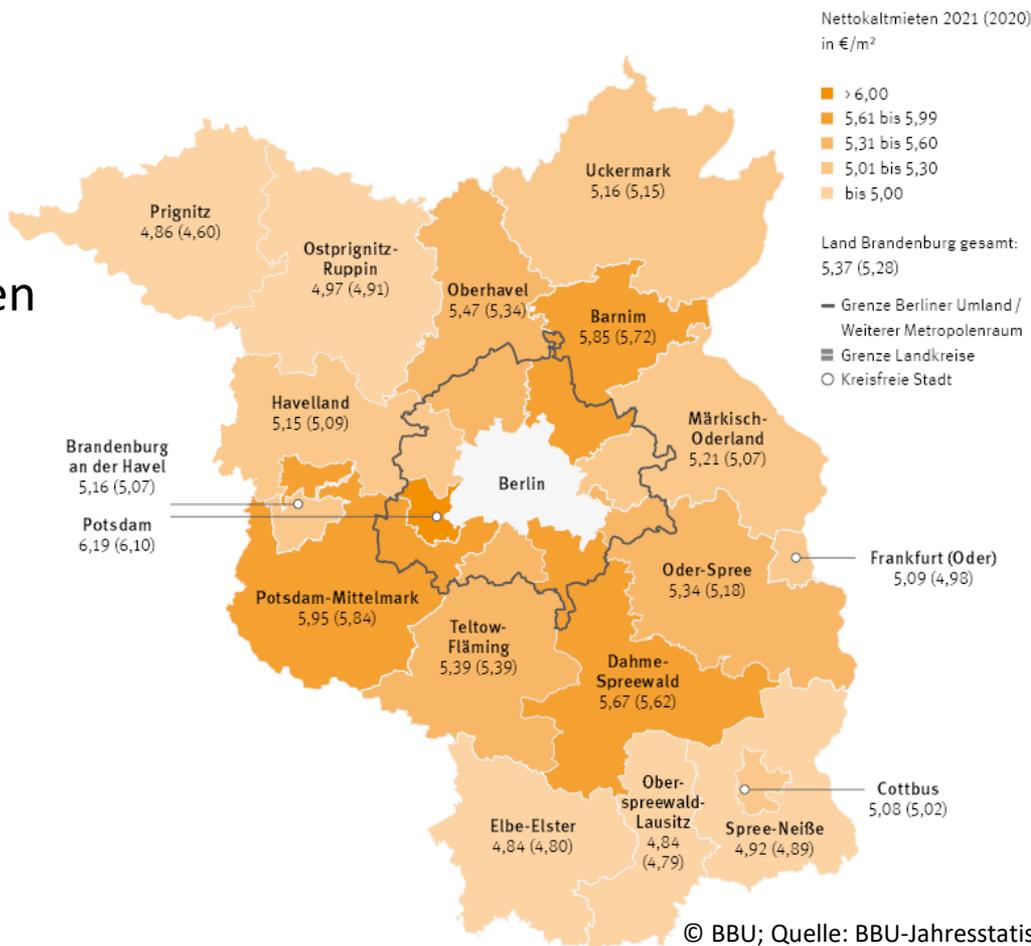
3.390 € p.a.



Die Darstellung der Zinsentwicklung basiert auf den Zinssätzen der Konditionsangebote, die von unseren 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.

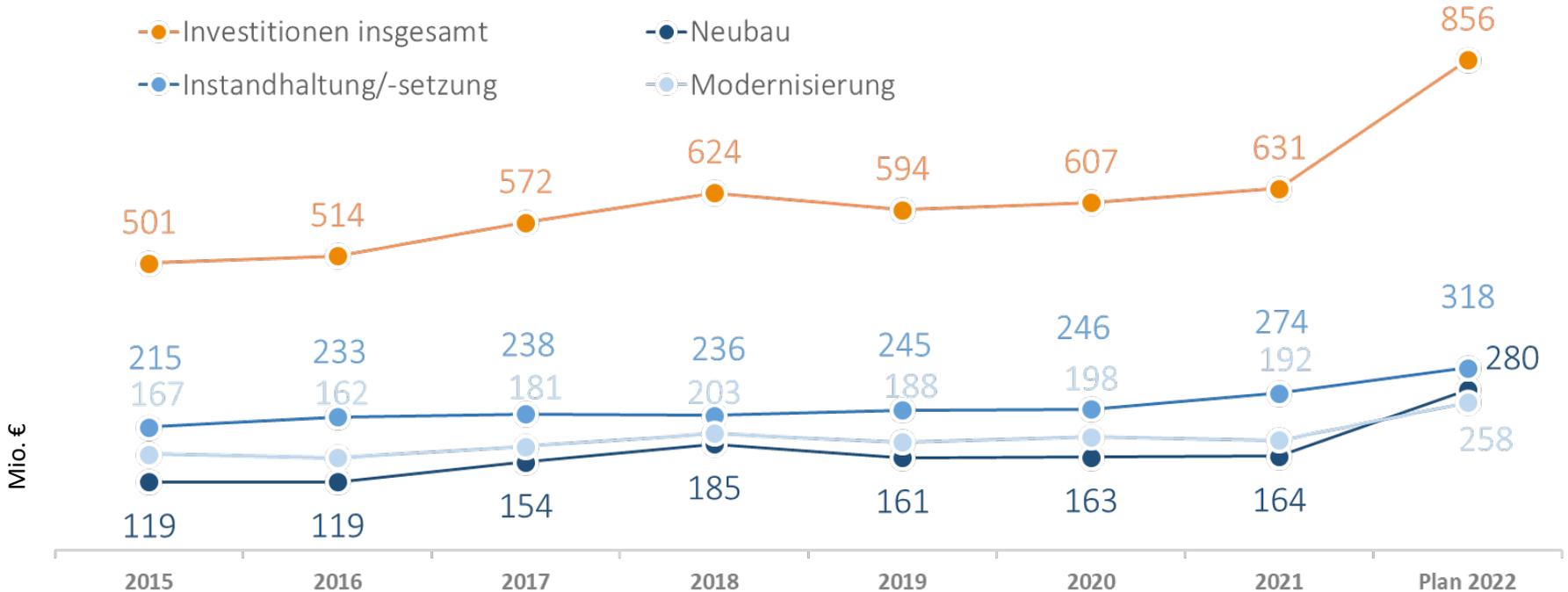
Trotzdem: Überall günstige Mieten...

Nettokaltemieten bei BBU-Mitgliedsunternehmen 2021, nach Landkreisen und kreisfreien Städten: **6,19 € im Maximum**
Drei kreisfreie Städte und sieben Landkreise haben durchschnittliche Nettokaltemieten unter 5,20 €



...und kräftige Investitionen. Noch?

Investitionen von BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg in Mio. €:
Kräftige Aufstockung geplant (Planungsstand allerdings vor dem Krieg gegen die Ukraine)

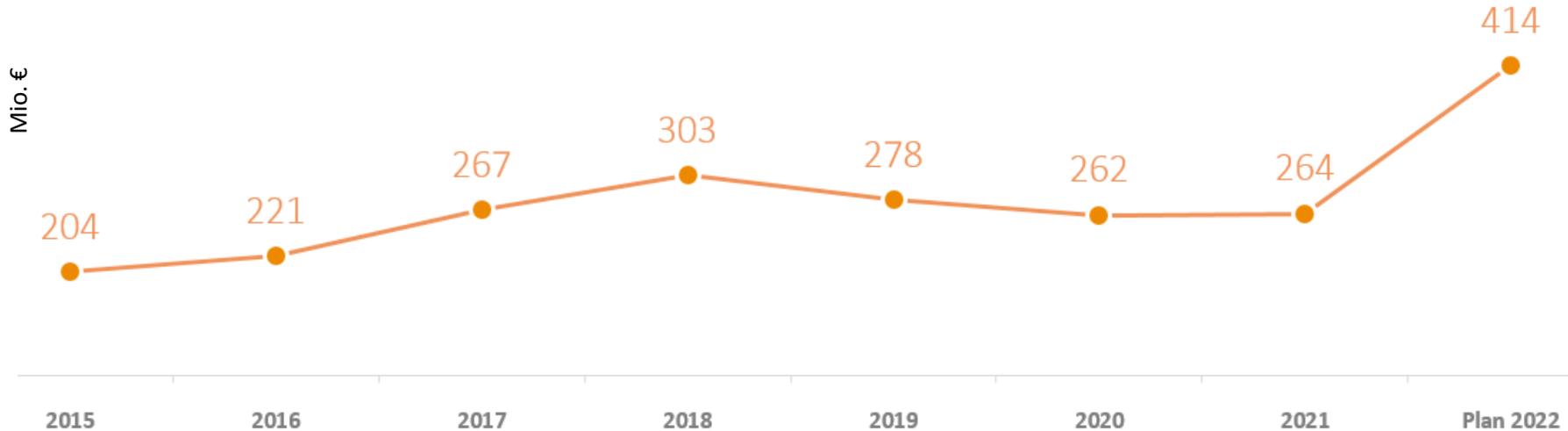


© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

- ▶ Rahmenbedingungen verdüstern sich
- ▶ Land Brandenburg: Soziale Wohnungswirtschaft – (noch) Fels in der Brandung
- ▶ Berliner Umland: Investitionen legen zu
- ▶ Weiterer Metropolenraum: Leerstand weiter gestiegen
- ▶ Fazit

Auch Berliner Umland mit Investitionsanstieg

Entwicklungen der Investitionen von BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland – seit 2015 kontinuierlich über 200 Mio. € pro Jahr, **2022 mit geplanter Steigerung um rd. 57 % (aber auch hier Planungen unter Vorbehalt!)**



© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

Potsdam bleibt Neubau-Schwerpunkt

Bernau = Ort

263/162 =

- Fertigstellung 2021 und Baubeginn 2021/2022
- Planung 2022 bis 2026

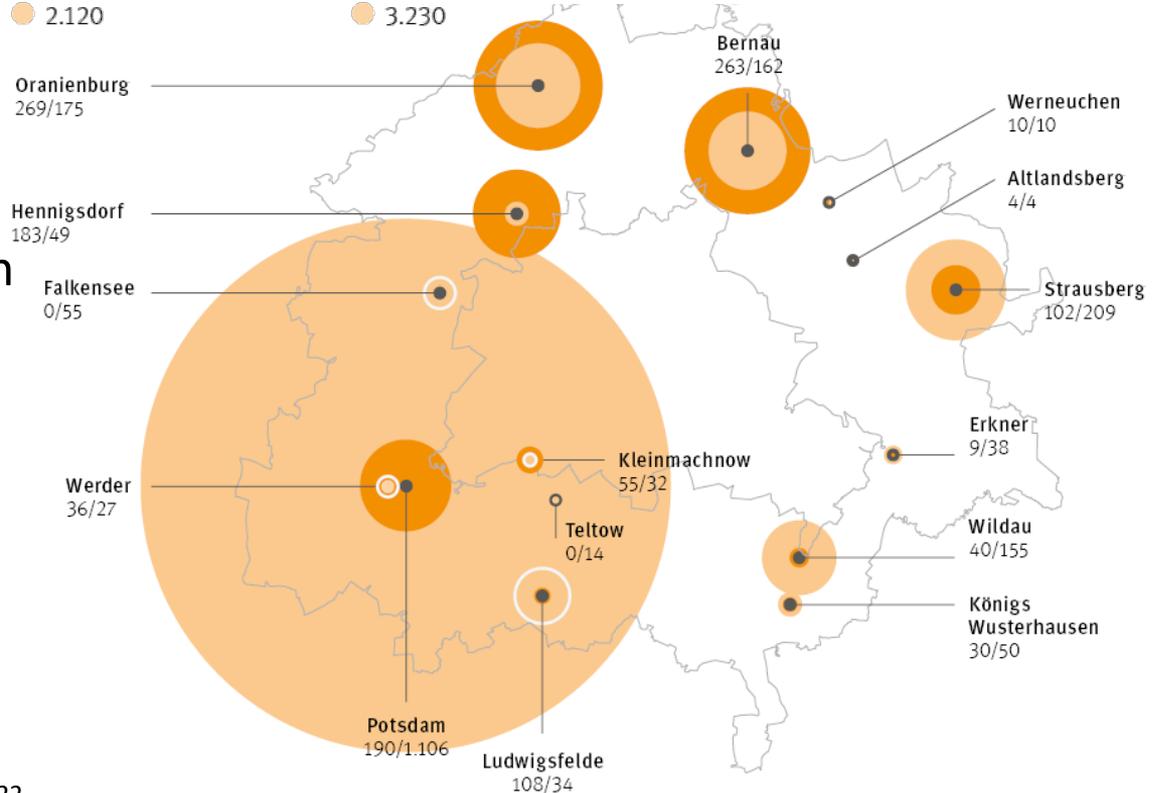
Berliner Umland gesamt:

- 1.299 /
- 2.120

Land Brandenburg gesamt:

- 2.008 /
- 3.230

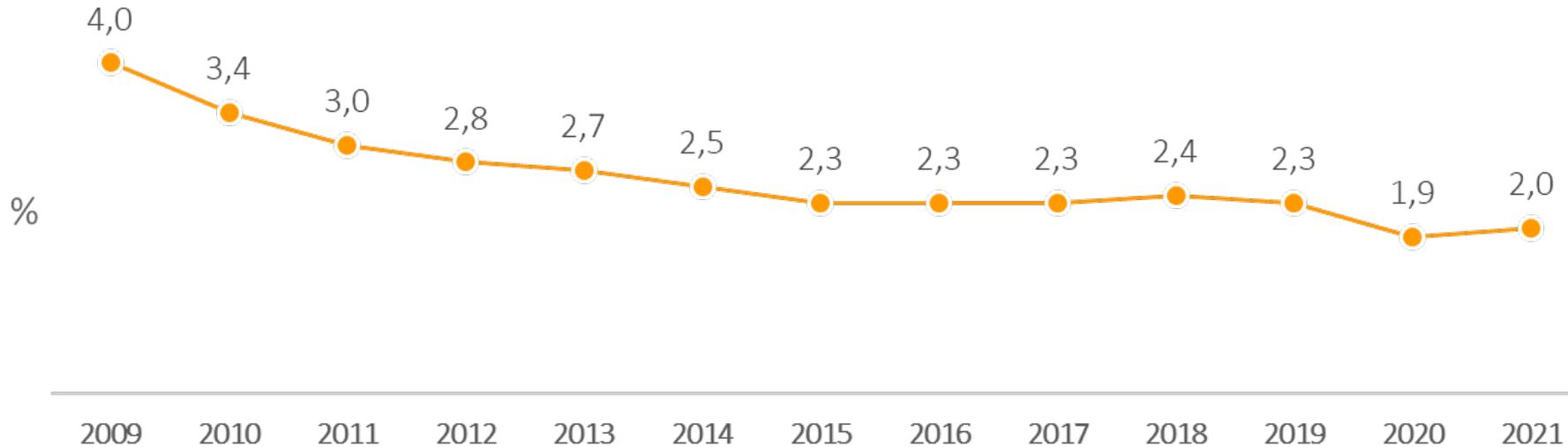
(Geplante)
Baufertigstellungen von
BBU-Mitgliedsunternehmen
im Berliner Umland



© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

Konsequenter Neubau = stabiler Leerstand

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



© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

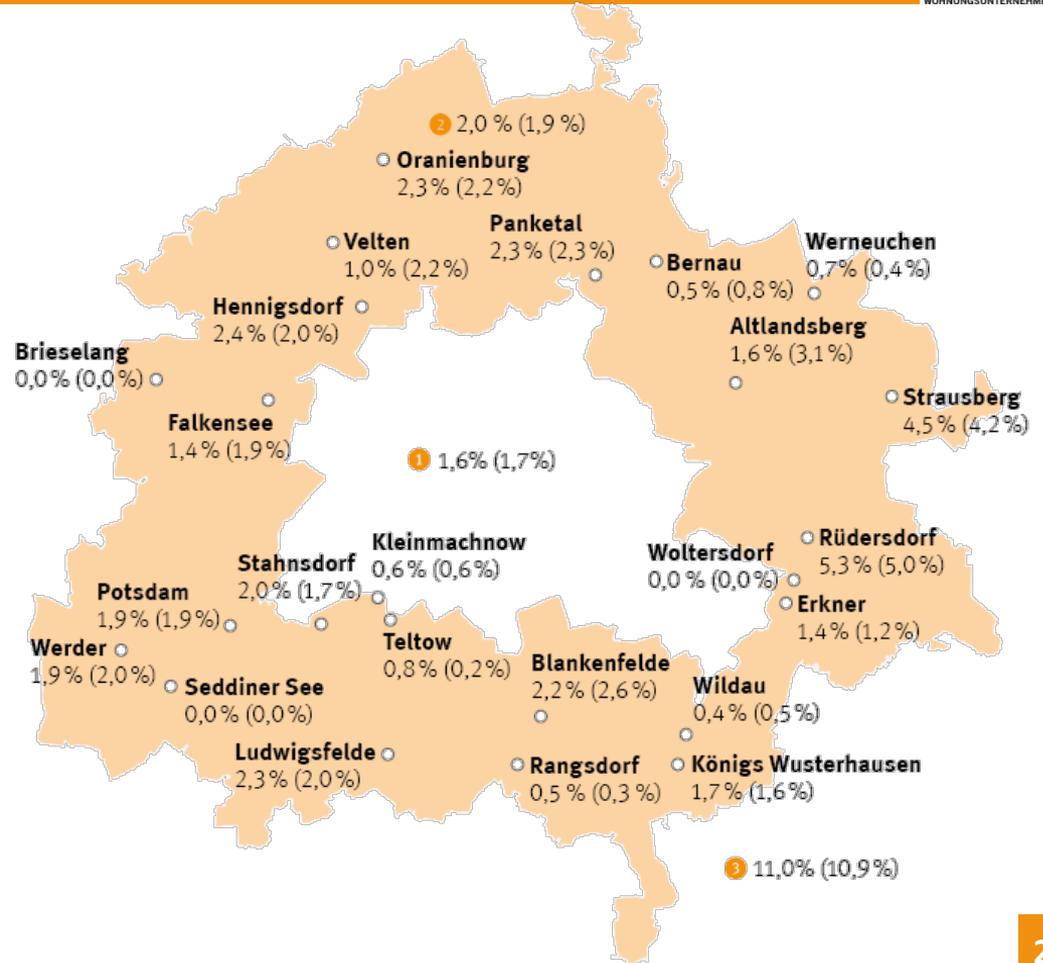
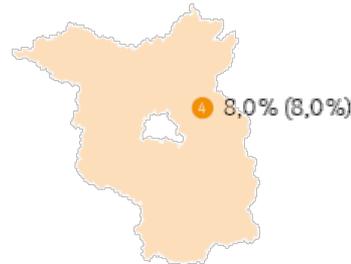
Wohnpotenziale im Überblick

Leerstand 2021 (2020) bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland, in % ihrer Bestände

Oranienburg = Ort

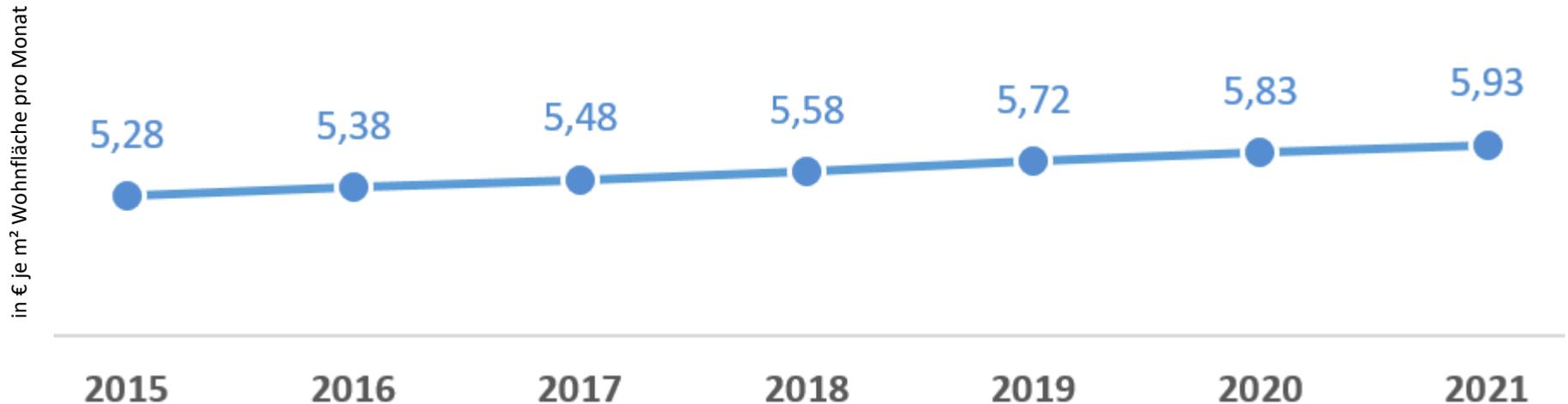
Leerstandsquote 2021 (2020) = 2,3 % (2,2 %)

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



Trotz hoher Investitionen: Mieten bleiben stabil

Veränderung der BBU-Nettokaltmiete im **Berliner Umland** 2020 zu 2021: +1,7 %

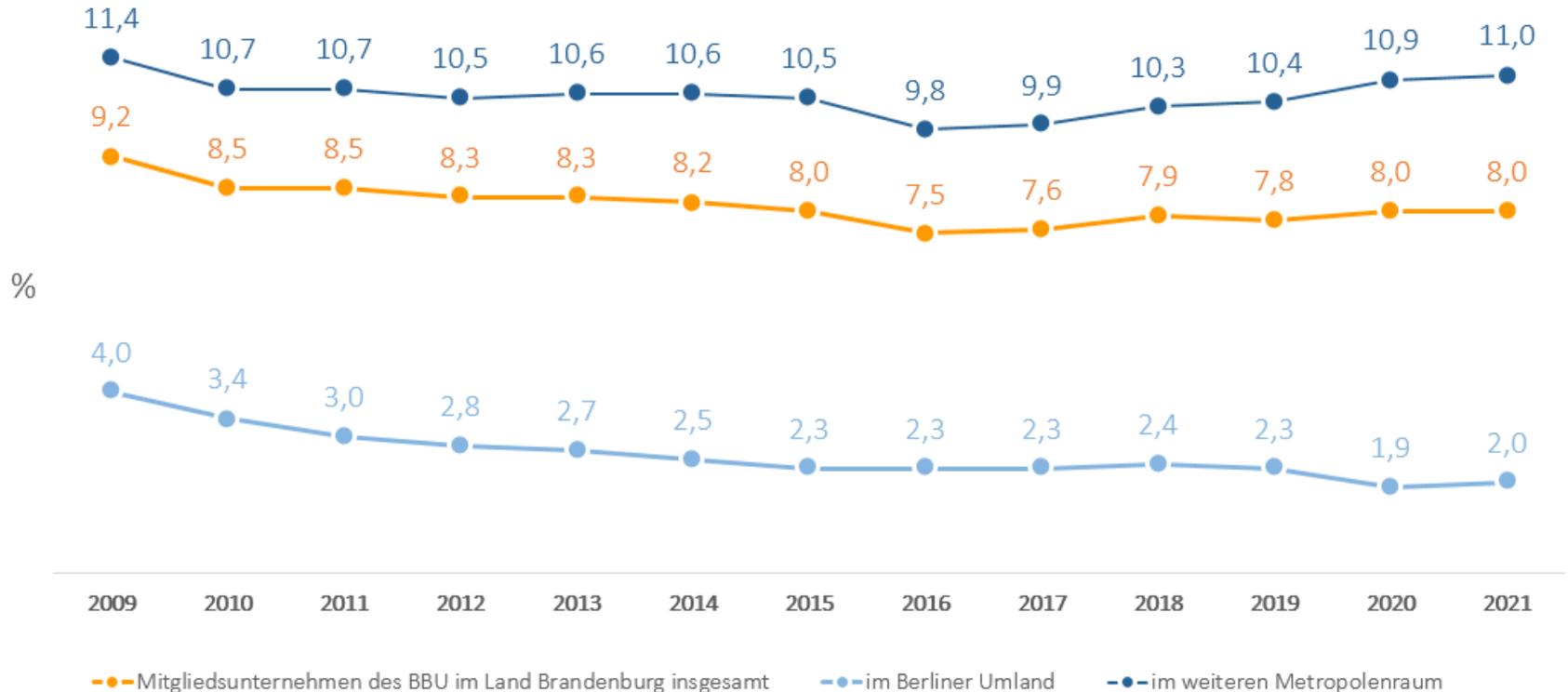


© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

- ▶ Rahmenbedingungen verdüstern sich
- ▶ Land Brandenburg: Soziale Wohnungswirtschaft – (noch) Fels in der Brandung
- ▶ Berliner Umland: Investitionen legen zu
- ▶ Weiterer Metropolenraum: Leerstand weiter gestiegen
- ▶ Fazit

Weiterer Metropolenraum: Leerstand steigt weiter...

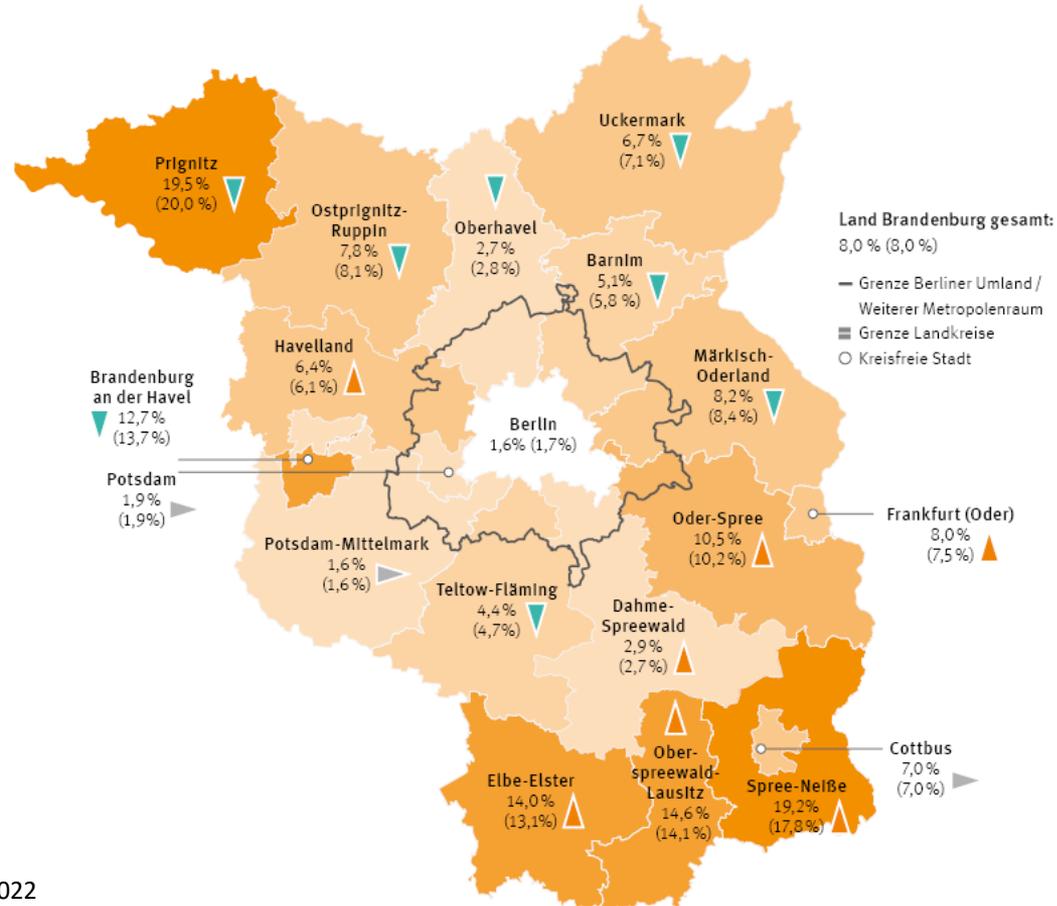
Bei BBU-Mitgliedsunternehmen leer stehende Wohnungen, in % ihres Bestandes



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

Leerstandsquote 2021
in %:

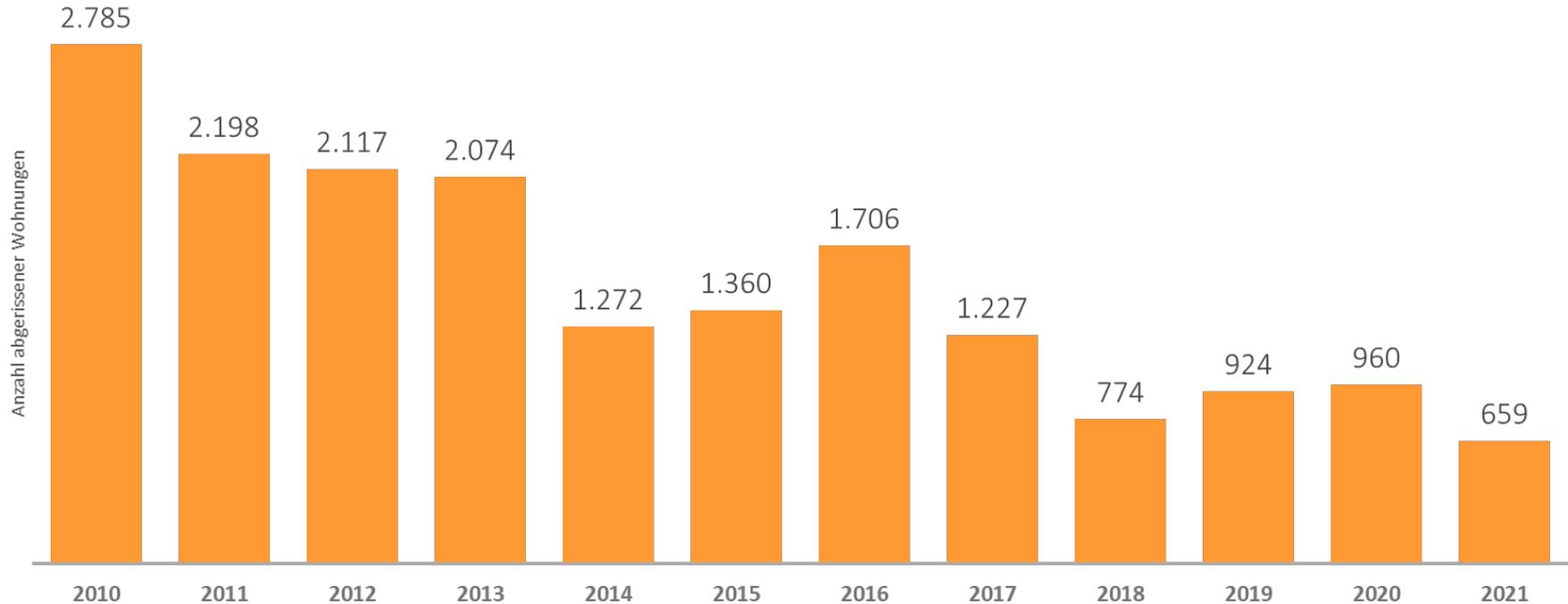
- > 15%
- 12,1% bis 15%
- 9,1% bis 12,0%
- 6,1% bis 9,0%
- 3,1% bis 6,0%
- 1,5% bis 3,0%



Trotz Leerstand: Abrisse auf niedrigstem Niveau seit 2002!

Von BBU-Mitgliedsunternehmen abgerissene Wohnungen, 2010-2021

Gründe für Rückgang: Hohe Abrisskosten, herausforderndes Umzugsmanagement, keine ausreichende Förderung für Abrisse in Ortsteilen, fehlende Abrisskapazitäten



Auch im weiteren Metropolenraum Miet-Stabilität

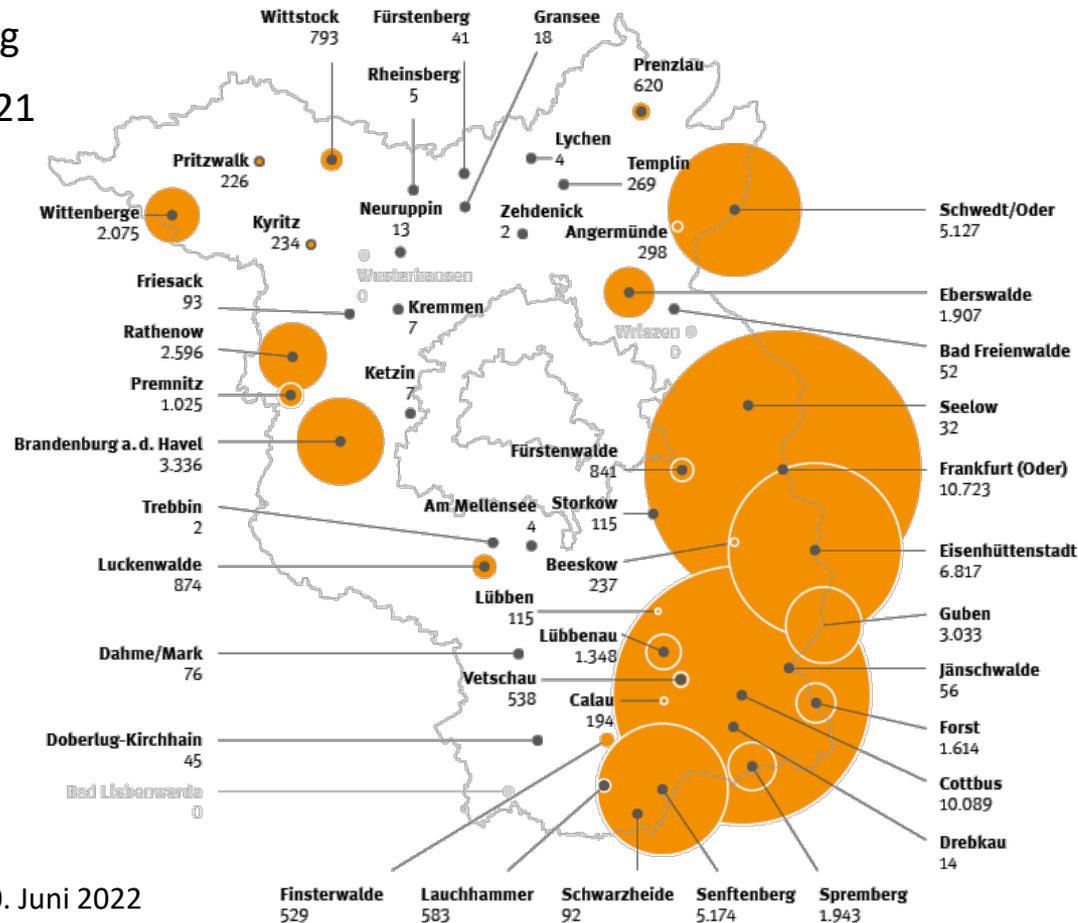
Veränderung der BBU-Nettokaltmiete im **weiteren Metropolenraum** 2020 zu 2021:
+1,6 %



© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

Erhebliche Abrisse in vielen Orten...

Wohnungsabriss im Land Brandenburg
nach ausgewählten Orten, 2002 bis 2021



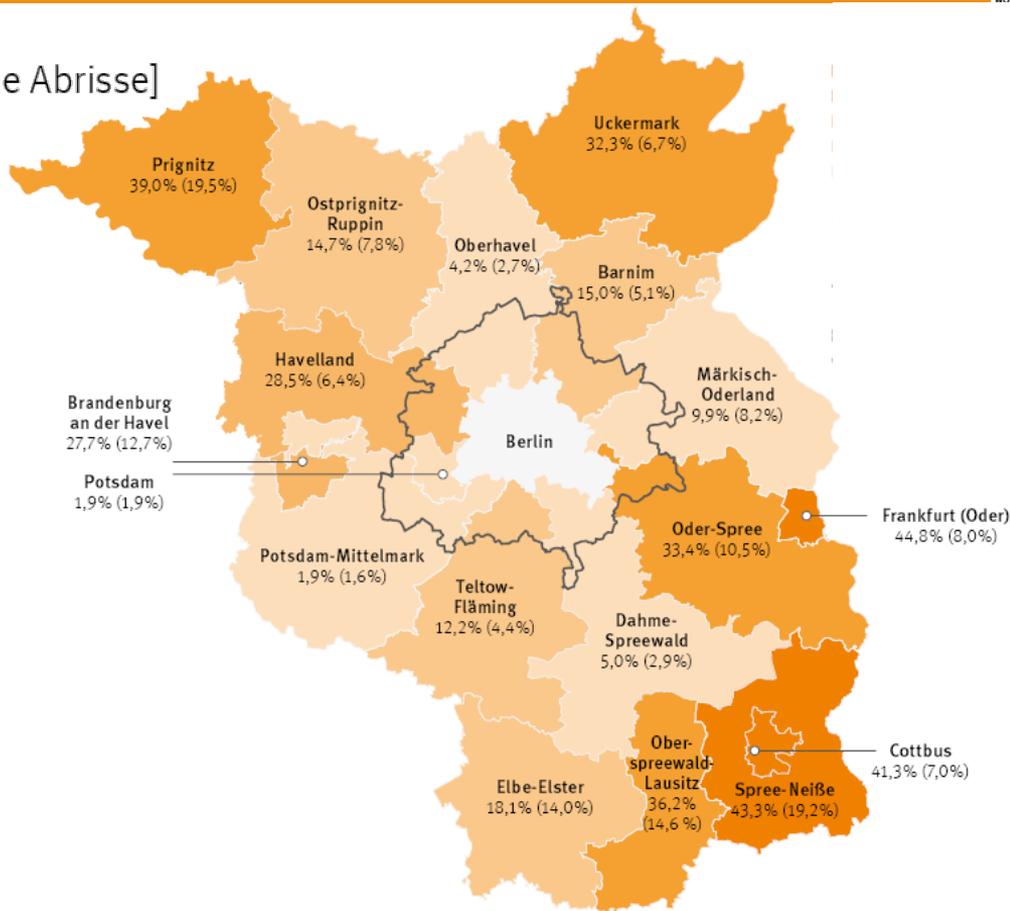
...ohne den heute fast jede 4. Wohnung leer stünde.

Hypothetische Leerstandsquote 2021 [ohne Abrisse]
(tatsächliche Leerstandsquote 2021)

- > 40,1 %
- 30,1 % bis 40 %
- 20,1 % bis 30 %
- 10,1 % bis 20 %
- 0,0 % bis 10 %

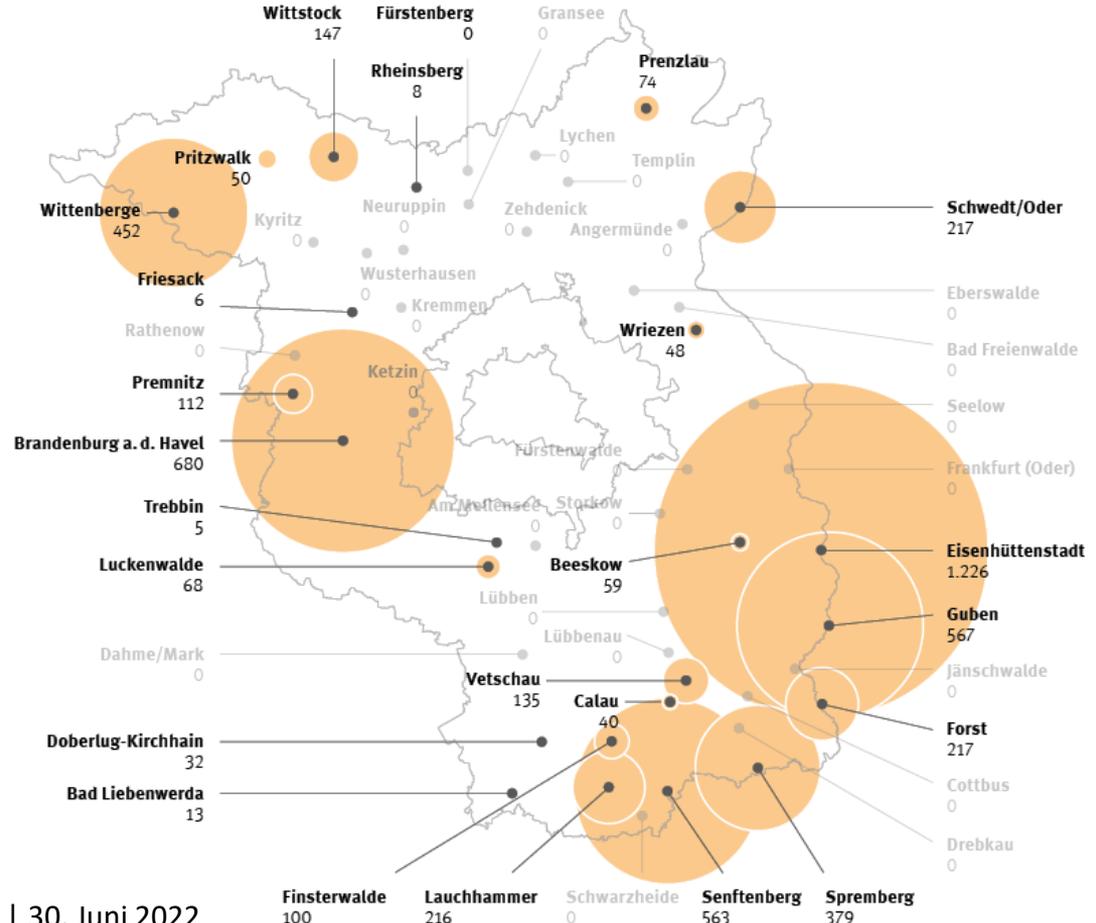
Land Brandenburg gesamt:
24,3 % (8,0 %)

- Grenze Berliner Umland / Weiterer Metropolitanraum
- Grenze Landkreise
- Kreisfreie Stadt



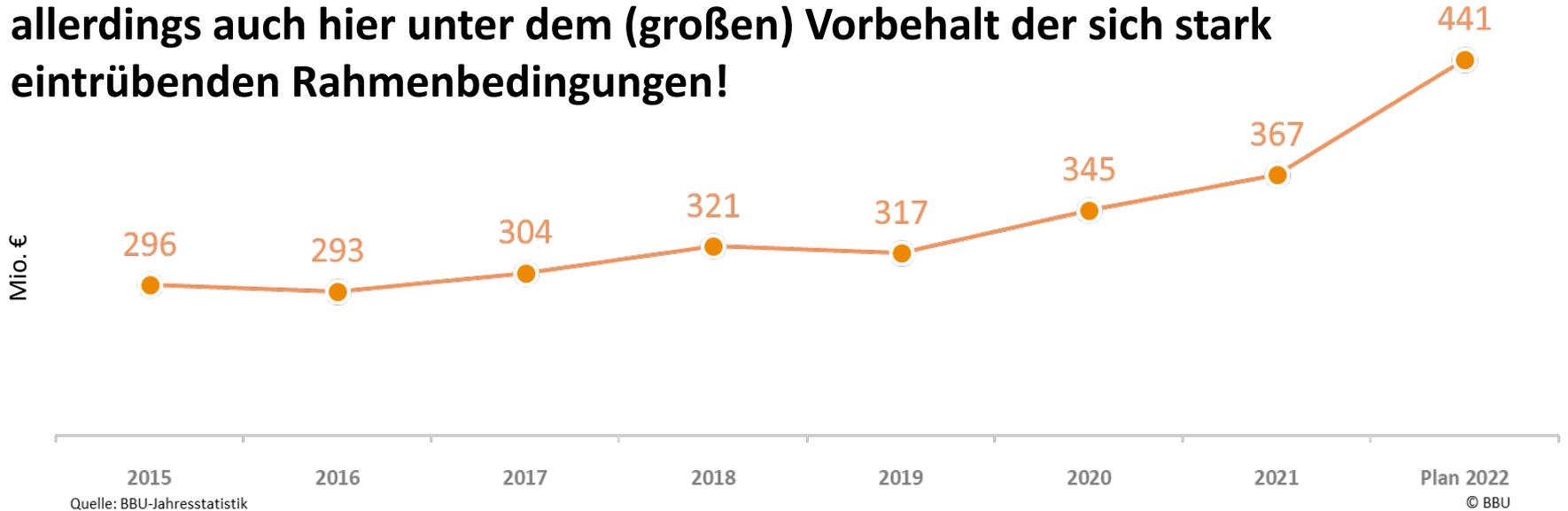
Abrisse! Müssen! Weitergehen!

Langfristig geplante Abrisse
ab 2022: rd. 5.400
Wohnungen



Trotz allem: Kräftige Investitionen

(Geplante) Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum: **Trotz enormer Herausforderungen wird kräftig in die Zukunft investiert, um die Herausforderungen anzugehen – allerdings auch hier unter dem (großen) Vorbehalt der sich stark eintrübenden Rahmenbedingungen!**



© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

- ▶ Rahmenbedingungen verdüstern sich
 - ▶ Land Brandenburg: Soziale Wohnungswirtschaft – (noch) Fels in der Brandung
 - ▶ Berliner Umland: Investitionen legen zu
 - ▶ Weiterer Metropolenraum: Leerstand weiter gestiegen
- ▶ Fazit

- ▶ Rahmenbedingungen trüben sich ein – auch für die Wohnungswirtschaft, die von Folgen des russischen Überfalls auf die Ukraine besonders betroffen ist
- ▶ Noch sind die Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft ein Fels in der Brandung – was ein großes Glück für Brandenburgs Städte und Wirtschaft ist; deshalb muss ihre wirtschaftliche Leistungskraft geschützt und gestärkt werden
- ▶ **Konkret:** Fortführung und Kofinanzierung der Wohnungsbau- und Städtebauförderung in mindestens gleicher Höhe wie bisher – es darf auf keinen Fall zu Kürzungen kommen!
- ▶ Jeder € Förderung hat rechnerisch eine Hebelwirkung von bis zu 7 € an Folgeinvestitionen
- ▶ Fortsetzung der **sachlichen, lösungsorientierten Wohnungspolitik** im Land Brandenburg