

An abstract graphic on the left side of the slide depicts the map of Brandenburg. The map is composed of various shades of blue and white, creating a mosaic-like effect. The colors range from light sky blue to deep navy blue, with white areas representing the state's irregular borders and internal administrative divisions.

BBU-Jahrespressekonferenz 2023 Brandenburg:
Brandenburger Lichtblicke

Maren Kern, BBU-Vorstand

Berlin, den 30. August 2023

1. **Mieten stabil:** die BBU-Mitgliedsunternehmen dämpfen die Inflationsfolgen für ihre Mieterinnen und Mieter
2. **BBU-Mieten:** deutlich unter den durchschnittlichen Brandenburger Nettokaltmieten nach Mikrozensus 2022
3. **Leerstand Berliner Umland und Potsdam:** weiterhin stabil – trotz weiterhin steigender Nachfrage
4. **Leerstand weiterer Metropolenraum:** erstmals seit Jahren wieder gesunken – teilweise sogar erheblich
5. **Investitionen:** wenn auch nur leicht, aber dennoch gestiegen

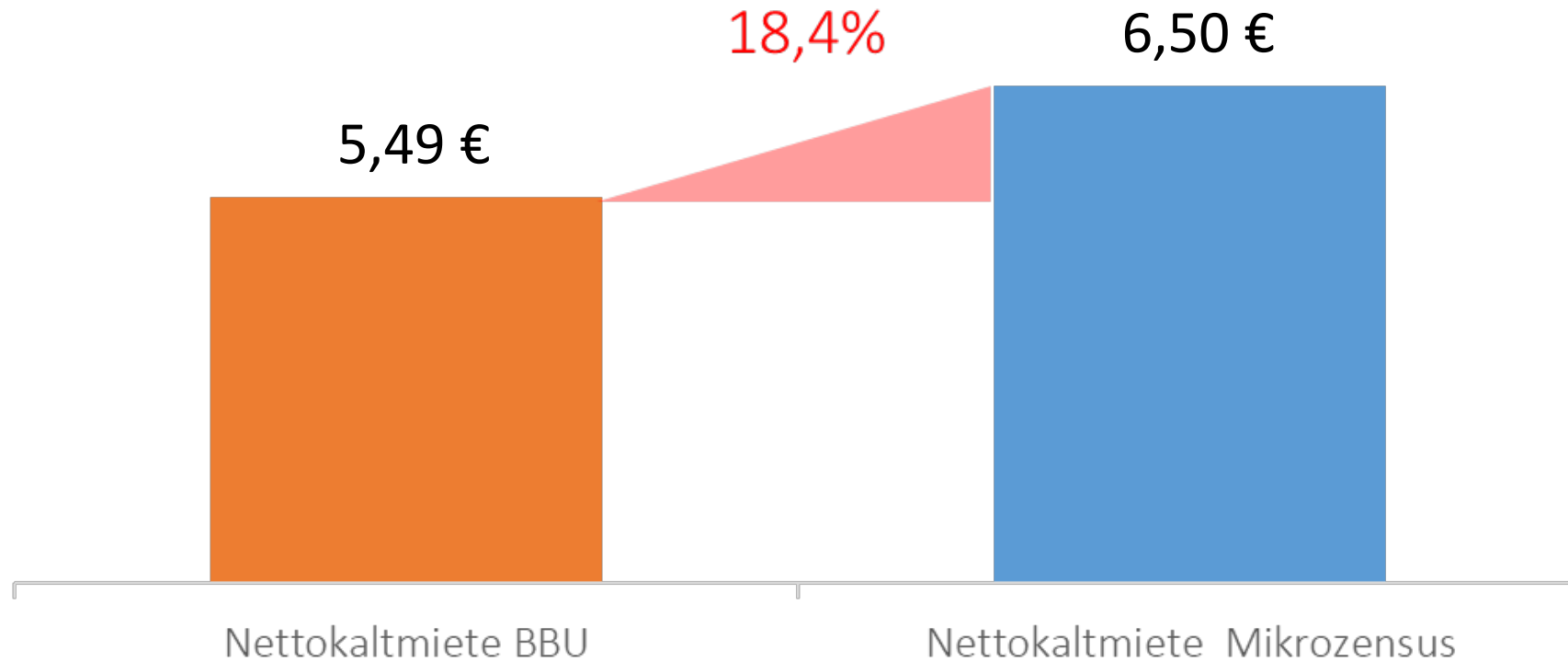
- ▶ Trotz widrigster Umstände: soziale Wohnungswirtschaft bleibt im Einsatz
- ▶ Berliner Umland: stabile Mieten, mehr Neubau
- ▶ Weiterer Metropolenraum: Leerstand sinkt endlich – aber Mieterträge unter Druck
- ▶ Fazit

- ▶ Trotz widrigster Umstände: soziale Wohnungswirtschaft bleibt im Einsatz
- ▶ Berliner Umland: stabile Mieten, mehr Neubau
- ▶ Weiterer Metropolenraum: Leerstand sinkt endlich – aber Mietenerträge unter Druck
- ▶ Fazit

BBU-Mieten: deutlich niedriger als im Brandenburger Mikrozensus

Differenz zwischen den durchschnittlichen Nettokaltmieten der Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen 2022 und den durch den Mikrozensus für das Land Brandenburg ermittelten durchschnittlichen Nettokaltmieten 2022

Nettokaltmieten in € je m² Wohnfläche
Differenz

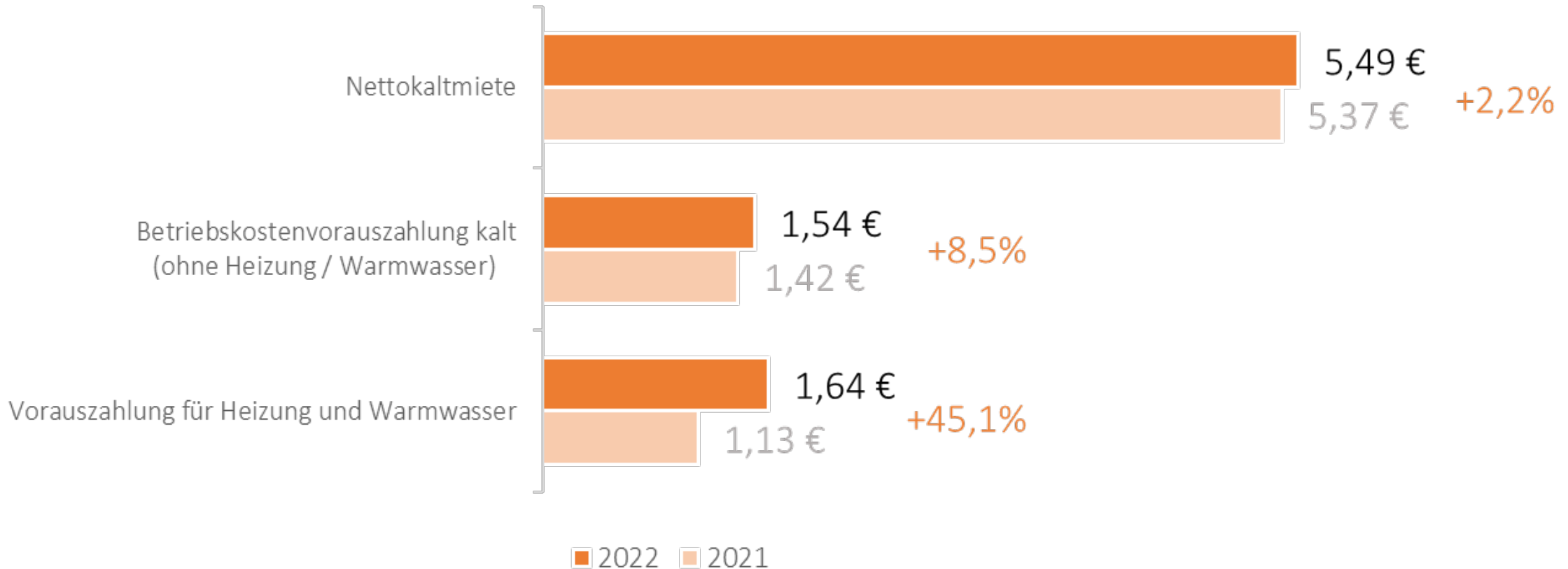


Quellen: BBU-Jahresstatistik, Statistisches Bundesamt: Mikrozensus 2022 Wohnsituation

© BBU

BBU-Nettokaltmieten Brandenburg insgesamt: kaum gestiegen

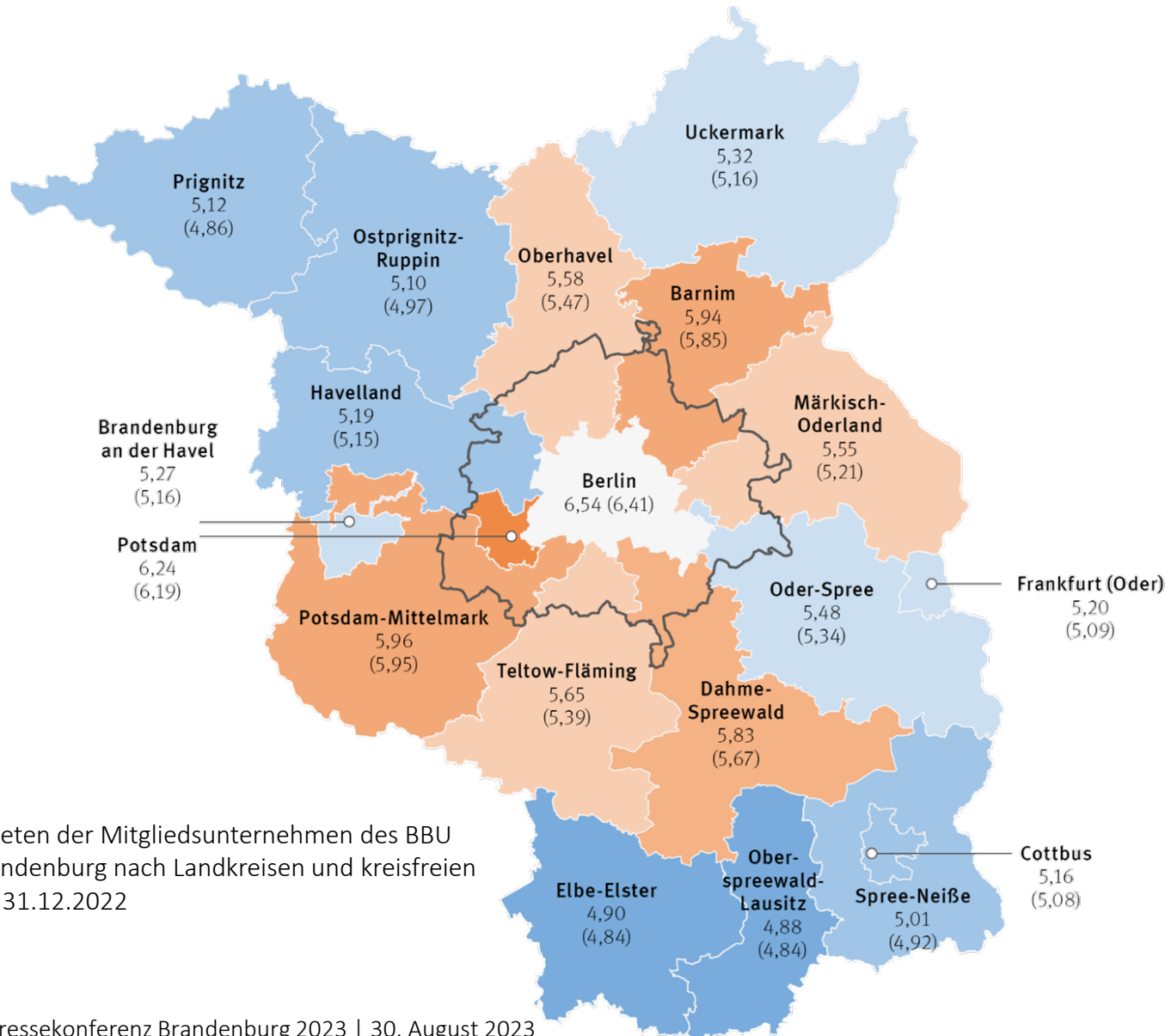
Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg
Durchschnittliche Werte je m² Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohnungen im Dezember des Jahres



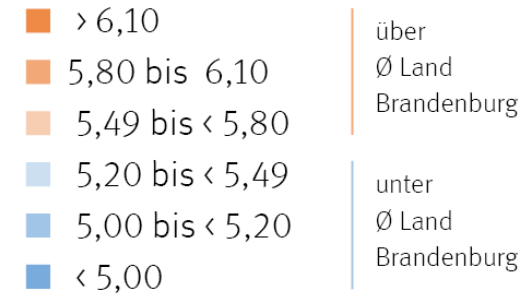
Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

BBU-Bestandsmieten: in zwei Landkreisen sogar noch < 5 €/m²



Nettokaltmieten 2022
in €/m²

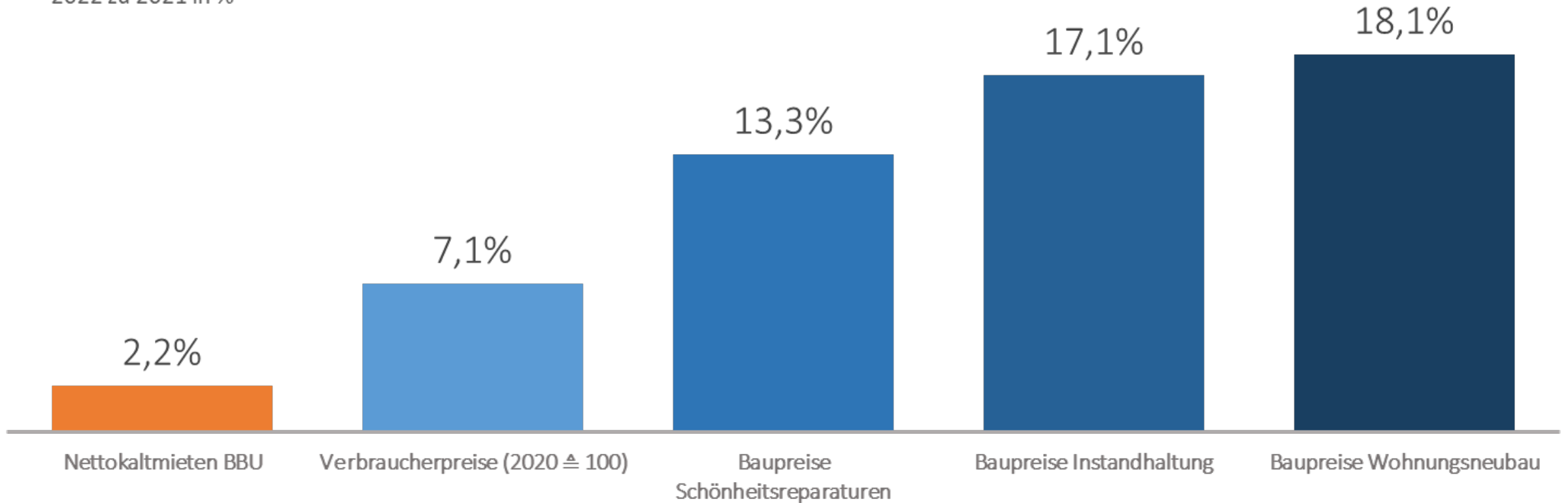


Land Brandenburg gesamt:
5,49 (5,37)

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

Nettokaltmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten am 31.12.2022

Veränderung der BBU-Mieten im Vergleich zur Veränderungsrate anderer Indizes im Land Brandenburg
2022 zu 2021 in %

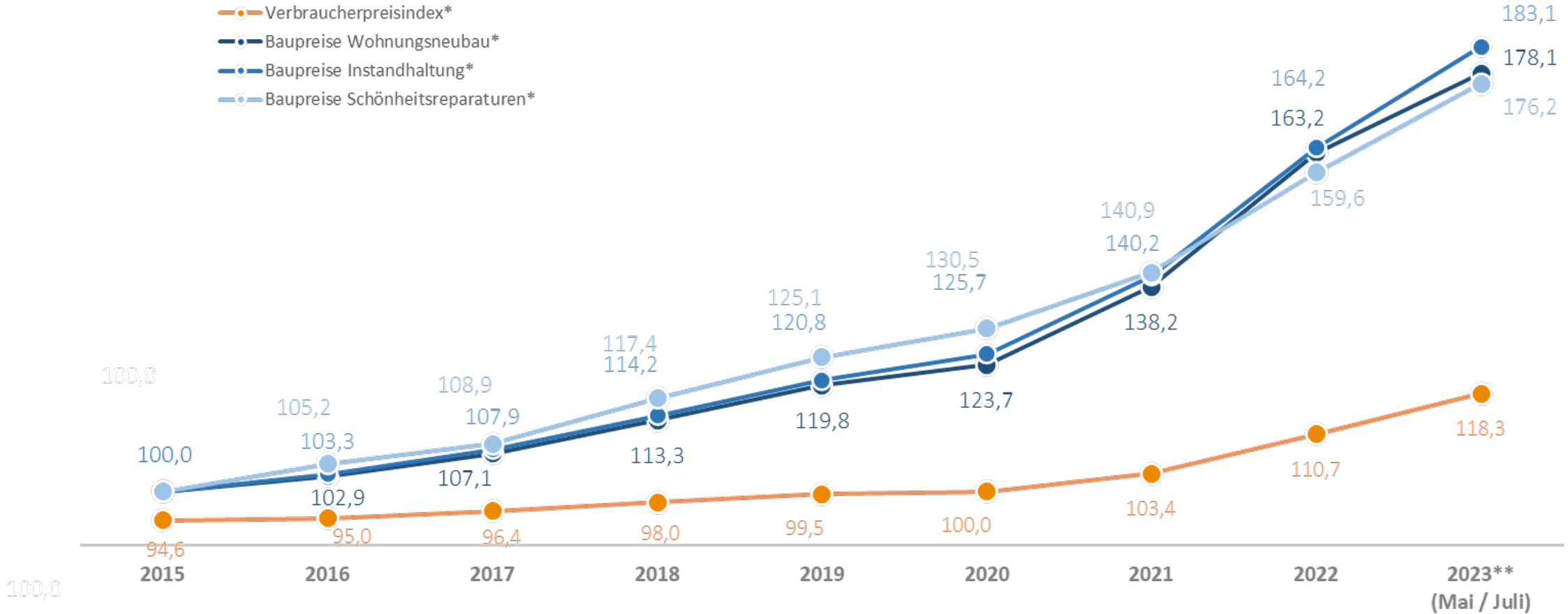


Quelle: BBU-Jahresstatistik, Amt für Statistik Berlin Brandenburg

© BBU

Baupreientwicklung Brandenburg: teuer und immer teurer

Entwicklung der Verbraucher- und Baupreisindizes
im LAND BRANDENBURG 2015 bis Mai/Juli 2023



Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

*Abweichende Basisjahre:
Verbraucherpreisindex: 2020 = 100, Baupreisindex: 2015 = 100

** Verbraucherpreisindex Stand Juli 2023
Baupreisindizes Stand Mai 2023

© BBU

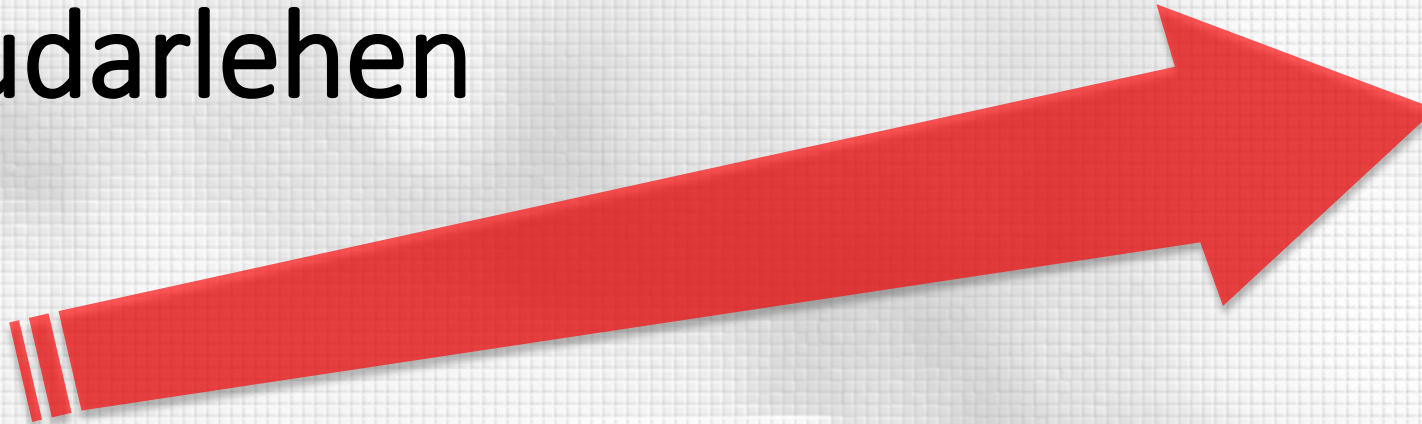
Zinsentwicklung: hoch und immer höher

Entwicklung der Zinsen seit Anfang 2022 – mehr als vervierfacht

Zinsen Baudarlehen

Januar 2022
1,00%

2.000 € p.a.



bei 200.000 Euro (Fremdkapitalanteil Wohnung)

pro Jahr*

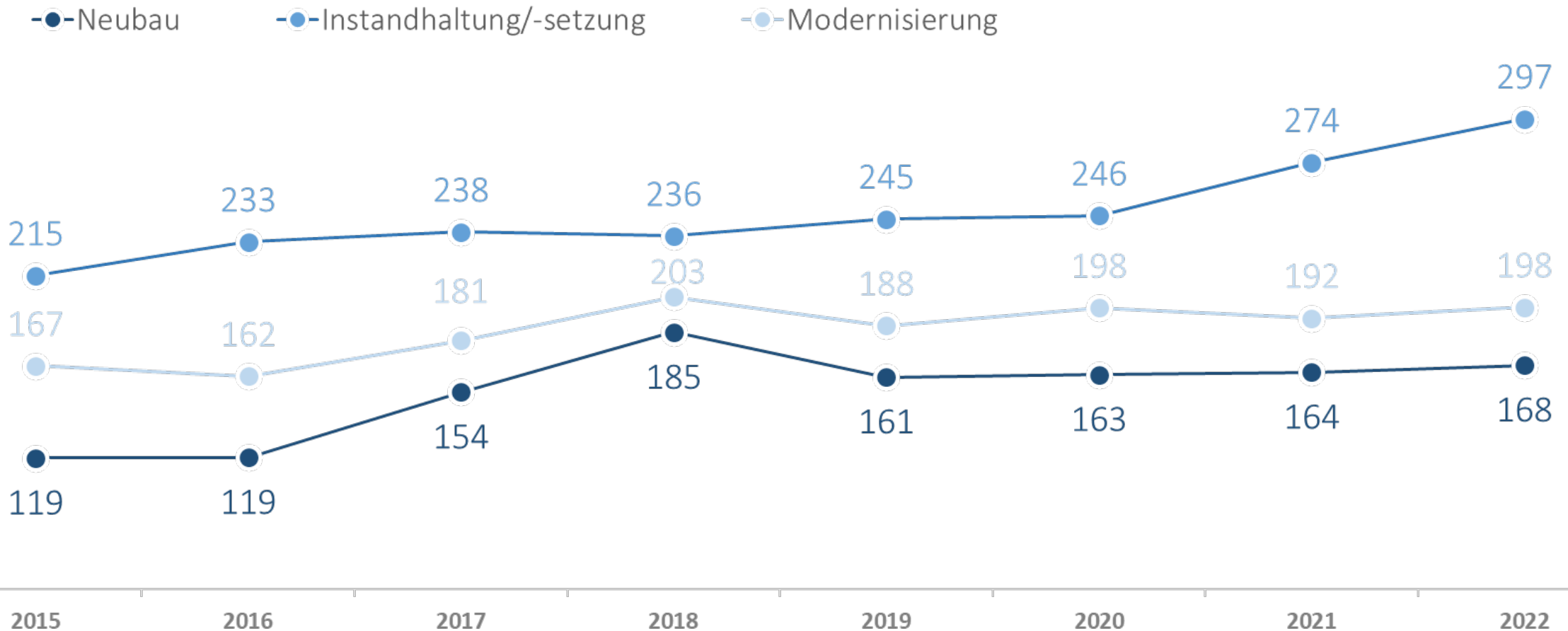
+ 6.080 € p.a.

August 2023
4,04%

8.080 € 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.

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im **Land Brandenburg**
2015 bis 2022 in Mio €

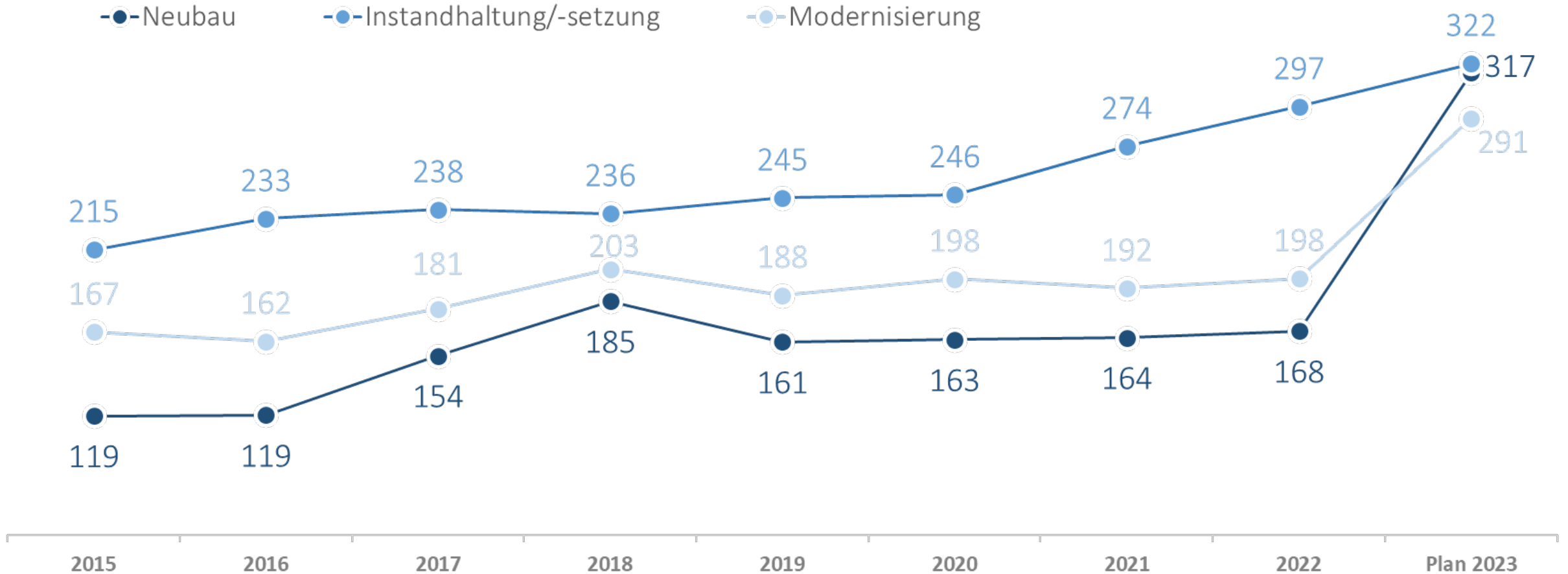


Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

Für 2023 kräftige Investitions-Steigerungen geplant

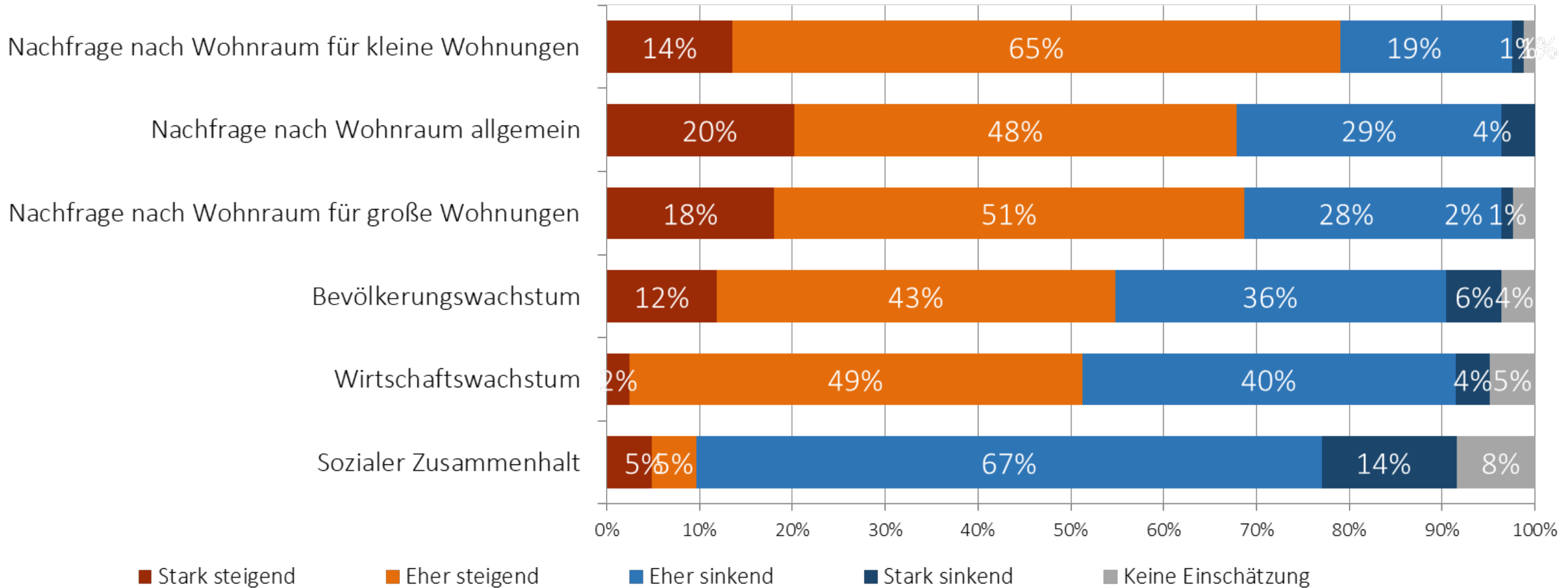
Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im Land Brandenburg
2015 bis 2022 und Plan 2023 in Mio €

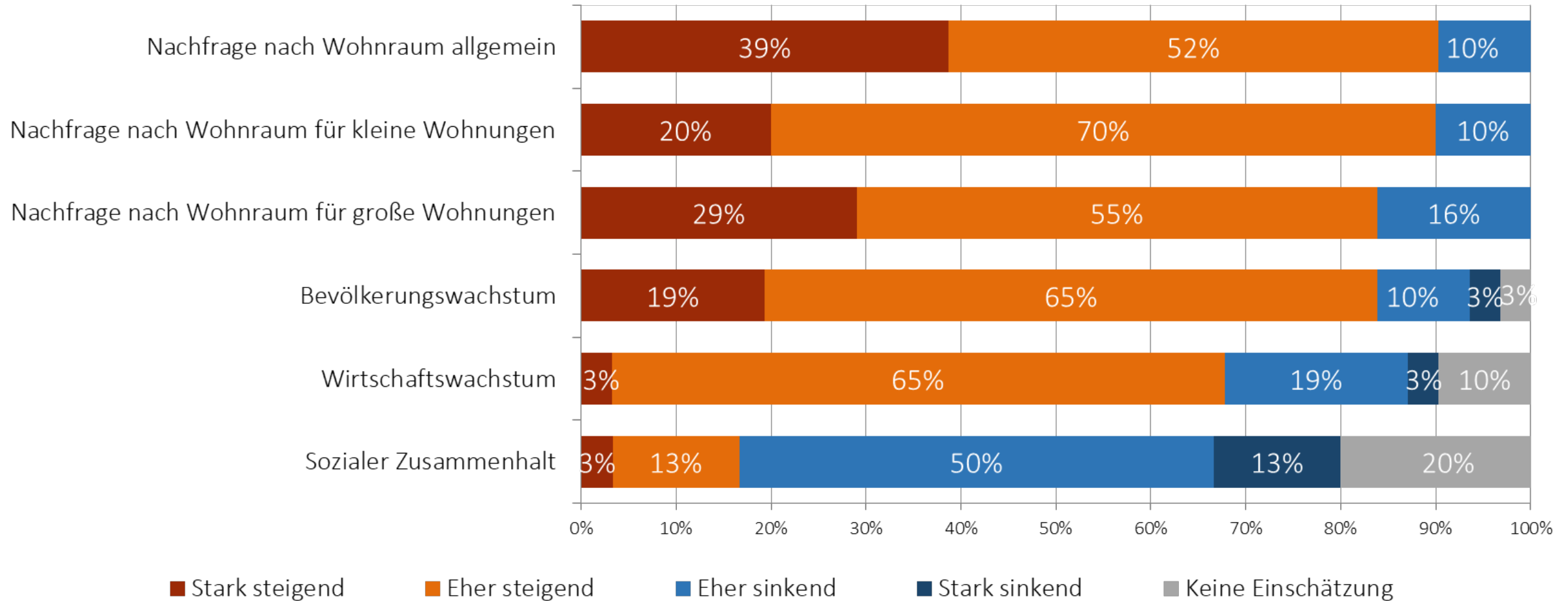


Quelle: BBU-Jahresstatistik

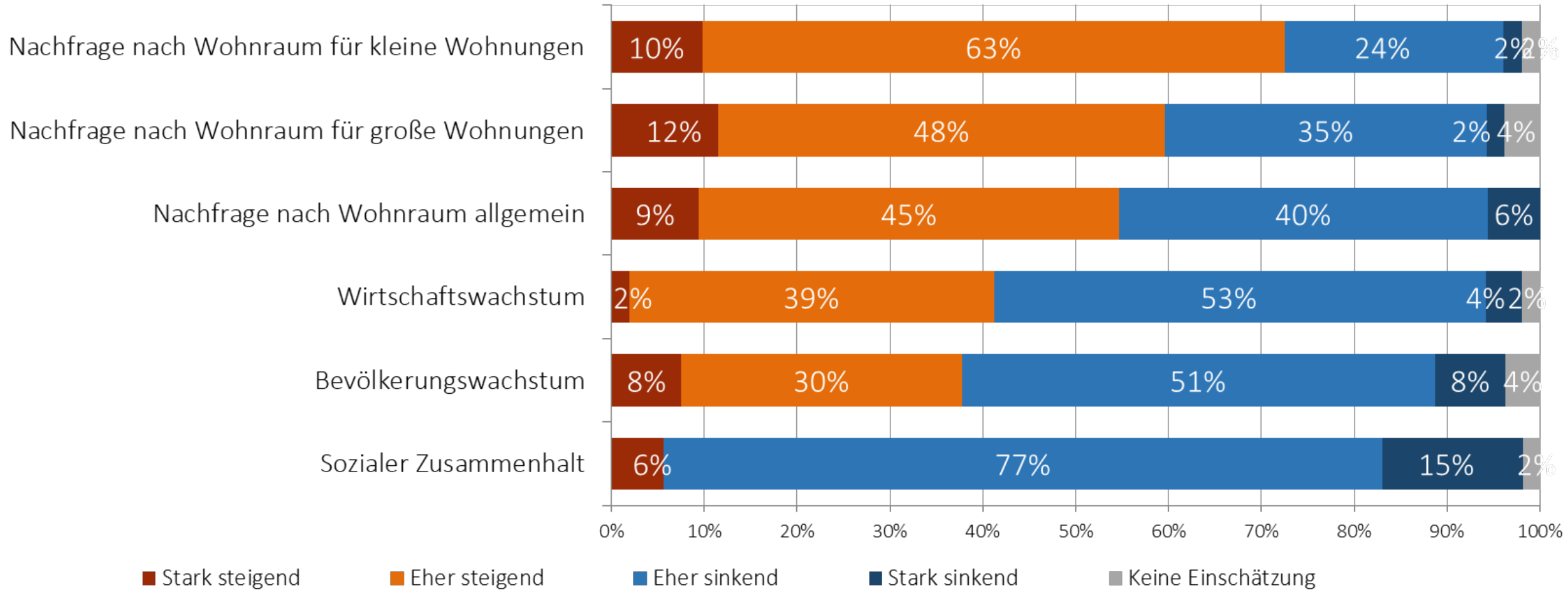
© BBU

Welche Erwartungen haben Sie für das Land Brandenburg für die nächsten 10 Jahre?





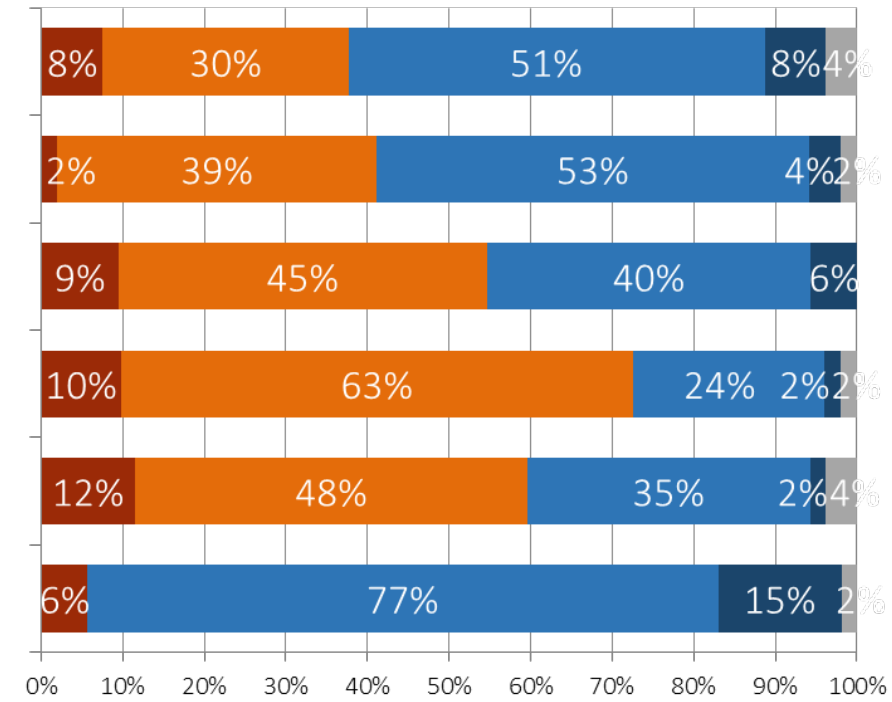
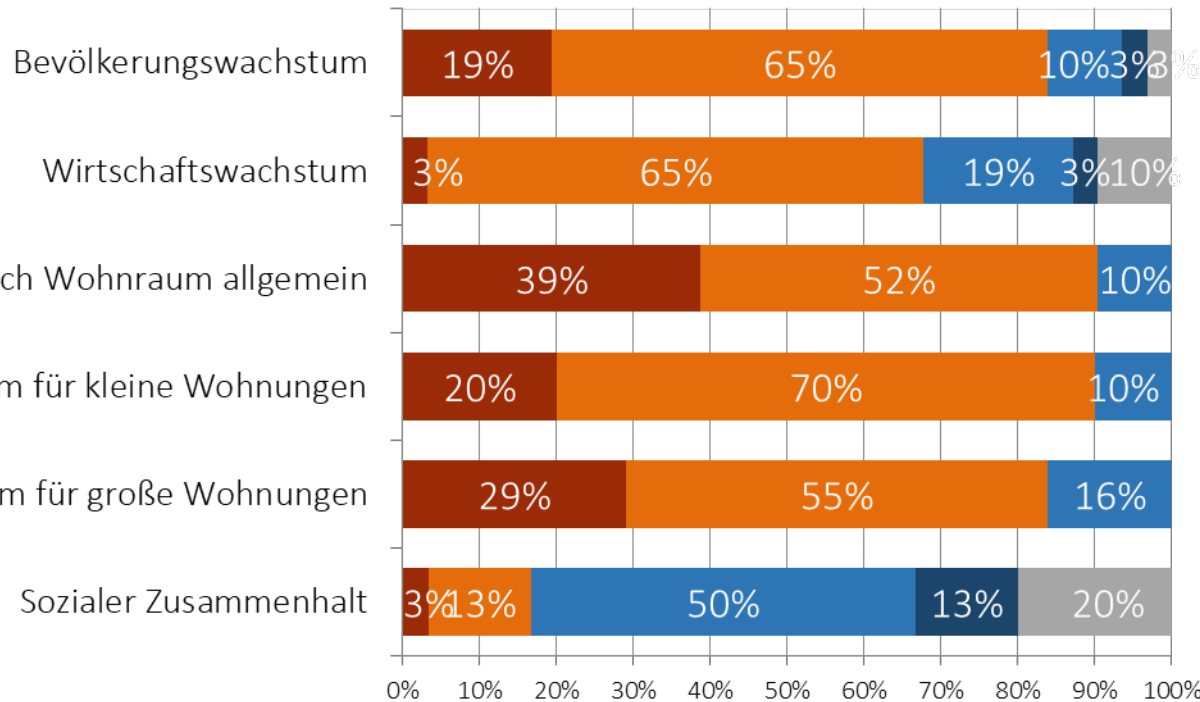
*Bewertung jeweils für den Strukturraum, in dem nach Angaben der Unternehmen der überwiegende Teil des eigenen Wohnungsbestandes liegt



Welche Zukunftserwartungen für das Berliner Umland/den Weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg haben Sie für die nächsten 10 Jahre?

für das Berliner Umland*

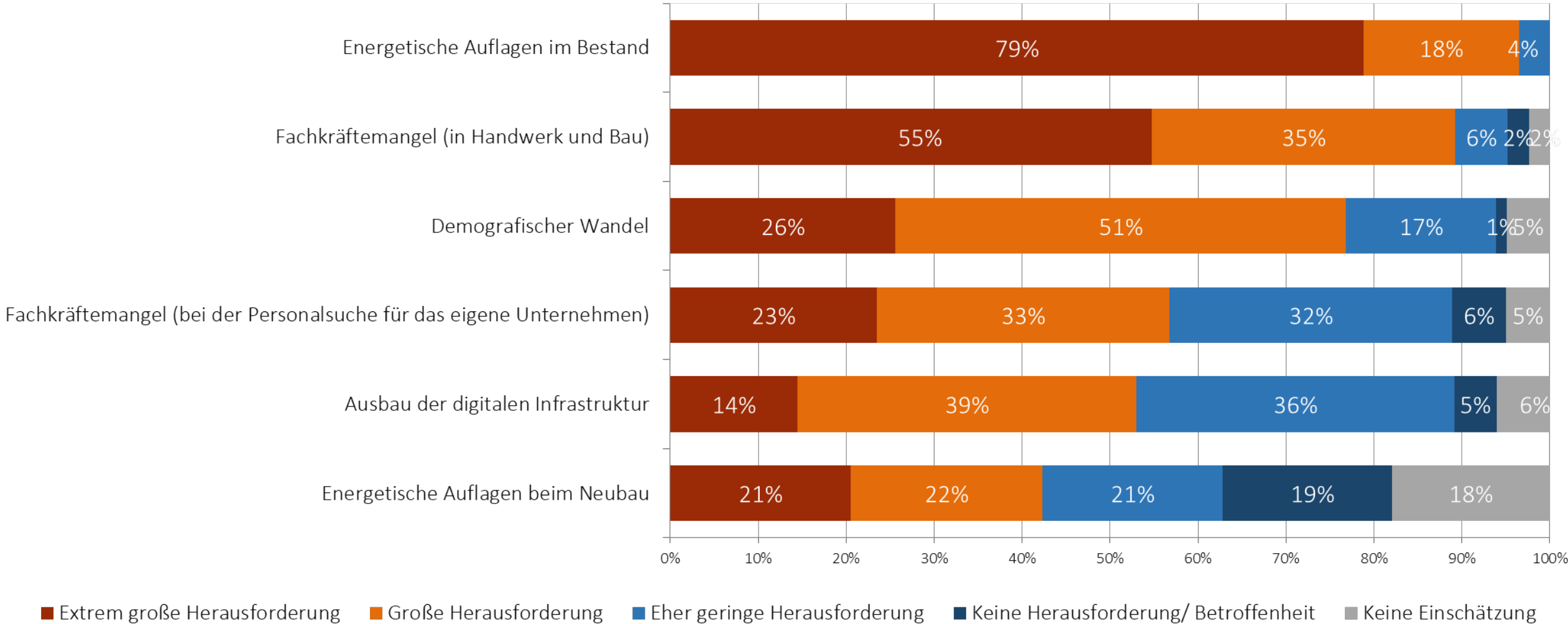
für den Weiteren Metropolenraum*



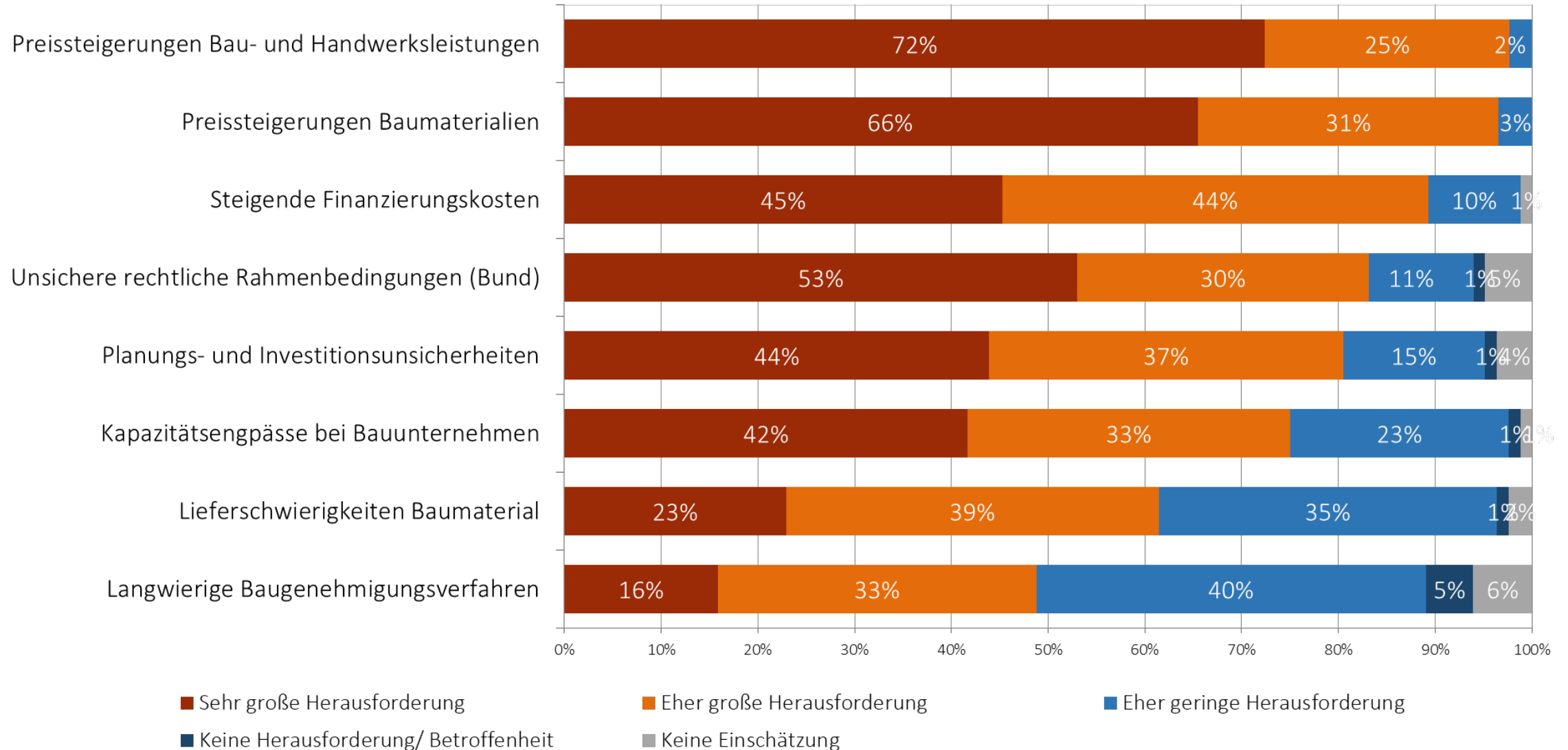
■ Stark steigend ■ Eher steigend ■ Eher sinkend ■ Stark sinkend ■ Keine Einschätzung

*Bewertung jeweils für den Strukturraum, in dem nach Angaben der Unternehmen der überwiegende Teil des eigenen Wohnungsbestandes liegt

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

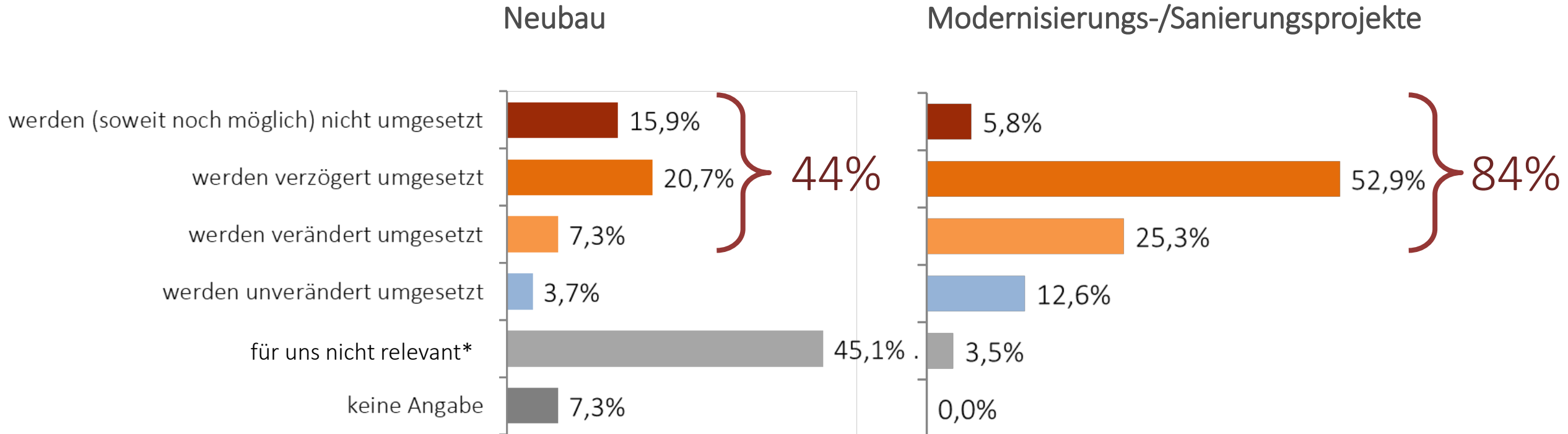


Welches sind die aktuell größten Hürden für Ihre Projekte (Neubau, Sanierung / Modernisierung, Instandhaltung / Instandsetzung)?



Die Folgen: Stornierungen und Verzögerungen von Projekten

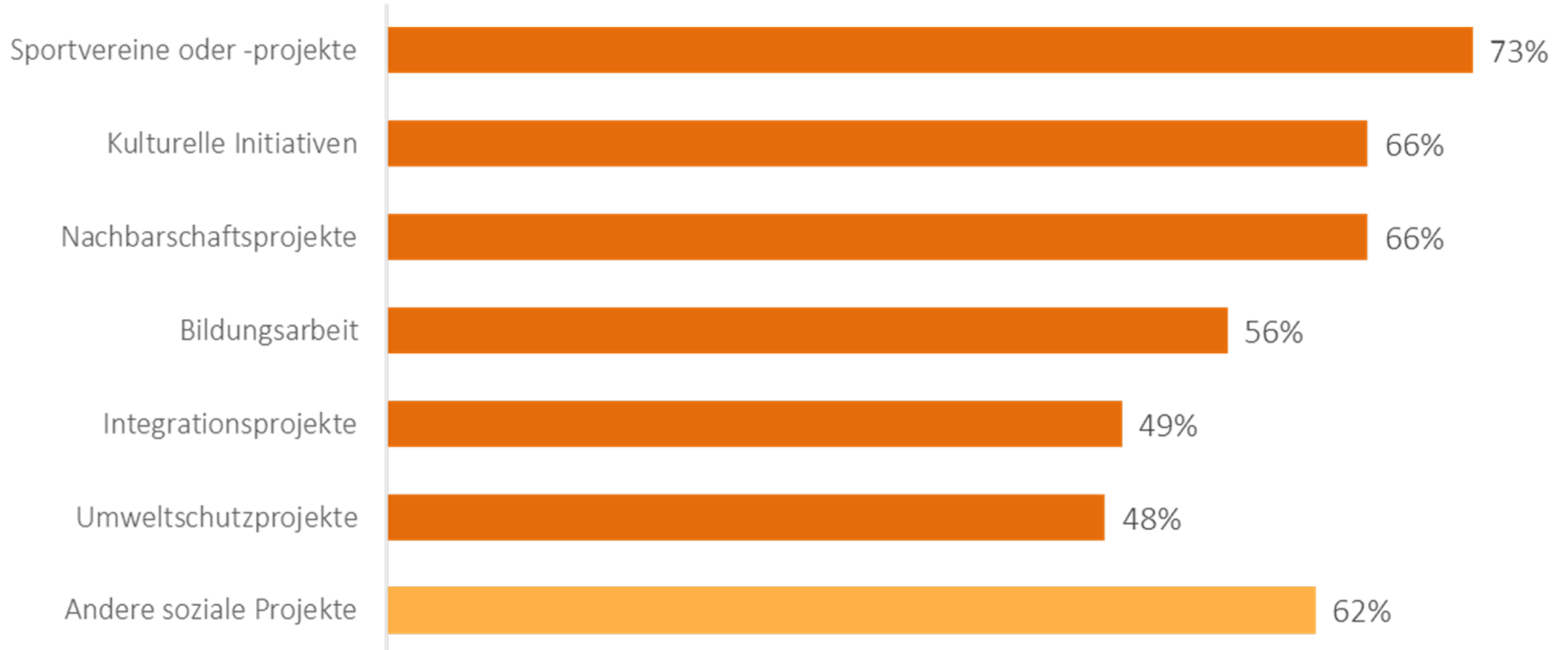
Welche Auswirkungen haben die genannten Herausforderungen auf Ihre Projekte?



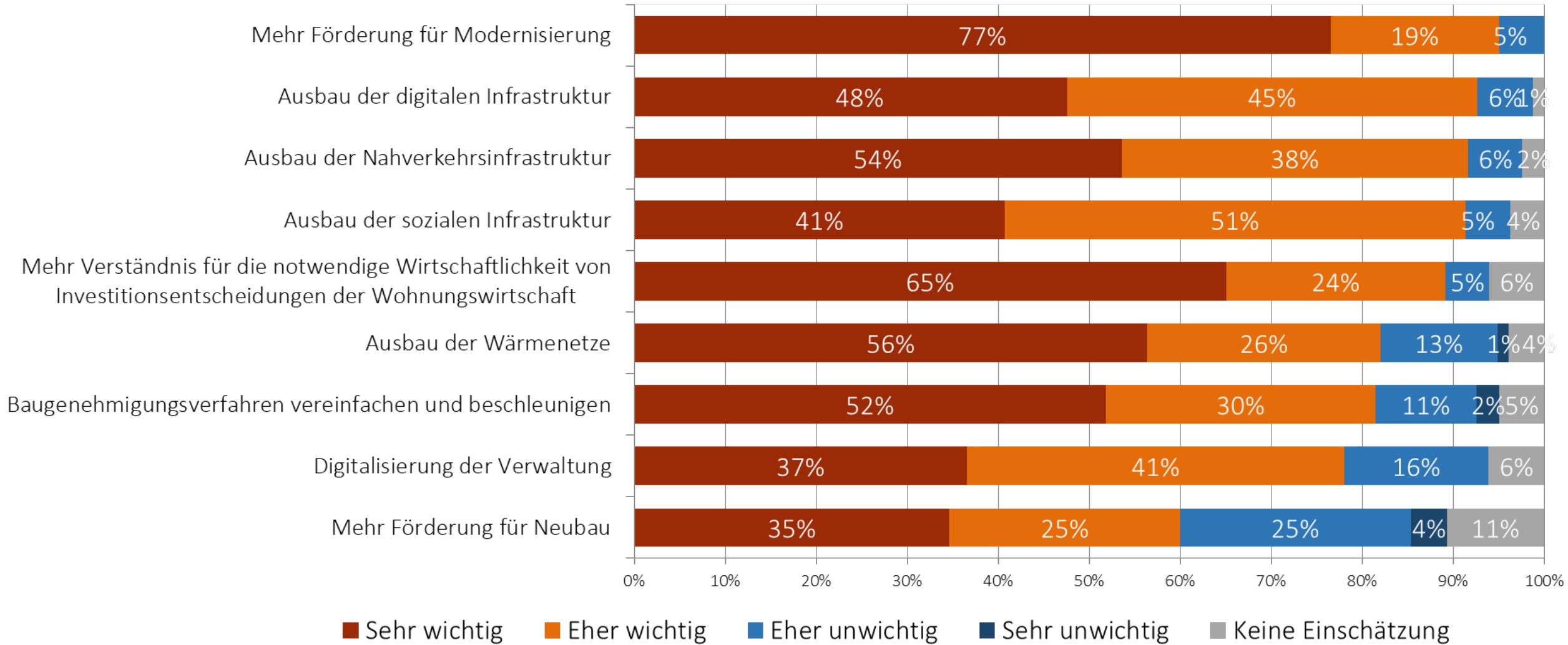
©BBU

*da aktuell keine Neubau- bzw. Modernisierungs-/Sanierungsprojekte geplant sind

Welche Projekte im sozialen Bereich organisieren, fördern oder unterstützen Sie?



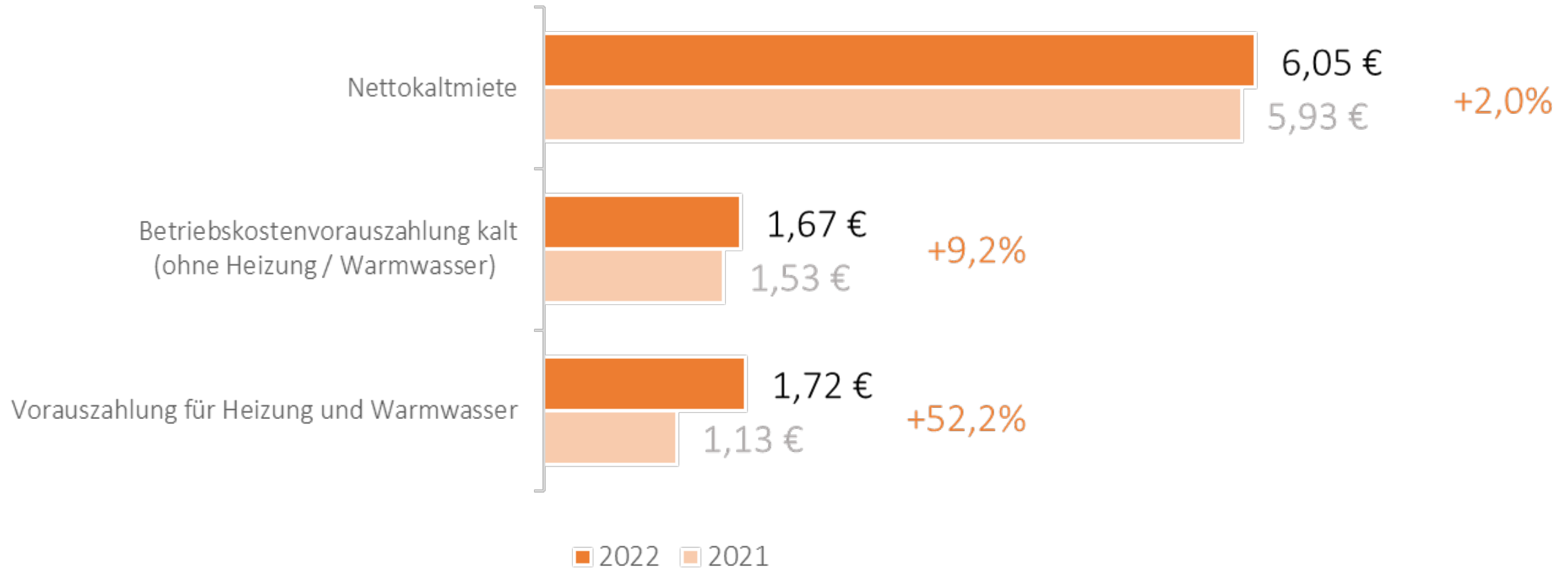
Welche Erwartungen/Wünsche haben Sie an die Brandenburger Landespolitik?



- ▶ Trotz widrigster Umstände: soziale Wohnungswirtschaft bleibt im Einsatz
- ▶ Berliner Umland: stabile Mieten, mehr Neubau
- ▶ Weiterer Metropolenraum: Leerstand sinkt endlich – aber Mieterträge unter Druck
- ▶ Fazit

BBU-Mieten auch im Berliner Umland kaum verändert...

Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im **Berliner Umland**
Durchschnittliche Werte je m² Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohnungen im Dezember des Jahres

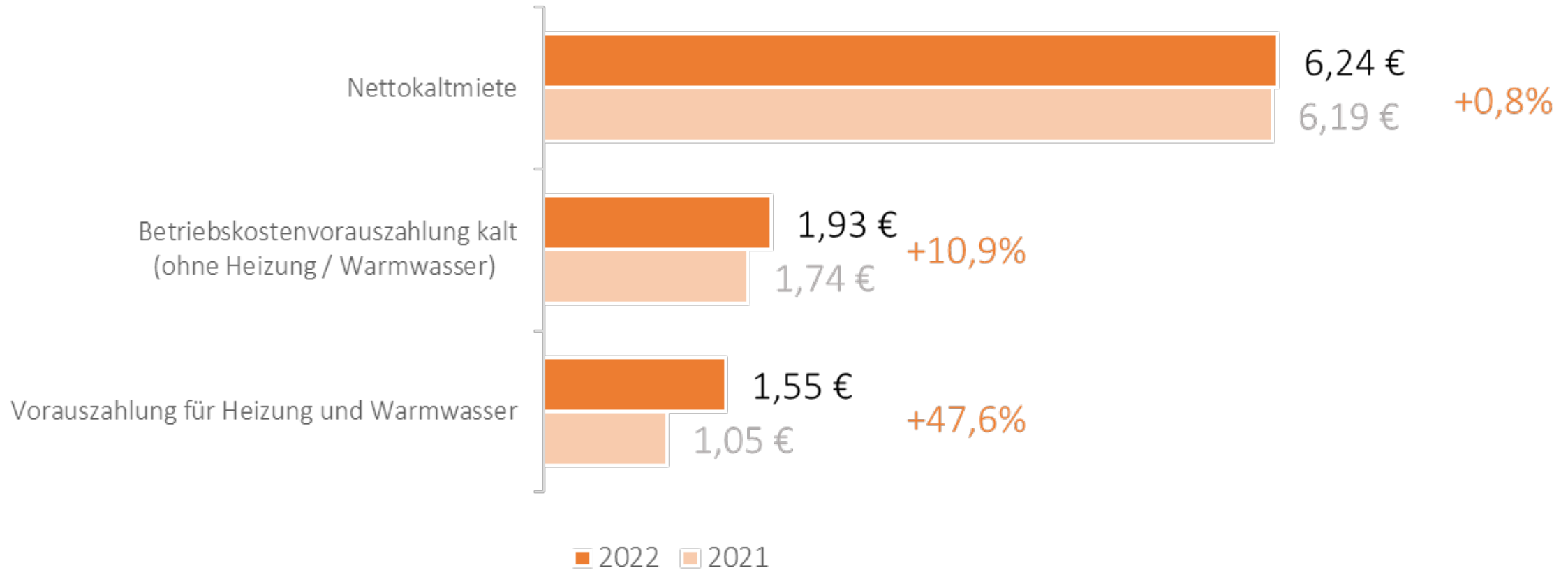


Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

...und stagnieren in Potsdam sogar fast.

Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz in **Potsdam**
Durchschnittliche Werte je m² Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohnungen im Dezember des Jahres



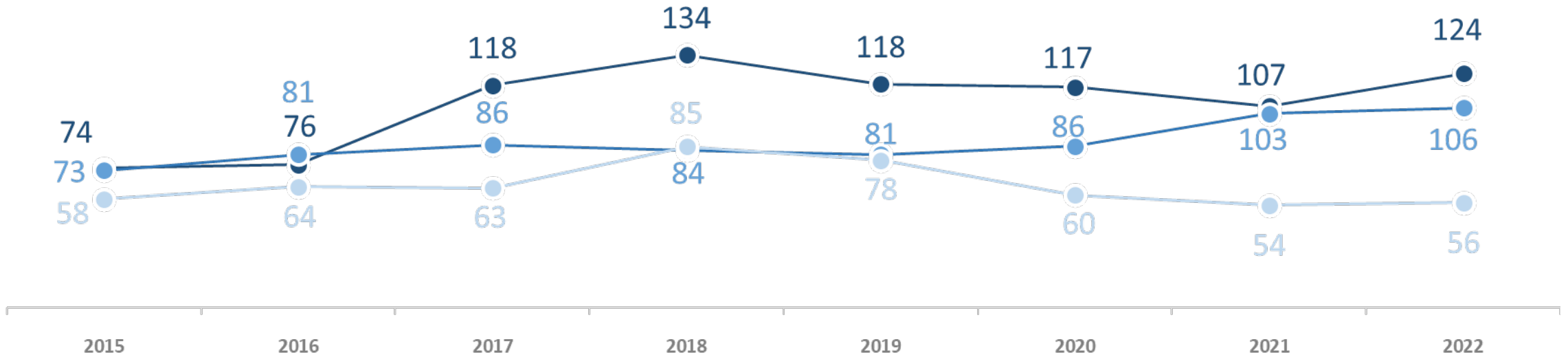
Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

Dennoch steigen die Investitionen auch im Berliner Umland: +8,3 %

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im **Berliner Umland**
2015 bis 2022 in Mio €

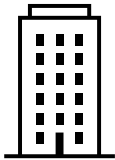
● Neubau ● Instandhaltung/-setzung ● Modernisierung



Quelle: BBU-Jahresstatistik

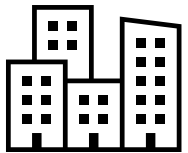
© BBU

Durch BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland durchgeführte...



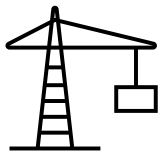
Fertigstellungen 2022:

501 Wohnungen



Geplante Fertigstellungen 2023:

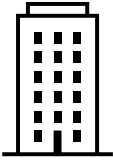
1.214 Wohnungen



Geplante Fertigstellungen 2024 bis 2027:

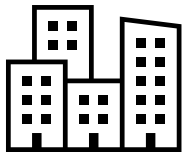
4.680 Wohnungen

Durch BBU-Mitgliedsunternehmen in **Potsdam** durchgeführte...



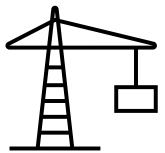
Fertigstellungen 2022:

264 Wohnungen



Geplante Fertigstellungen 2023:

423 Wohnungen

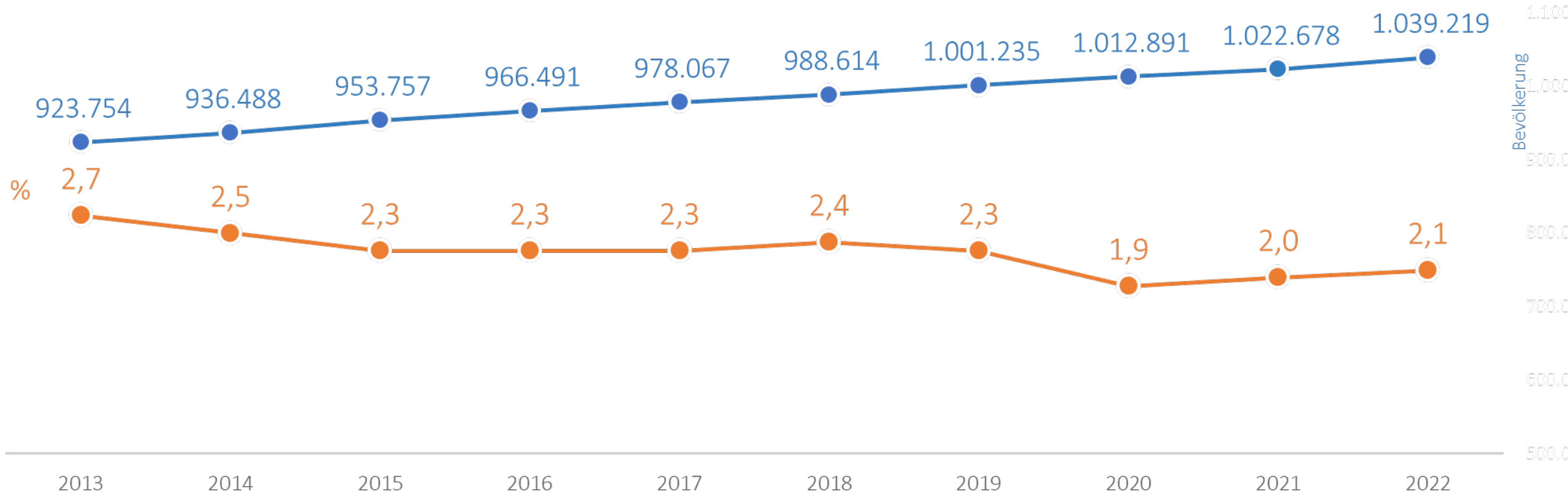


Geplante Fertigstellungen 2024 bis 2027:

1.426 Wohnungen

BBU-Unternehmen bauen gegen die Marktanspannung an

Entwicklung des Wohnungsleerstands und der Bevölkerung im Land BRANDENBURG - Berliner Umland
Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Berliner Umland in % des Wohnungsbestandes*
Bevölkerung laut Fortschreibung Zensus 2011



*eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes bis 2018 inkl. leerstehender Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg

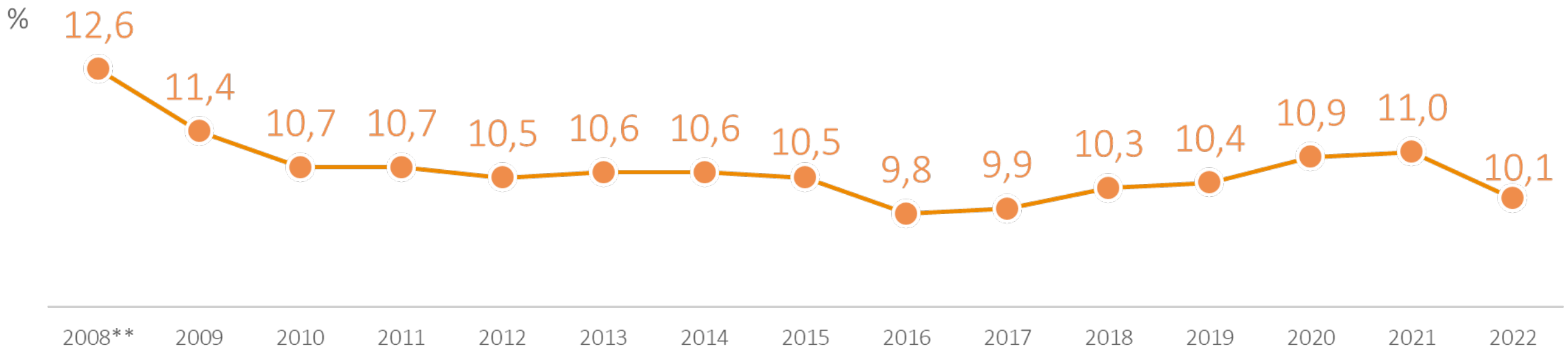
Quellen BBU-Jahresstatistik, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

- ▶ Trotz widrigster Umstände: soziale Wohnungswirtschaft bleibt im Einsatz
- ▶ Berliner Umland: stabile Mieten, mehr Neubau
- ▶ Weiterer Metropolenraum: Leerstand sinkt endlich – aber Mieterträge unter Druck
- ▶ Fazit

Leerstand weiterer Metropolenraum: 2022 nicht nur endlich wieder gesunken...

Wohnungsleerstand im Land BRANDENBURG - Weiterer Metropolenraum
Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg 2008 bis 2022
in % des Wohnungsbestandes*

...zum **ersten Mal seit 5 Jahren** stetigen Anstiegs, sondern mit **-0,9 Prozentpunkten** auch gleich der **stärkste Rückgang seit 14 Jahren** (2009)

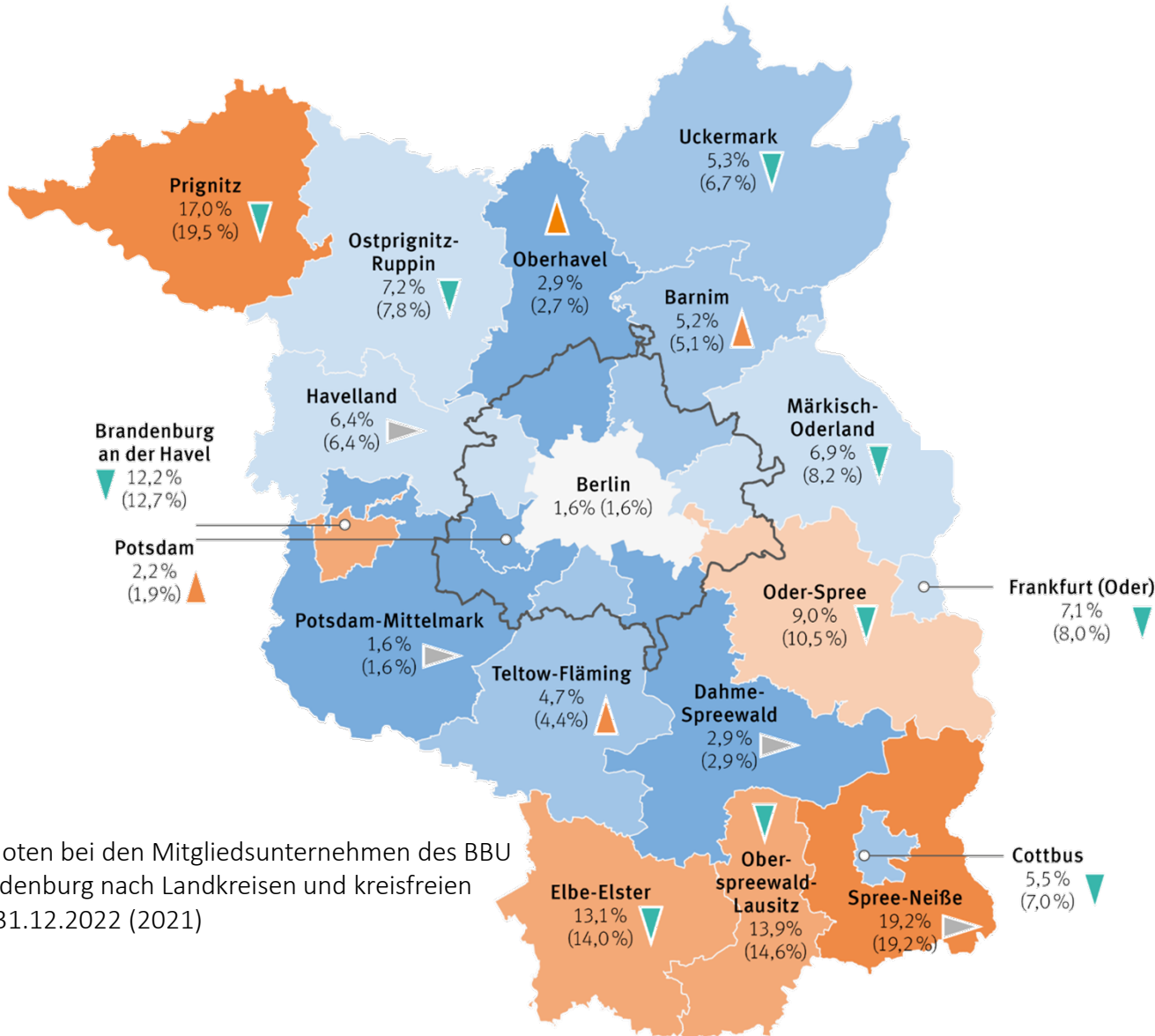


Quelle BBU-Jahresstatistik

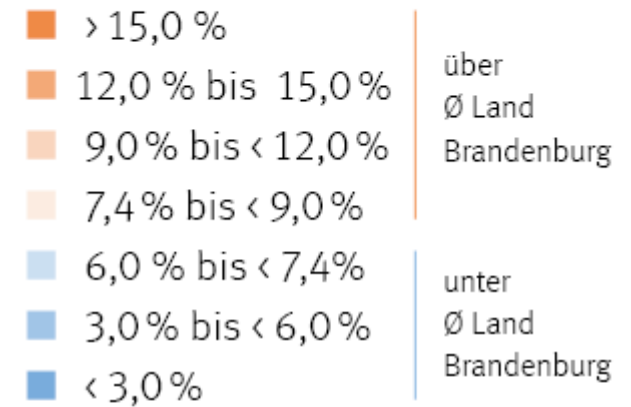
*eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen, unabhängig von der Dauer des Leerstandes bis 2018 inkl. leerstehender Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg

**bis 2008 Äußerer Entwicklungsraum, ab 2009 Weiterer Metropolenraum

Leerstand nach Landkreisen: nur in 3 Landkreisen und einer kreisfreien Stadt gestiegen...



Leerstandsquote 2022
in %:

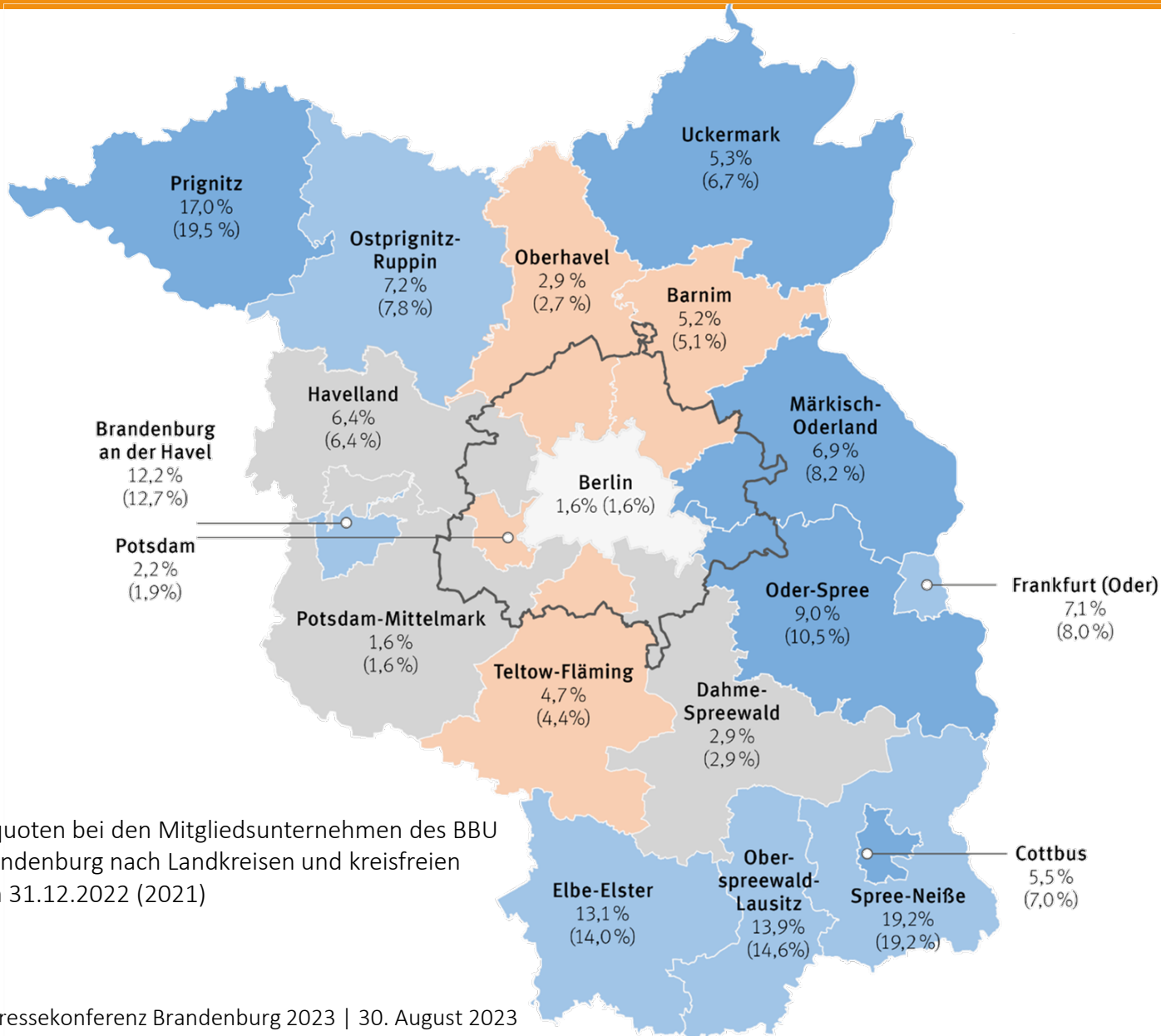


Land Brandenburg gesamt:
7,4 % (8,0 %)

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

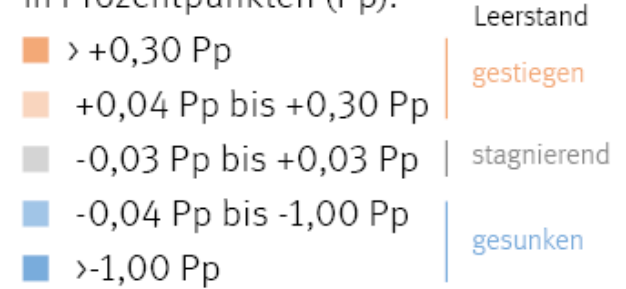
Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, am 31.12.2022 (2021)

...und in etlichen sogar beträchtlich gesunken.



Leerstandsquote 2022 (2021)
in Prozent

Veränderung zu 2021
in Prozentpunkten (Pp):



Land Brandenburg gesamt:

7,4 % (8,0 %) => -0,55 Pp

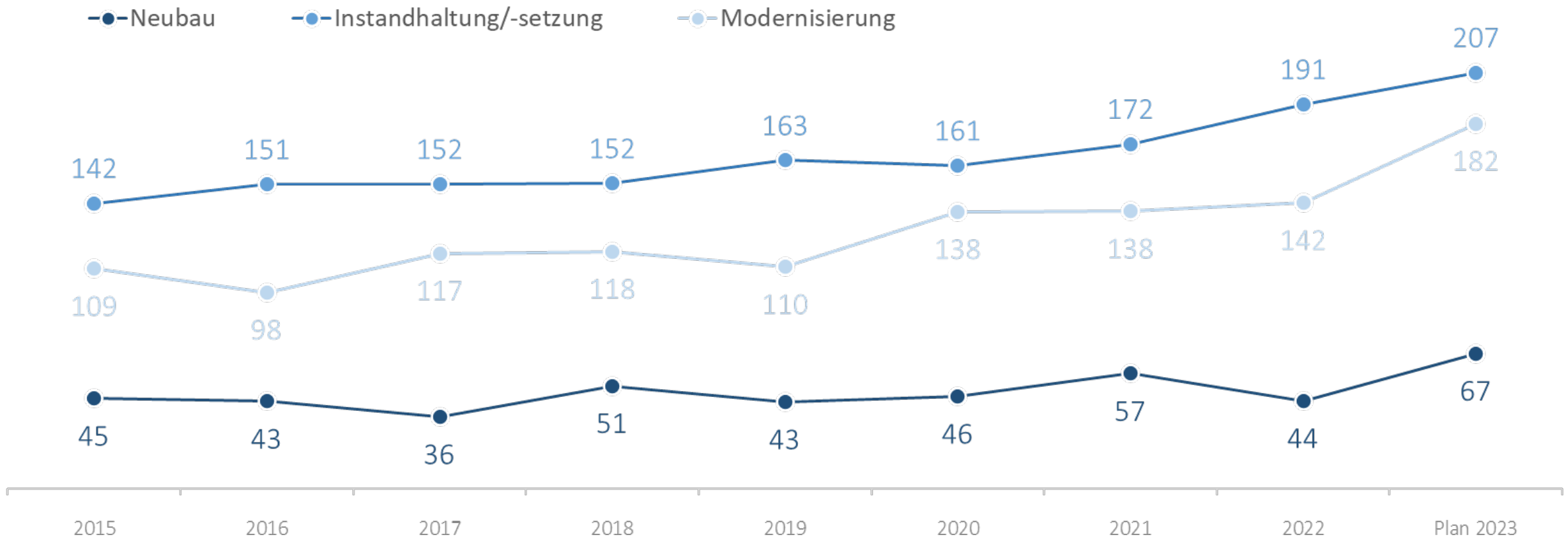
— Grenze Berliner Umland /
Weiterer Metropolitanraum

■ Grenze Landkreise

○ Kreisfreie Stadt

Leerstandsquoten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien
Städten, am 31.12.2022 (2021)

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des BBU mit Sitz im **weiteren Metropolenraum**
2015 bis 2022 und Plan 2023 in Mio €

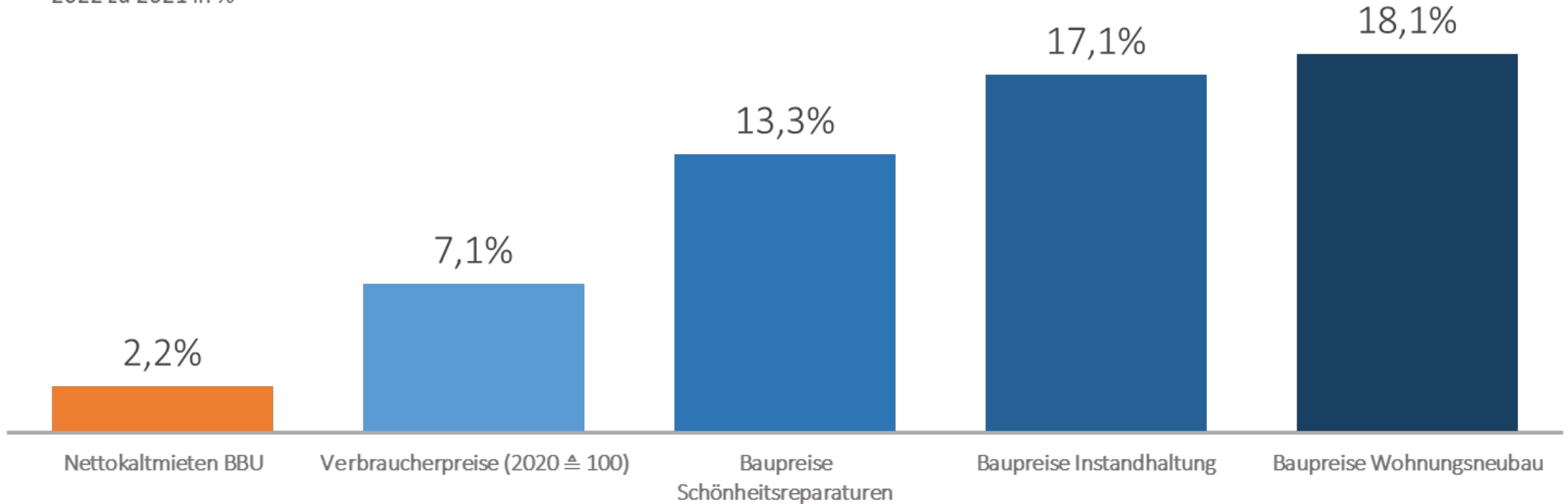


Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

...liegen aber hier noch deutlicher unter der Inflationsrate.

Veränderung der BBU-Mieten im Vergleich zur Veränderungsrate anderer Indizes im Land Brandenburg
2022 zu 2021 in %



Quelle: BBU-Jahresstatistik, Amt für Statistik Berlin Brandenburg

© BBU

- ▶ Trotz widrigster Umstände: soziale Wohnungswirtschaft bleibt im Einsatz
- ▶ Berliner Umland: stabile Mieten, mehr Neubau
- ▶ Weiterer Metropolenraum: Leerstand sinkt endlich – aber Mieterträge unter Druck
- ▶ Fazit

- ▶ **Zwar (einige) gute Nachrichten**, insbesondere in Anbetracht der sehr schwierigen Rahmenbedingungen:
 - Mieten stabil: die BBU-Mitgliedsunternehmen dämpfen die Inflationsfolgen für ihre Mieterinnen und Mieter
 - BBU-Mieten: deutlich unter den durchschnittlichen Brandenburger Nettokaltmieten nach Mikrozensus 2022
 - Leerstand Berliner Umland und Potsdam: weiterhin stabil – trotz weiterhin steigender Nachfrage
 - Leerstand weiterer Metropolenraum: erstmals seit Jahren wieder gesunken – teilweise sogar erheblich
 - Investitionen: wenn auch nur leicht, aber dennoch gestiegen
- ▶ Die Lage bleibt aber **extrem herausfordernd** – Baupreissteigerungen, Zinssteigerungen, Fachkräftemangel, lange Genehmigungs- und Bauplanungsverfahren, steigende energetische Auflagen insbesondere im Bestand, Leerstand, sozialer Zusammenhalt, speziell in Potsdam: knappes Bauland,...
- ▶ **Unsere wesentliche Sorge:** Wenn die Einnahmen stagnieren, die Kosten aber ungebremst steigen, werden unsere Mitgliedsunternehmen in Zukunft wichtige und notwendige Investitionen nicht mehr im erforderlichen Umfang durchführen können.

- ▶ Mehr **Verständnis der Politik** für „schlichte Tatsachen“:
 - **Jede Auflage verursacht Kosten.** Jede zusätzliche Auflage verursacht zusätzliche Kosten. Die muss am Ende jemand tragen.
 - Es handelt sich bei der sozialen Wohnungswirtschaft in der Regel um **mittlere und oft auch kleine**, für das lokale Wirtschaftsgefüge aber sehr wichtige Unternehmen, die angesichts ihrer sehr knapp kalkulierten Mieten auch sehr genau und vorsichtig wirtschaften müssen.
- ▶ **Höhere Auflagen = höherer Förderbedarf**; das gilt für den Neubau, in Zukunft aber noch viel mehr für den Bestand (bei Modernisierungen); in diesem Zusammenhang auch:
- ▶ **Die Kosten nicht einfach anderen „überhelfen“.** Die soziale Wohnungswirtschaft investiert nicht, um den Wert ihrer Bestände zu erhöhen und daraus ein Geschäft zu machen; sondern, um staatliche Auflagen zu erfüllen und den Wohnwert für ihre Mieter*innen zu verbessern. Deshalb: wenn Wohnen durch die zur Umsetzung steigender staatlicher Vorgaben notwendigen Investitionen teurer wird, muss der Staat dafür kompensieren.

- ▶ **Fokuserweiterung:** das Gros der Menschen in Deutschland wohnt zur Miete, nicht im Eigenheim. Deshalb muss der Bund neben den Eigenheimbesitzern bei der Unterstützung von energetischer Sanierung / Modernisierung – Stichwort Heizungsgesetz – endlich auch die soziale Wohnungswirtschaft wahrnehmen. Mehr als 25 Prozent der Brandenburger*innen wohnen hier.
- ▶ **Förderoffensive ländlicher Raum:** Kleine Wohnungsunternehmen in kleinen und mittleren Städten in strukturschwachen Regionen mit niedrigen Mieten müssen gezielt bei der Umsetzung der Wärmewende unterstützt werden; andernfalls könnten gerade dort, wo diese Unternehmen eine zentrale Rolle als regionale Auftrag-, Arbeit- und Ausbildungsplatzgeber wahrnehmen, ernste unternehmerische Schieflagen mit lokal weit reichenden Auswirkungen (Dominoeffekt) drohen.
- ▶ **Verlässlichkeit und Kontinuität:** Vorausschau und Berechenbarkeit statt Dauerstreit und „Vor und Zurück“. Die soziale Wohnungswirtschaft denkt in Zeiträumen von 25 bis 35 Jahren, nicht in Legislaturperioden.
- ▶ **Bürokratieabbau**
- ▶ **Mehr Digitalisierung**