

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

BBU-Jahrespressekonferenz 2024 Berlin: **Auf dem Boden der Tatsachen**

Maren Kern, BBU-Vorstand

Berlin, den 25. Juli 2024

- ▶ **Der Zensus zeigt's: Berliner Mieten günstig(er)**
- ▶ **Investitionen: Neubau auf Talfahrt**
- ▶ **Die größten Sorgen der Branche**
- ▶ **Fazit & Forderungen**

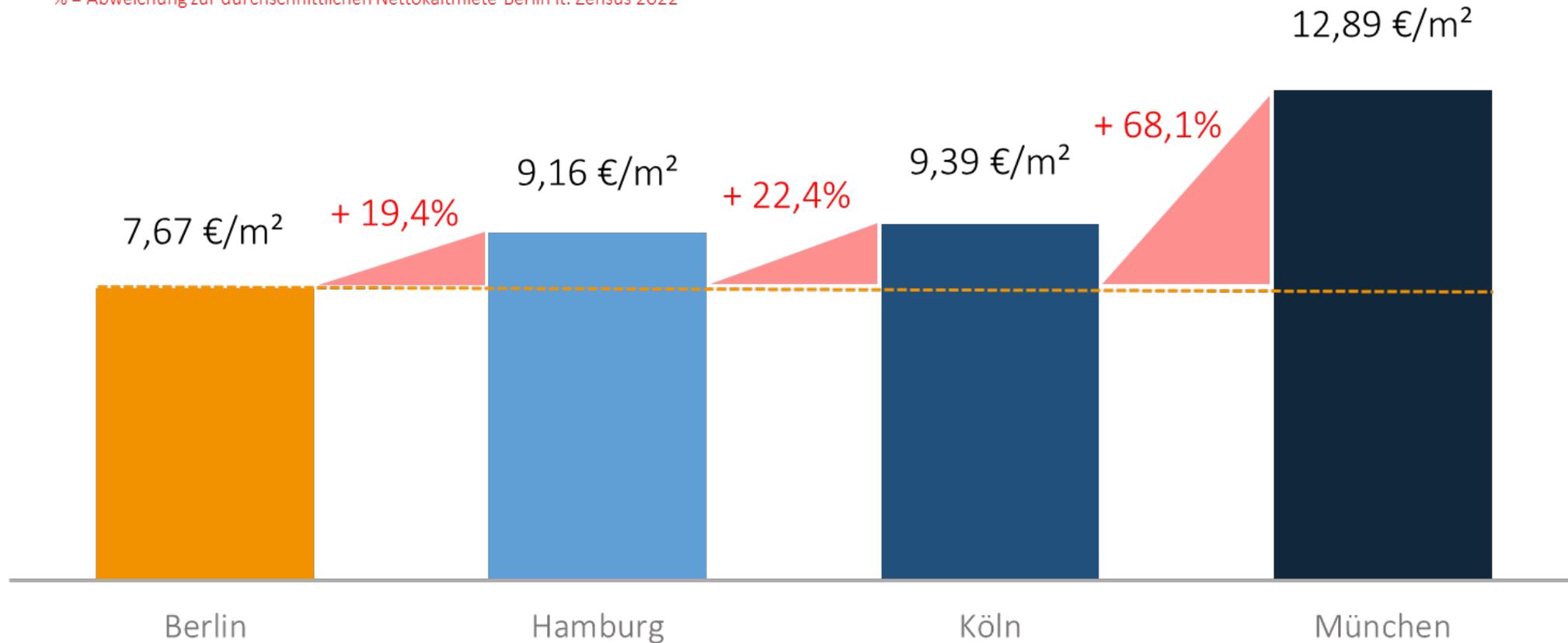
- ▶ **Der Zensus zeigt's: Berliner Mieten günstig(er)**
- ▶ Investitionen: Neubau auf Talfahrt
- ▶ Die größten Sorgen der Branche
- ▶ Fazit & Forderungen

- ▶ Letzter Zensus: 2011
- ▶ Alle Daten zum Stichtag: 15. Mai 2022
- ▶ Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)
bei 23 Mio. Eigentümer*innen
 - ⇒ flächendeckende und vollzählige Erfassung aller am Erhebungstichtag bestehenden Gebäude mit Wohnraum, bewohnten Unterkünften sowie der darin befindlichen Wohnungen (z. B. Studierendenwohnungen oder Altenheime)
- ▶ **Ziel:** verlässliche Basiszahlen u. a. für wohnungs- und infrastrukturpolitische Entscheidungen

Zensus zeigt: Mieten in Berlin ist günstig(er)

Durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche für deutsche Metropolen mit mehr als eine Million Einwohnern laut Zensus 2022

% = Abweichung zur durchschnittlichen Nettokaltmiete Berlin lt. Zensus 2022



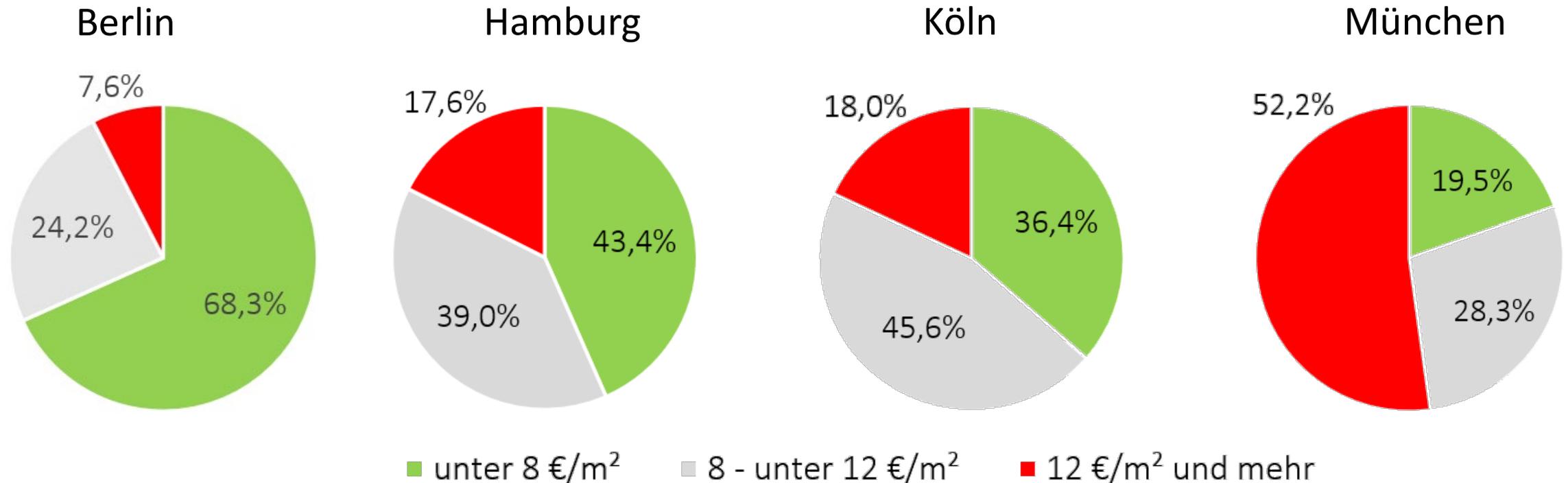
Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022

Der Zensus zeigt auch: Berlin ist günstig...

Anteil Wohnungen nach Miethöhenklassen am Gesamtbestand im Vergleich deutscher Metropolen
Anteile der durchschnittlichen Nettokaltmieten an den Mieten insgesamt
Nettokaltmiete in €/m² am 15. Mai 2022 laut Zensus 2022

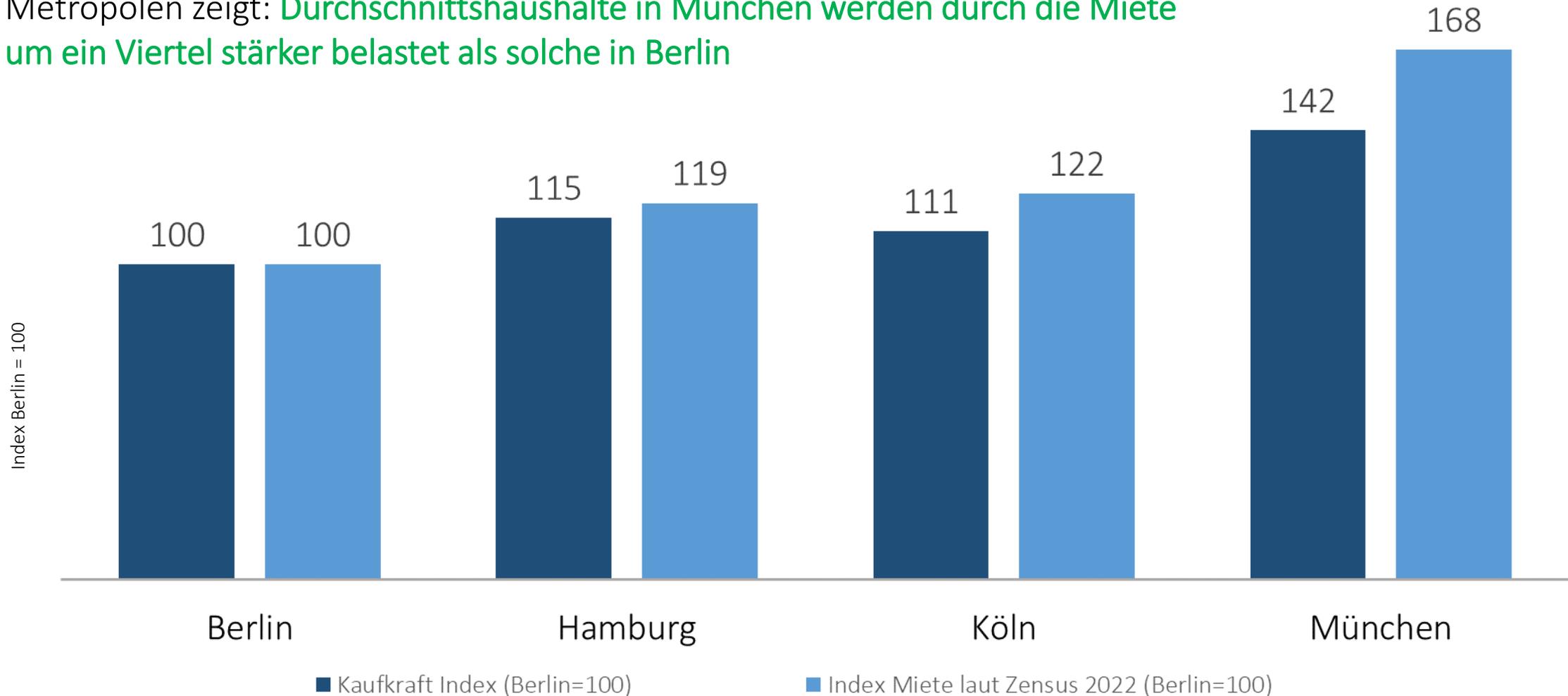
Wohnen in **Berlin**:
über **68%** der Wohnungen
unter **8 Euro je m²**

Wohnen in **München**:
über **52%** der Wohnungen
über **12 Euro je m²**



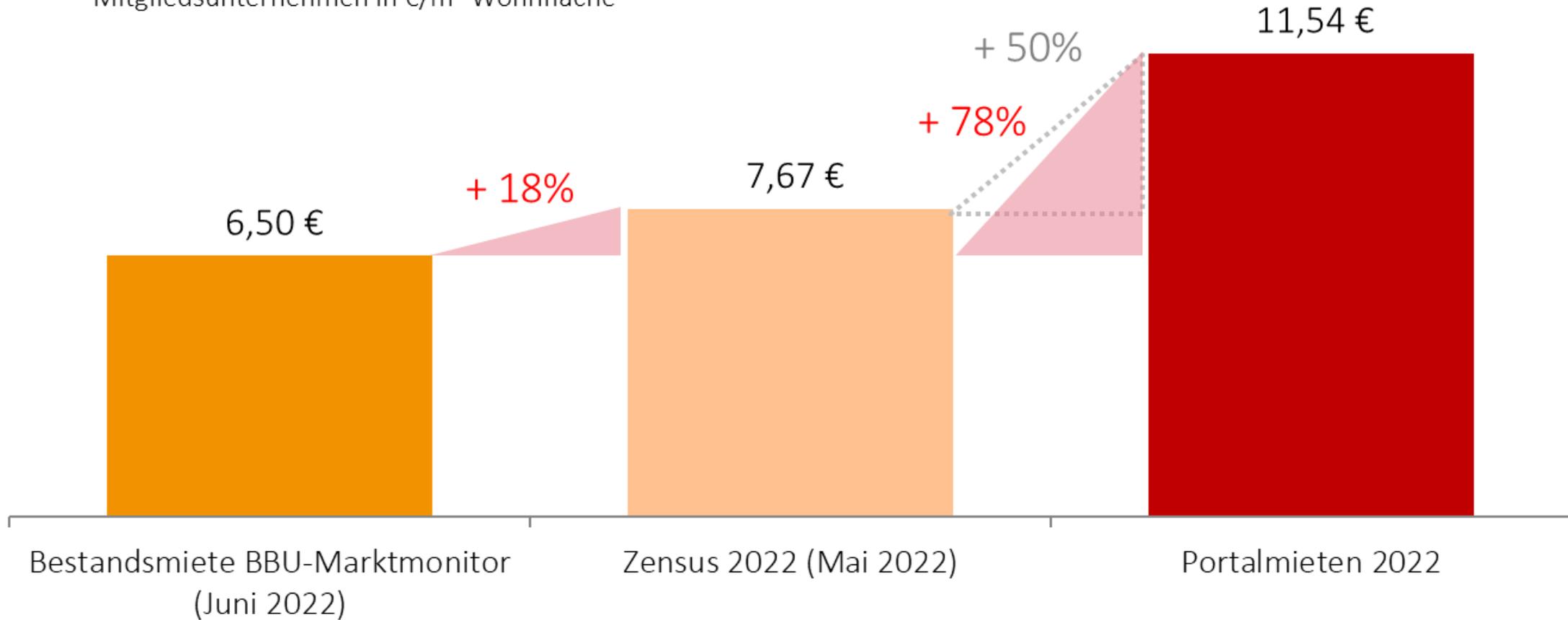
...auch unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Kaufkraft.

Indexvergleich von **Nettokaltmieten** laut Zensus 2022 und **Kaufkraftindex** 2023 in deutschen Metropolen zeigt: **Durchschnittshaushalte in München werden durch die Miete um ein Viertel stärker belastet als solche in Berlin**



Im Überblick: BBU-, Zensus- und Portalmieten

Nettokaltmieten Berlin laut Zensus 2022 im Vergleich zu Portalmieten und Bestandsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in €/m² Wohnfläche

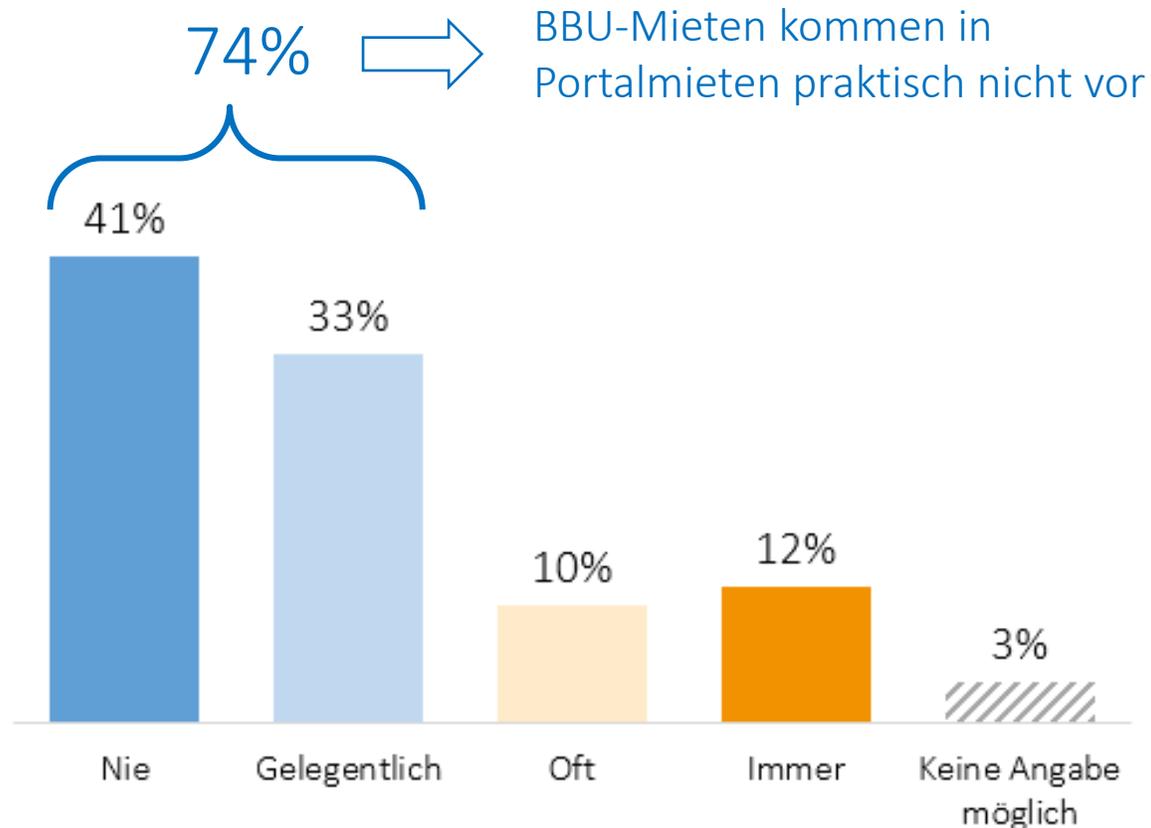


Quellen: Zensus 2022: Statistisches Bundesamt, Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Portalmieten: IBB Wohnungsmarktbericht BBU-Marktmonitor

©BBU

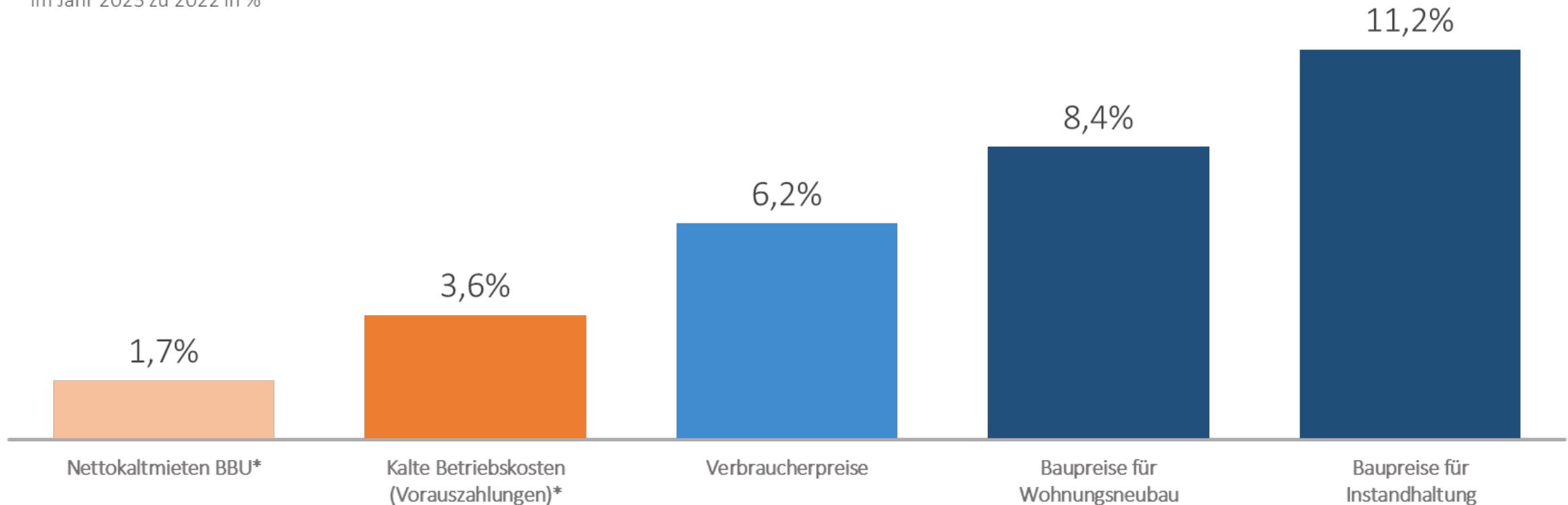
Auf welchen Wegen werden die Wohnungsangebote der BBU-Mitgliedsunternehmen in der Regel veröffentlicht?

Kommerzielle Immobilienportale



Baupreis-Inflation zehrt Mieten und damit Wirtschaftskraft der Wohnungsunternehmen auf

Veränderung Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zur Veränderungsrate ausgewählter Indizes im Jahr 2023 zu 2022 in %



Quelle: BBU-Jahresstatistik, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

*im Dezember des Jahres

© BBU

- ▶ Der Zensus zeigt's: Berliner Mieten günstig(er)
- ▶ **Investitionen: Neubau auf Talfahrt**
- ▶ Die größten Sorgen der Branche
- ▶ Fazit & Forderungen

Baupreise deutlich gestiegen...

Entwicklung der Verbraucher- und Baupreisindizes
in Berlin 2015 bis 2023

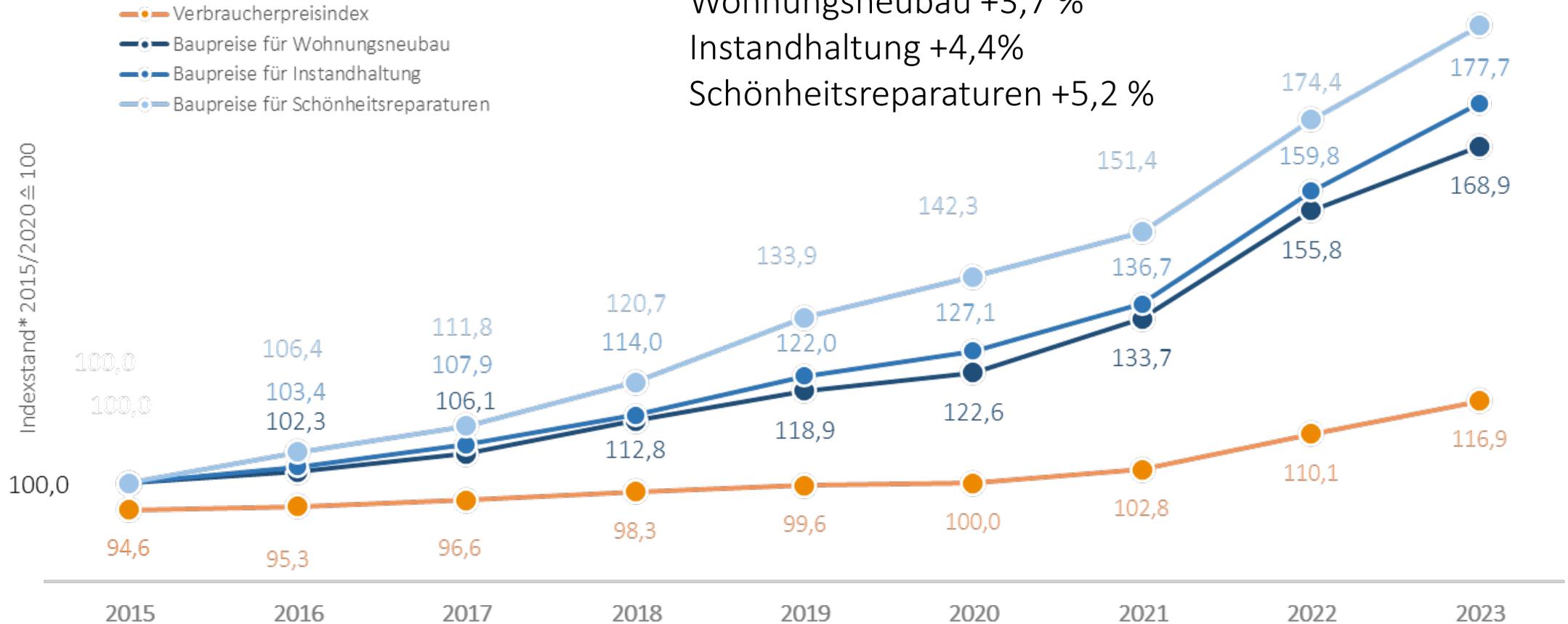
...und der Anstieg setzt sich fort

Ø 2023 bis Mai 2024

Wohnungsneubau +3,7 %

Instandhaltung +4,4%

Schönheitsreparaturen +5,2 %



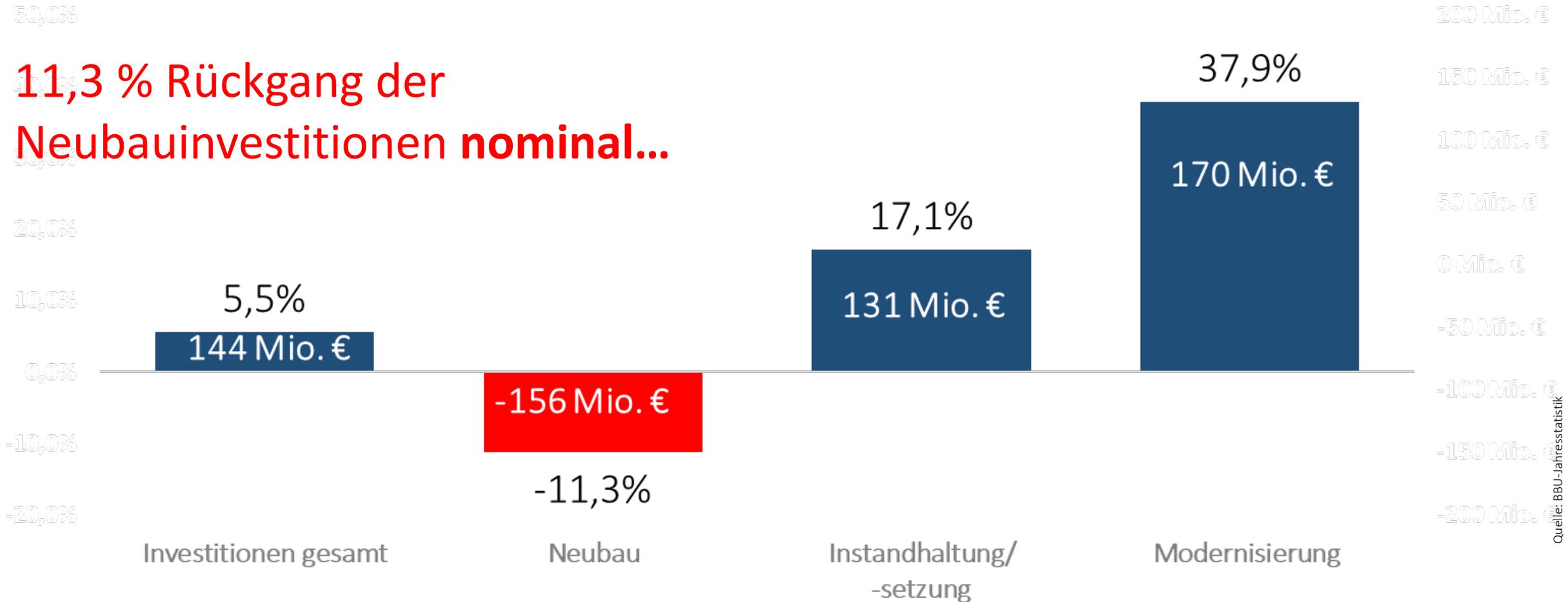
Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

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

© Grafik BBU

Investitionsrückgang ohne Berücksichtigung der Baupreissteigerungen

Nominale Investitionsentwicklung der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 in Mio. € und in %

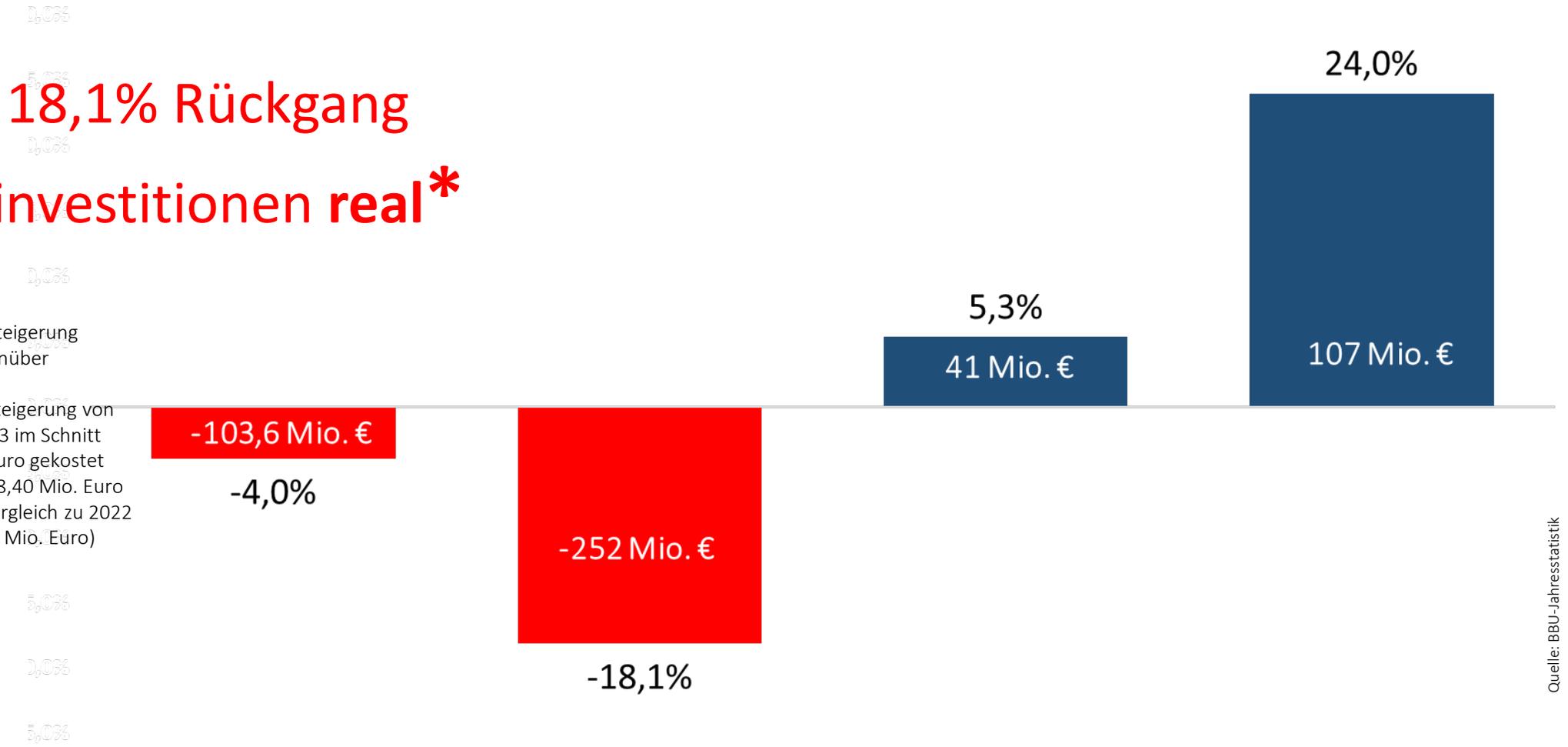


Investitionsrückgang mit Berücksichtigung der Baupreissteigerungen

Reale Investitionsentwicklung der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2023 im Vergleich zur nominalen Investitionssumme 2022 in Mio. € und in %

**...entspricht 18,1% Rückgang
der Neubauinvestitionen real***

*Veränderung der um die Baupreissteigerung bereinigten Investitionen 2023 gegenüber Investitionsvolumen 2022
(**Rechenbeispiel:** Bei einer Baupreissteigerung von 8,4% kostet dieselbe Leistung in 2023 im Schnitt 108,40 €, die in 2022 noch 100,00 Euro gekostet hat. Eine Investition von nominal 108,40 Mio. Euro 2023 entspricht preisbereinigt im Vergleich zu 2022 also einer realen Investition von 100 Mio. Euro)

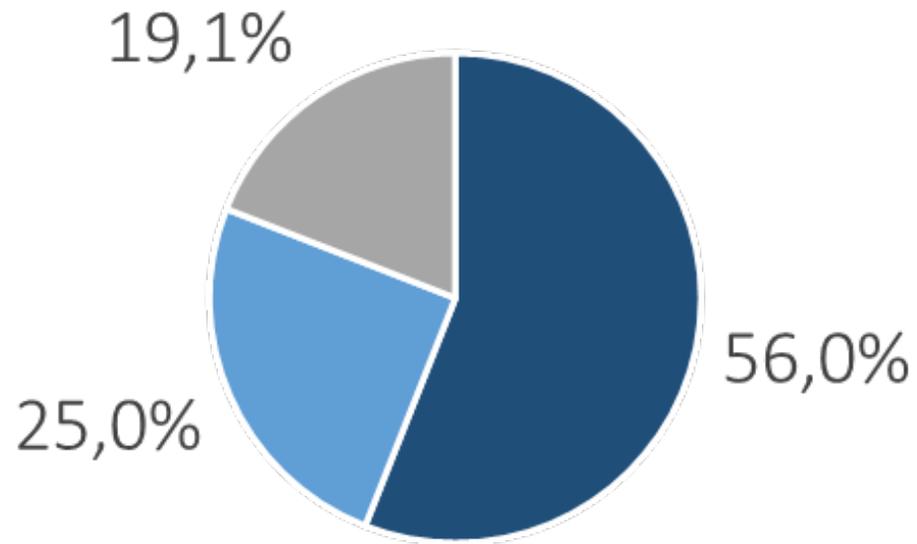


Höhere Anforderungen im Bestand = weniger Neubauinvestitionen

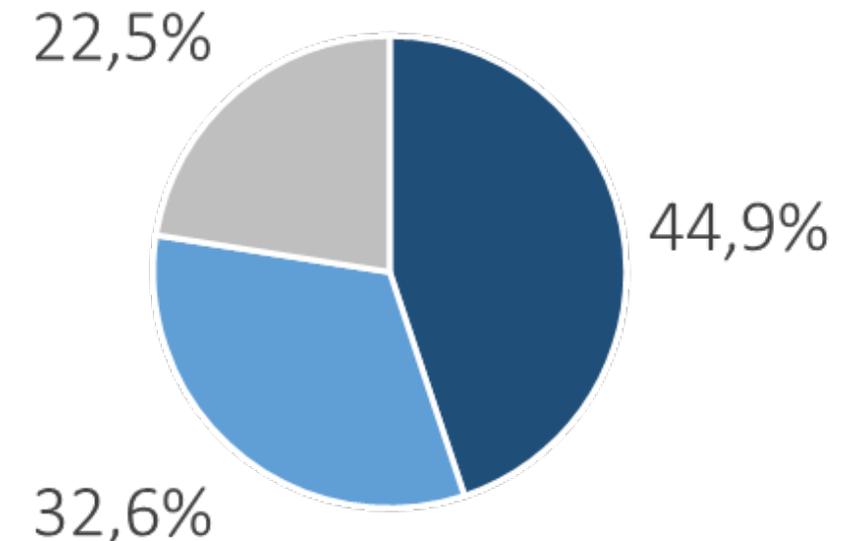
Der Anteil des Neubaus an den Gesamtinvestitionen erstmals seit 2019 gesunken – besonders stark im Vergleich zu 2021: **-11 Prozentpunkte**

Investitionen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU – Anteile der Investitionsarten an den Gesamtinvestitionen

2021



2023



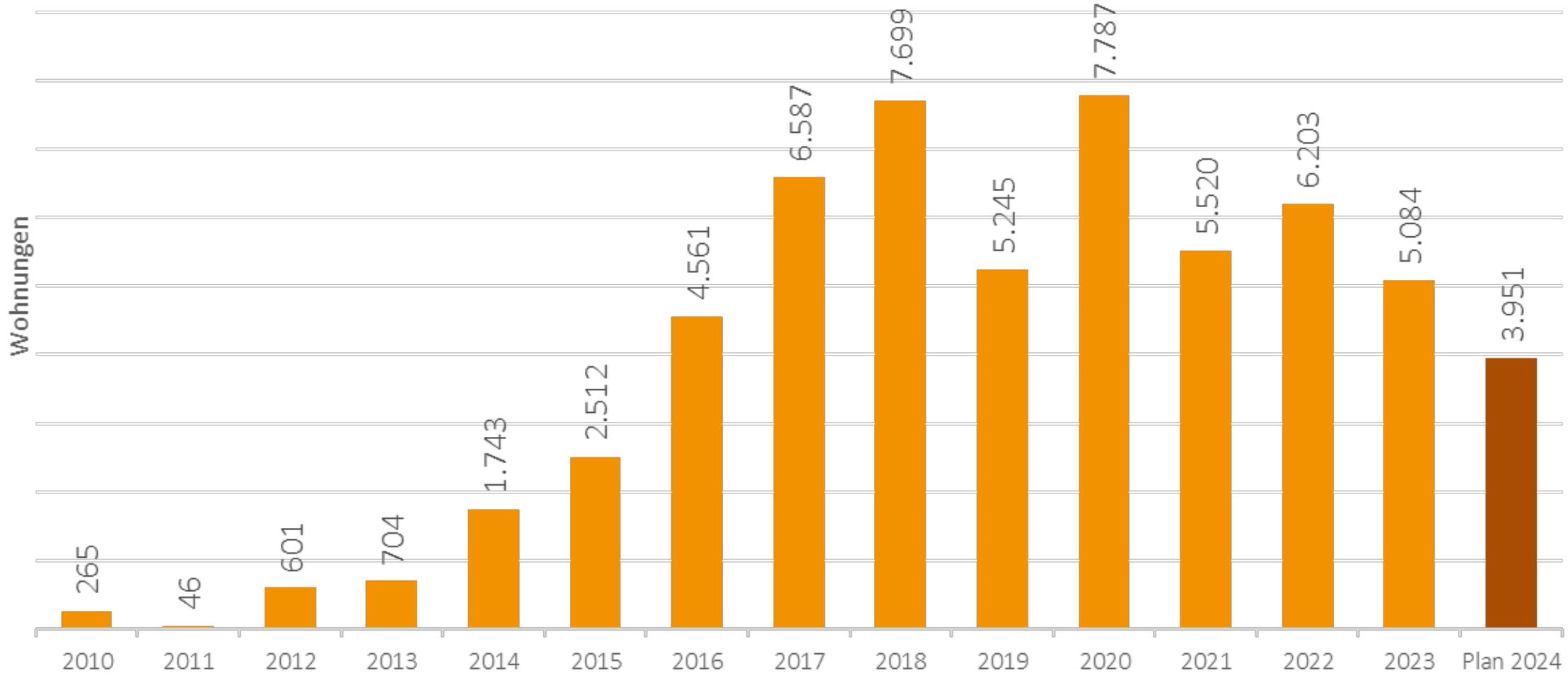
■ Neubau

■ Instandhaltung/-setzung

■ Modernisierung

Weniger Baubeginne heute = weniger Fertigstellungen übermorgen

Baubeginne der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2010 bis 2023 und Planung 2024



Quelle: BBU, Zusatzbefragung zur Jahresstatistik

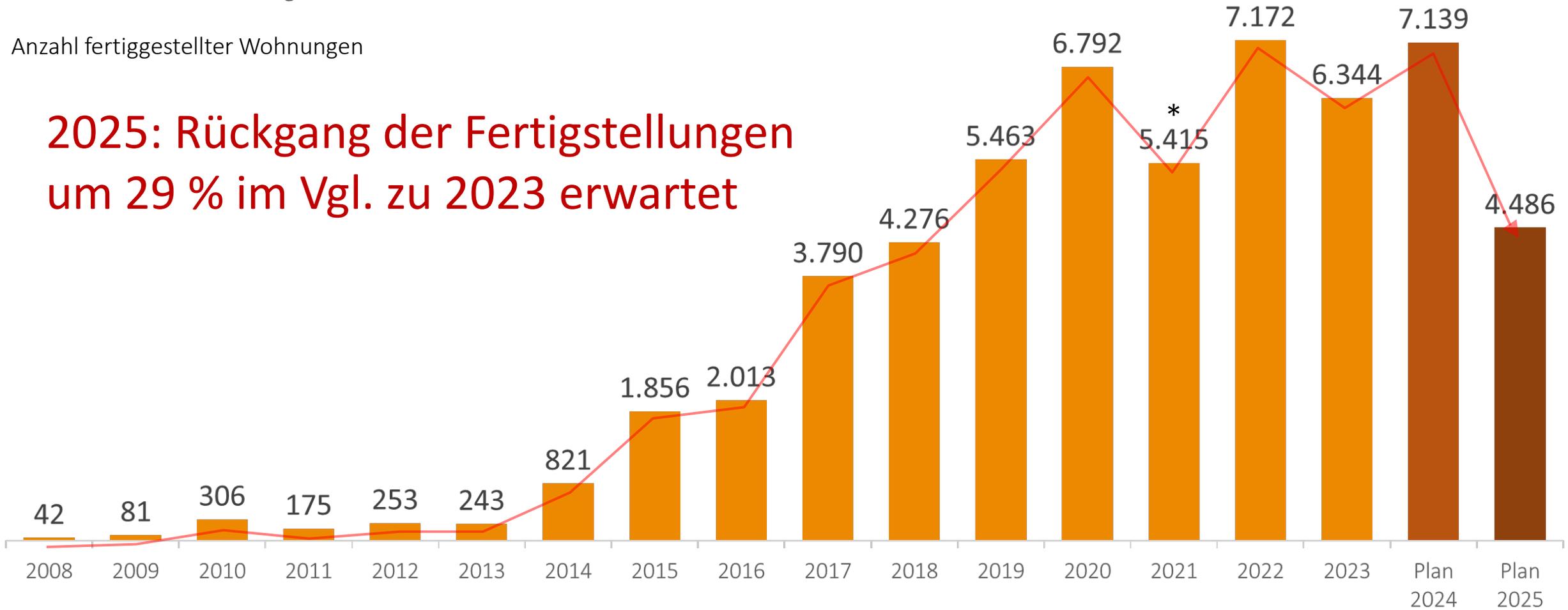
© BBU

Erheblicher Einbruch der Neubauzahlen erwartet

Entwicklung des Neubauvolumens der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin
2008 bis 2023 und Planung 2024 und 2025

Anzahl fertiggestellter Wohnungen

**2025: Rückgang der Fertigstellungen
um 29 % im Vgl. zu 2023 erwartet**

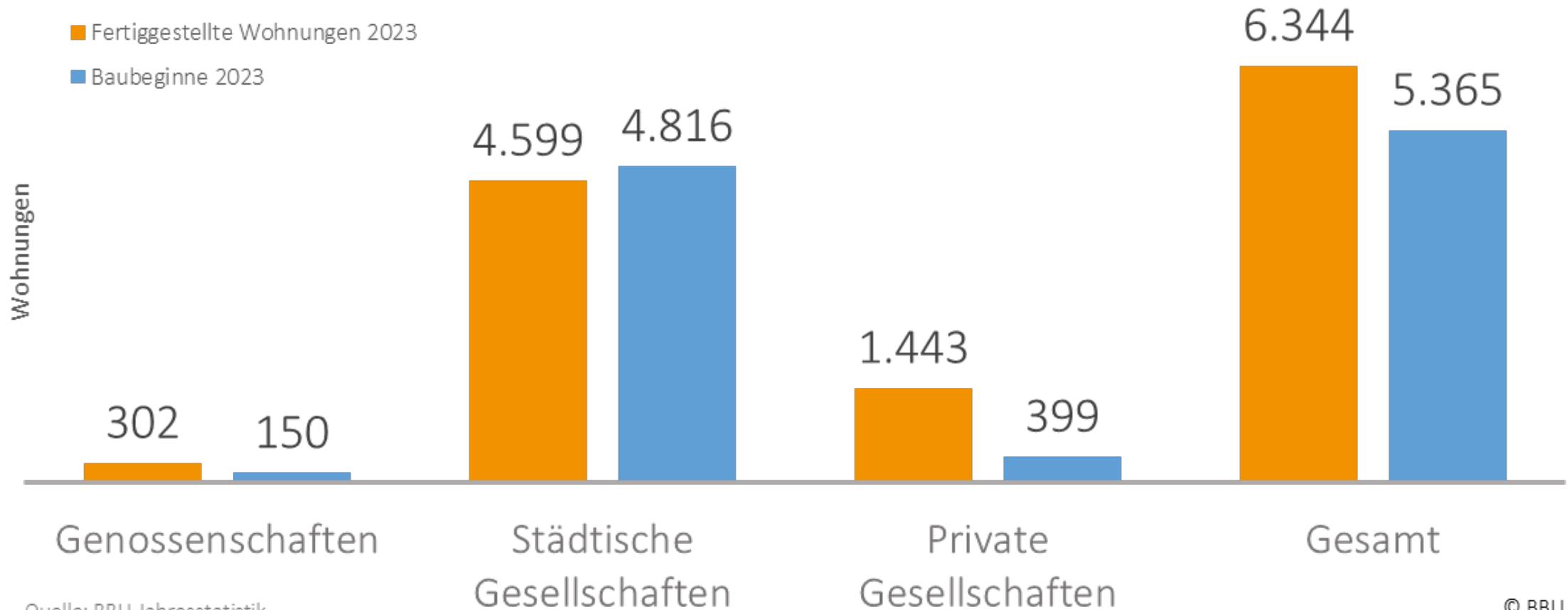


Quelle: BBU, Zusatzbefragung zur Jahresstatistik

* Nachwirkungen Corona-Pandemie

Städtische stemmen den Löwenanteil des „BBU-Neubaus“

Fertiggestellte Wohnungen und Baubeginne der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2023



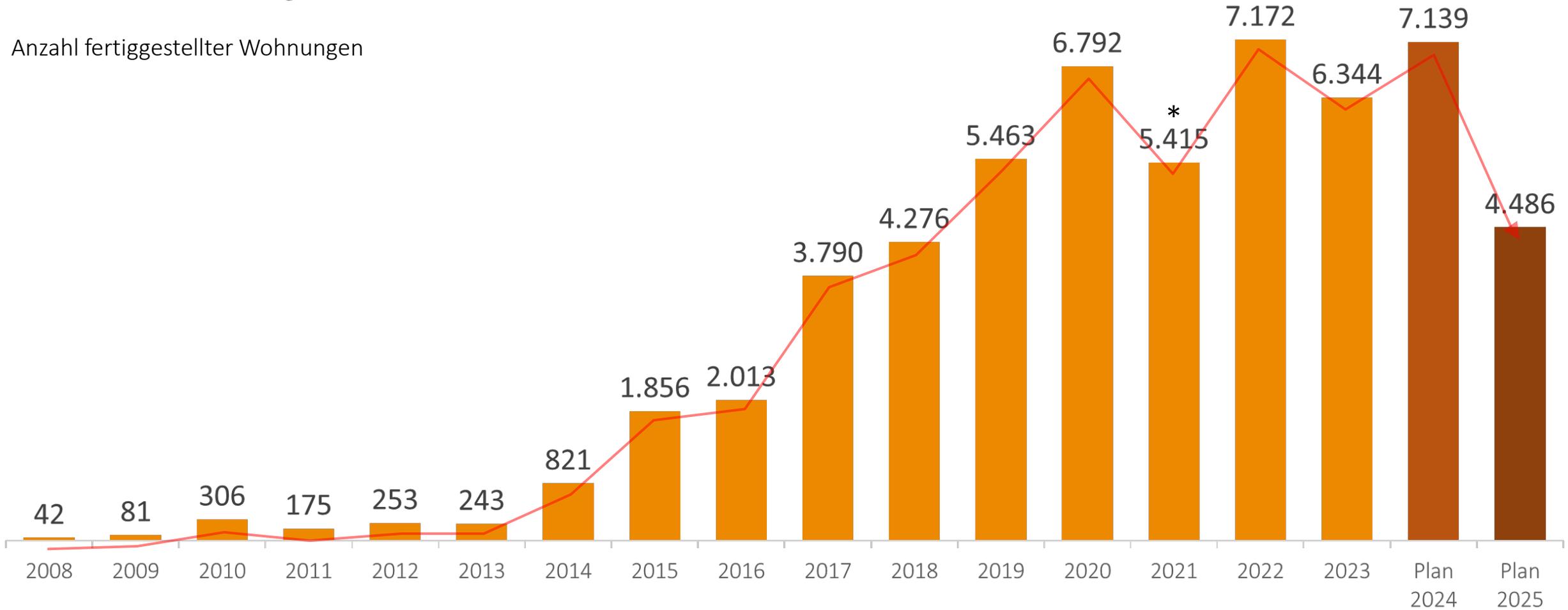
Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

Städtische stemmen den Löwenanteil des „BBU-Neubaus“

Entwicklung des Neubauvolumens der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin
2008 bis 2023 und Planung 2024 und 2025

Anzahl fertiggestellter Wohnungen

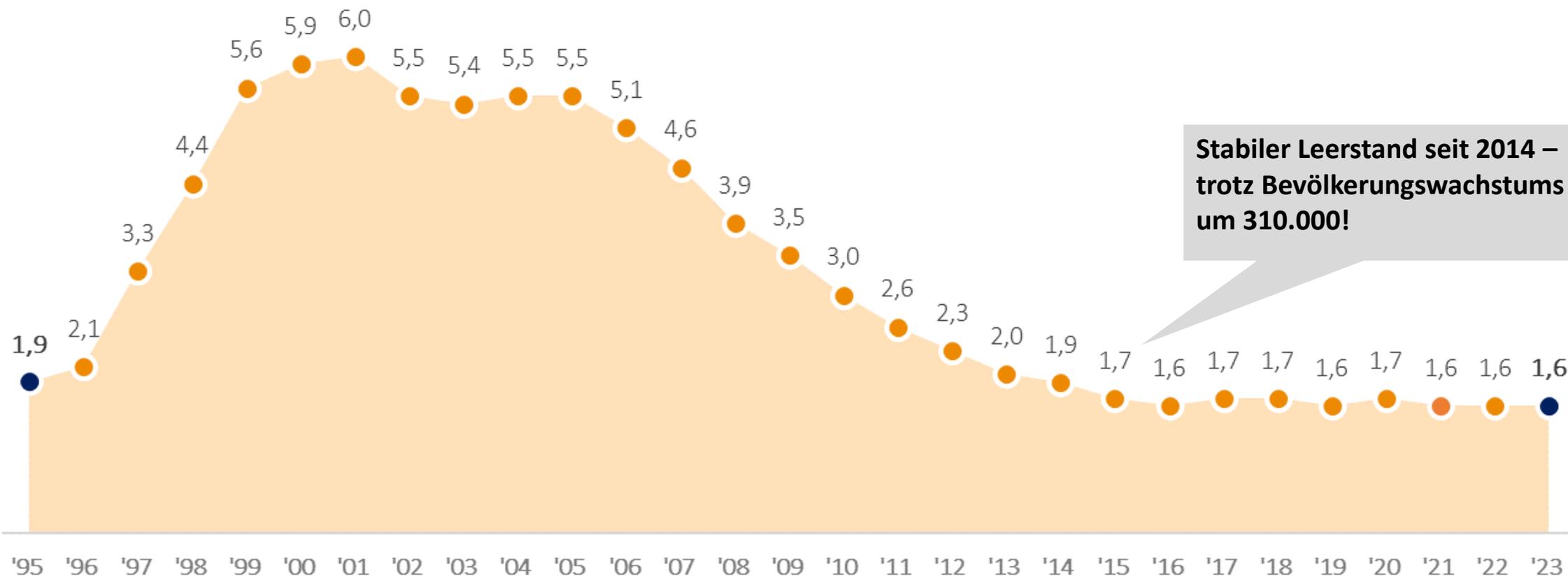


Quelle: BBU, Zusatzbefragung zur Jahresstatistik

* Nachwirkungen Corona-Pandemie

Erfolgreich gegen die Marktanspannung angebaut – Handlungsdruck bleibt aber hoch

Entwicklung des Wohnungsleerstandes der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU
Leerstehende Wohnungen in Prozent des Wohnungsbestandes* 1995 - 2023



**Stabiler Leerstand seit 2014 –
trotz Bevölkerungswachstums
um 310.000!**

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

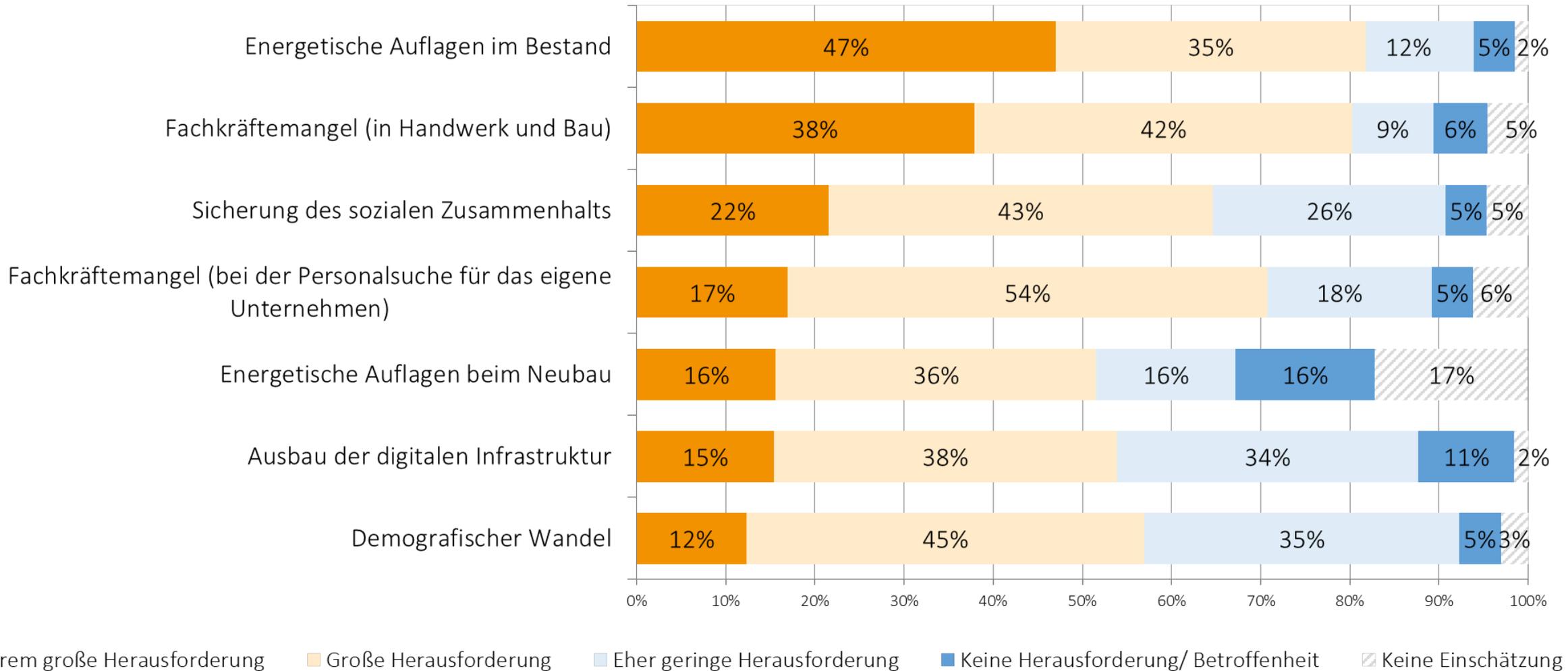
Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

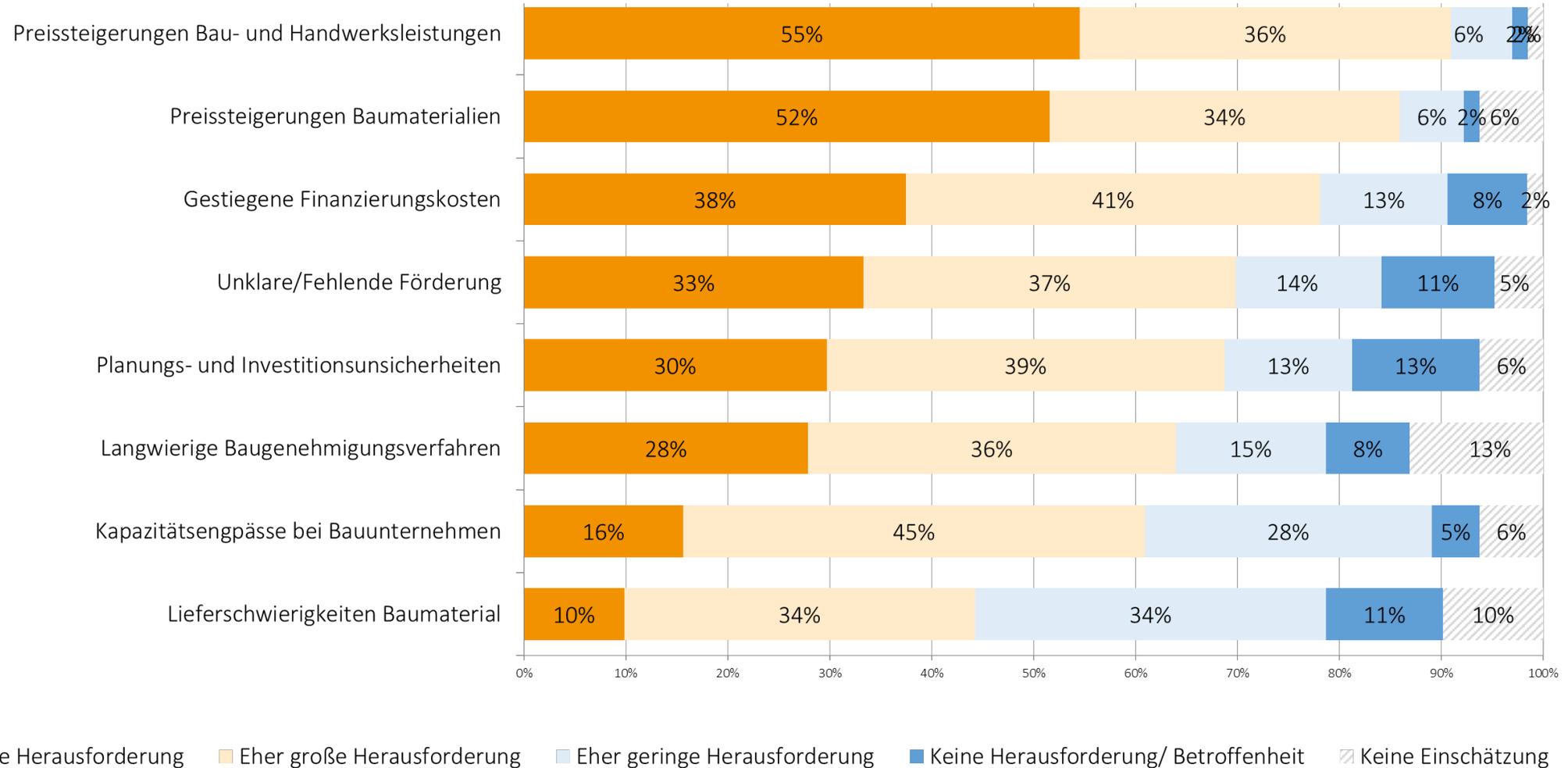
- ▶ Der Zensus zeigt's: Berliner Mieten günstig(er)
- ▶ Investitionen: Neubau auf Talfahrt
- ▶ **Die größten Sorgen der Branche**
- ▶ Fazit & Forderungen

Die größten Sorgen in den nächsten Jahren...

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

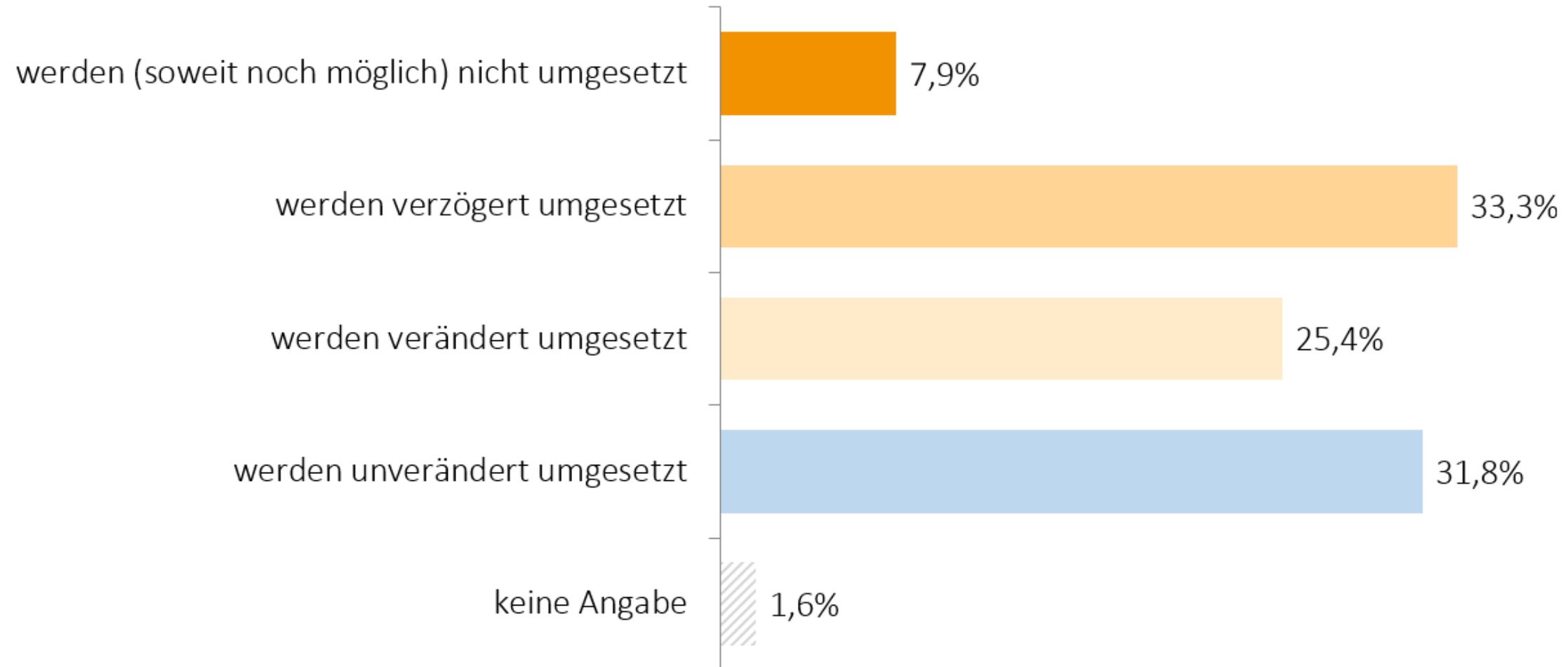


Welches sind die aktuell größten Herausforderungen für die Projekte der Wohnungsunternehmen (Neubau, Sanierung/Modernisierung, Instandhaltung/Instandsetzung)?



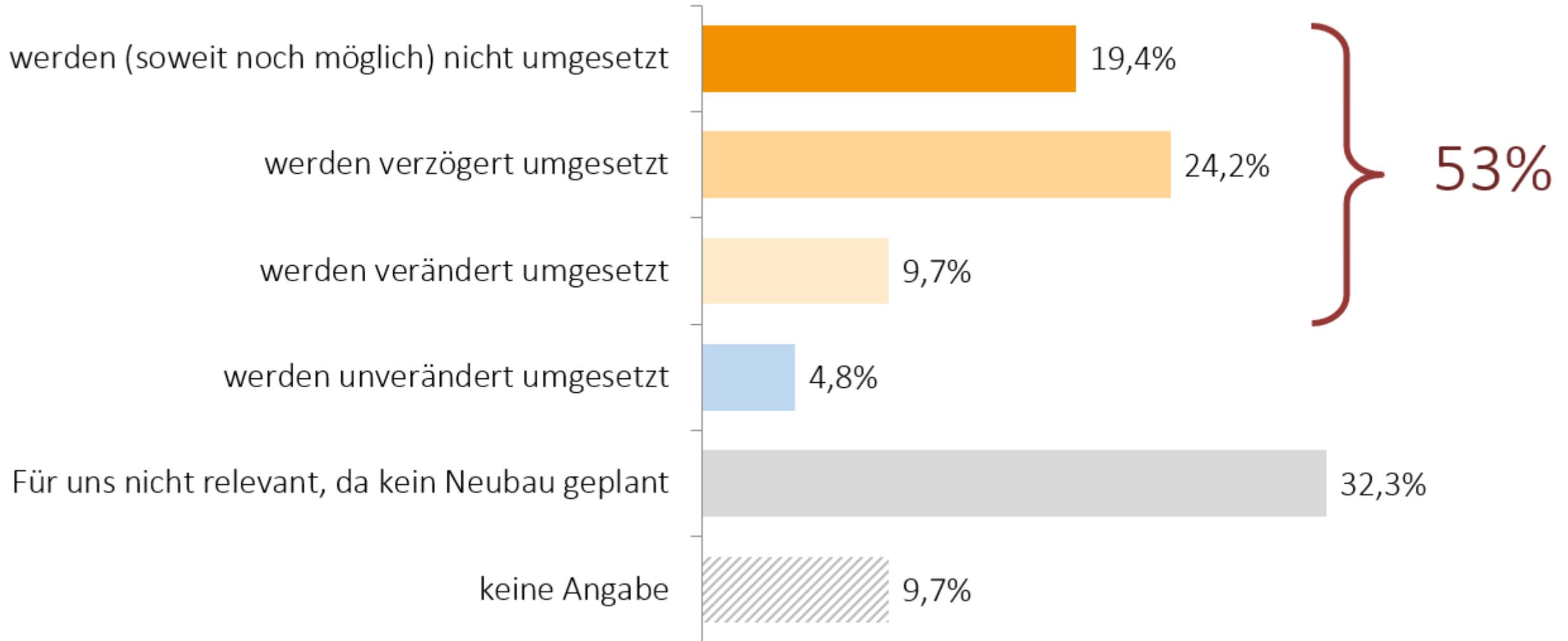
Weniger Auswirkungen auf den Bestand...

Welche Auswirkungen haben die genannten Herausforderungen auf die Projekte der Wohnungsunternehmen – Modernisierungs-/Sanierungsprojekte...?



...aber voraussichtlich richtig massiv auf den Neubau!

Welche Auswirkungen haben die genannten Herausforderungen auf die Projekte der Wohnungsunternehmen – **Neubau**...?



- ▶ Der Zensus zeigt's: Berliner Mieten günstig(er)
- ▶ Investitionen: Neubau auf Talfahrt
- ▶ Die größten Sorgen der Branche
- ▶ **Fazit & Forderungen**

- ▶ **Die Mieten in Berlin sind günstig und bezahlbar:**
 - 7,67 €/m² im Schnitt; München ist mit 12,89 €/m² 68 % teurer
 - Rund 70 % der Berliner Mieten liegen unter 8 €/m² (München: 19 %, dafür 52 % über 12 €/m²)
 - Auch im Vergleich zur in Berlin niedrigeren Kaufkraft ist die Mietenbelastung in Hamburg, Köln oder München (deutlich) höher
- ▶ **Wieso heißt es dennoch, dass in Berlin die Mieten unbezahlbar seien und explodieren?** Weil in aller Regel nur über die Angebotsmieten berichtet wird, die aber Unzulänglichkeiten aufweisen:
 - 74 % der BBU-Mitgliedsunternehmen inserieren nie oder kaum in diesen Portalen
 - Viele eher hochpreisige (und deshalb schwer vermietbare) Angebote, möbliertes Wohnen, Wohnen auf Zeit...
 - Keine Bereinigungen um Extremwerte, keine Plausibilisierung, in Spitzenwerten oft sehr kleine Fallzahlen

Deshalb: diese Angebots- oder Portalmieten zeichnen ein verzerrtes Bild der Realität!
- ▶ **BBU-Mieten 2023: 6,64 €/m², +1,7 % zu 2022** (Baupreisinflation von bis zu 11,2 %)

- ▶ Schwache Mietenentwicklung bei gleichzeitig hoher Kostenentwicklung zehrt an der Investitionskraft der sozialen Wohnungswirtschaft
- ▶ **Die Folgen:**
 - Weiterer Einbruch bei den Neubauinvestitionen (um nominal -11 % und real -18 %)
 - Verlagerung von Investitionen vom Neubau auf den Bestand (Modernisierung und Instandsetzung)
 - Rückgang der Baubeginne und der Baufertigstellungen durch BBU-Unternehmen mit vorläufigem Tiefstand 2025
- ▶ **Und das bei anhaltend hohem Handlungsdruck:**
 - Leerstand bei BBU-Unternehmen verharnt – trotz bisherigen starken Neubaus – auf nur 1,6 %
 - Einwohnerzahl Berlins ist allein 2023 um rund 27.000 gewachsen

Bauen und Sanieren nicht überfordern – sondern mit einem Konjunkturprogramm fördern!

- ▶ Deutliche Ausweitung und endlich verlässliche Verstetigung der Bundesförderung für Neubau und Modernisierung
- ▶ Vorübergehendes Absenken der Standards im Neubau zurück auf den bisherigen Effizienzhausstandard 70, um auf diese Weise den aktuellen Effizienzhausstandard 55 wieder förderfähig zu machen (Hintergrund: förderfähig sind nur Baustandards, die nicht einer aktuell vorgeschriebenen Norm entsprechen)
- ▶ Entbürokratisierung, Beschleunigung und Entschlackung der Bauvorschriften
- ▶ Senkung der Mehrwertsteuer auf Baukosten von derzeit 19 auf 7 %
- ▶ Senkung der Grunderwerbsteuer, wenn auf dem entsprechenden Grundstück zu sozialen Mieten gebaut werden soll (aktueller Grunderwerbsteuer-Satz in Berlin: 6 %)
- ▶ Unterstützung von seriellem Bauen durch bundesweite Angleichung der Bauordnungen
- ▶ Fortlaufende Evaluierung und Ergänzung der Landesförderung
- ▶ Zügige Digitalisierung der Verwaltung und der Bauplanungsverfahren

Rasche Umsetzung des Baugipfel-Maßnahmenpakets!

- ▶ Die auf dem Baugipfel der Bundesregierung (vor 10 Monaten!) am 25. September 2023 beschlossenen 14 Ansatzpunkte für schnelleres und günstigeres Bauen jetzt endlich in Gesetze, Verordnungen und verlässlich ausfinanzierte Programme umsetzen

Dekarbonisierung der Energieversorgung statt immer mehr Auflagen für Neubau und Bestand!

- ▶ Die Energie- und Wärmewende ist unverzichtbar, muss aber wirtschaftlich tragbar sein
- ▶ Das geht nur über eine Dekarbonisierung der Energieversorgung
- ▶ Der Bund ist dabei Hauptschrittmacher und finanzstärkster Akteur – deshalb muss er für eine wesentlich bessere finanzielle Ausstattung der im Rahmen der Wärmewende anstehenden komplexen Erfassungs-, Analyse-, Planungs- und Umsetzungsmaßnahmen sorgen
- ▶ Andernfalls droht die Energiewende (wegen von Gebäudeeigentümern nicht zu stemmenden Kosten und fehlender Akzeptanz in der Bevölkerung) zu scheitern

Zügige Verabschiedung und Umsetzung des „Schneller-Bauen-Gesetzes Berlin“!

- ▶ Das Gesetz und die **geplanten untergesetzlichen Maßnahmen** müssen nach der Sommerpause wie geplant zügig verabschiedet werden
- ▶ Alle Infos: www.schnellerbauen.berlin

Reform und Digitalisierung der Verwaltung jetzt!

Sozial ist gut – aber mit Nachhaltigkeit!

- ▶ Es ist ein sehr großes Verdienst unserer Mitgliedsunternehmen, dass sie aufgrund ihrer sozialen Orientierung ihre Mieten moderat gestalten
- ▶ Eine starke wirtschaftliche Basis ist aber das Fundament für Zukunftsfähigkeit und soziale Ausrichtung der Branche – deshalb werden unsere Unternehmen nachdrücklicher als bisher von den gesetzlichen Möglichkeiten zur Anpassung ihrer Mieten Gebrauch machen müssen