

RENN.mitte 6. Jahrestagung Eberswalde

Workshop 4

Gutes Wohnen und Stadt und Land

Vorhandene Potentiale nutzen für vergleichbar gute Lebensverhältnisse

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Landesgeschäftsstelle Potsdam
Behlerstraße 13
14469 Potsdam
Tel. 0331 – 271 83 11
Fax. 0331 – 271 83 18
matthias.brauner@bbu.de
www.bbu.de

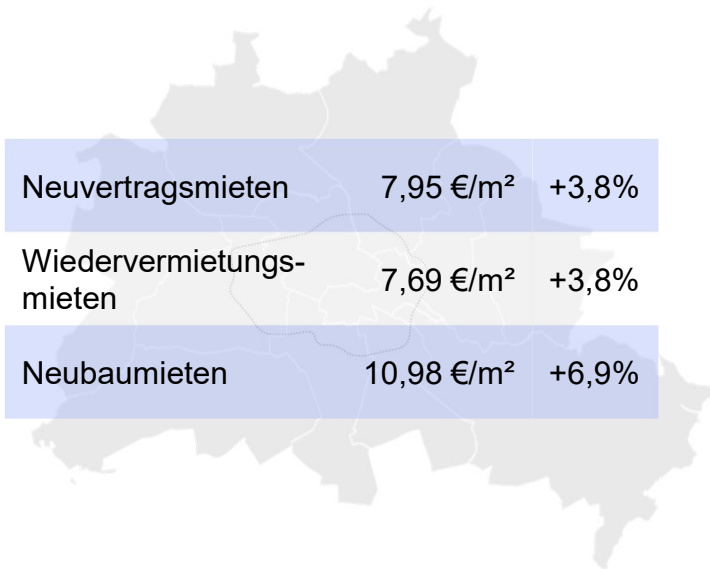
**Matthias Brauner,
Leiter Landesgeschäftsstelle Potsdam**

Der BBU stellt sich vor

- ▶ Gegründet 1897 – 126 Jahre alt.
- ▶ zweitgrößter wohnungswirtschaftlicher Regionalverband in Deutschland, Schwerpunkte Prüfung und Interessenvertretung
- ▶ Über 340 öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen sind unter dem Dach des BBU.
- ▶ 1,1 Millionen Mietwohnungen in Berlin-Brandenburg.
- ▶ 44 % Mietwohnungsmarktanteil in Berlin.
- ▶ 46 % Mietwohnungsmarktanteil in Brandenburg.
- ▶ rund 6 Mrd. € Jahresumsätze, 3,4 Mrd. € Jahresinvestitionen (2021)
- ▶ knapp 62 Mrd. € Investitionen seit 1991
- ▶ CO2-Emissionen um 77 % seit 1990 reduziert
- ▶ rund 90 % des Wohnungsbestandes sind teilweise oder vollständig modernisiert.
- ▶ Mehr als 11.000 Beschäftigte, davon 536 Auszubildende.

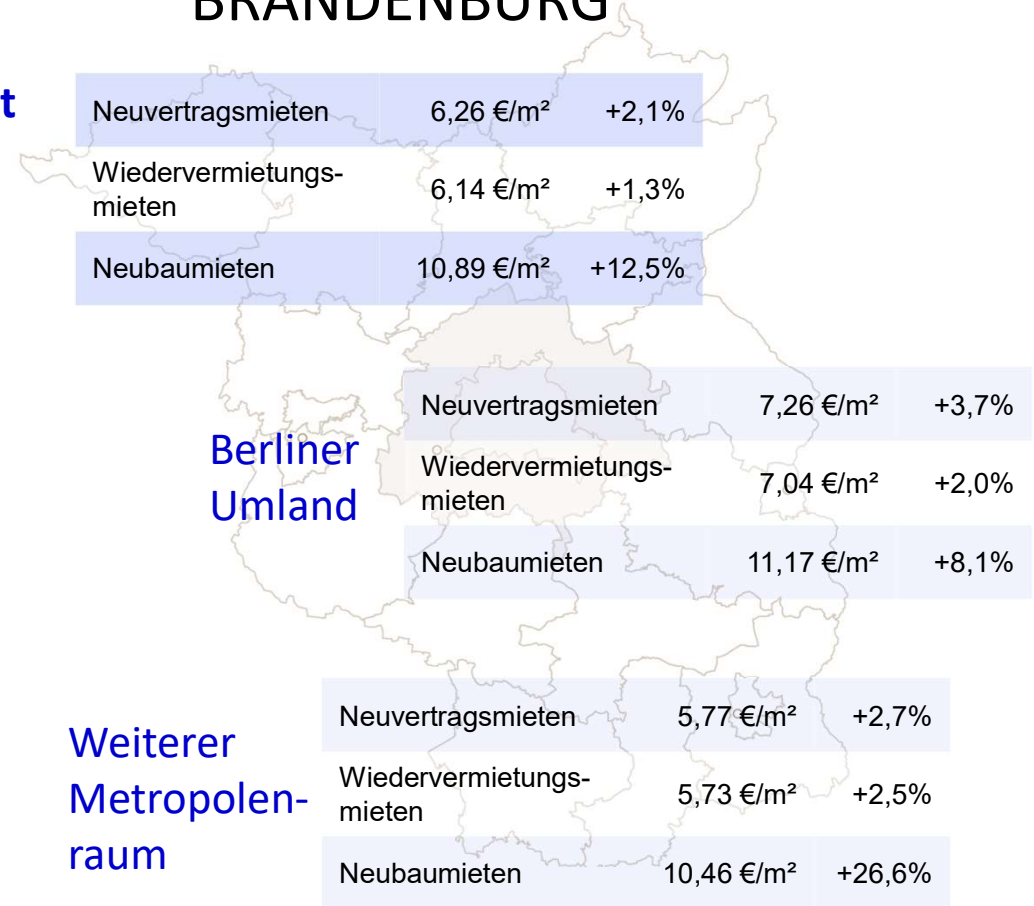
Neuvertragsmieten* im Überblick

BERLIN



BRANDENBURG

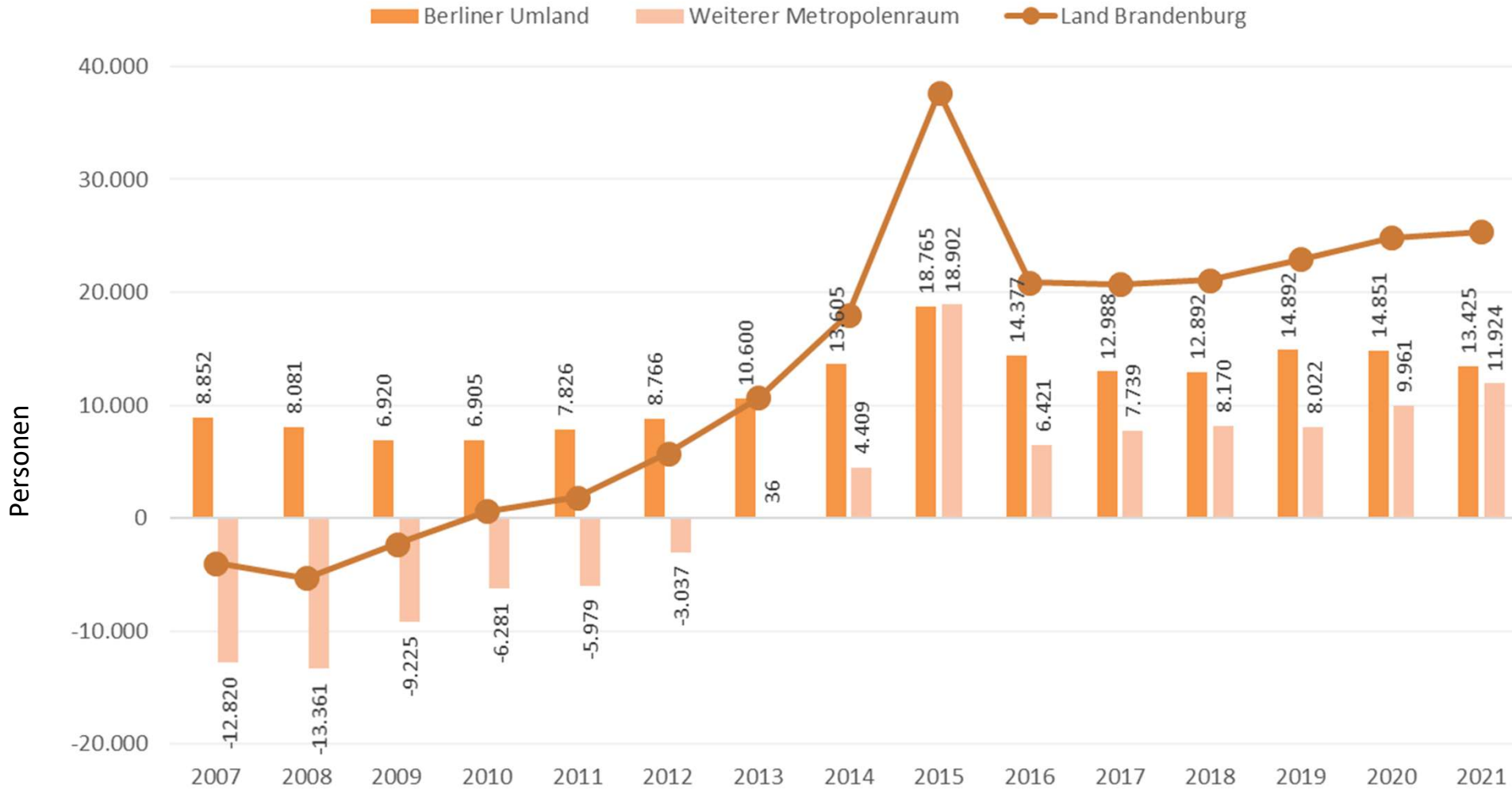
Gesamt



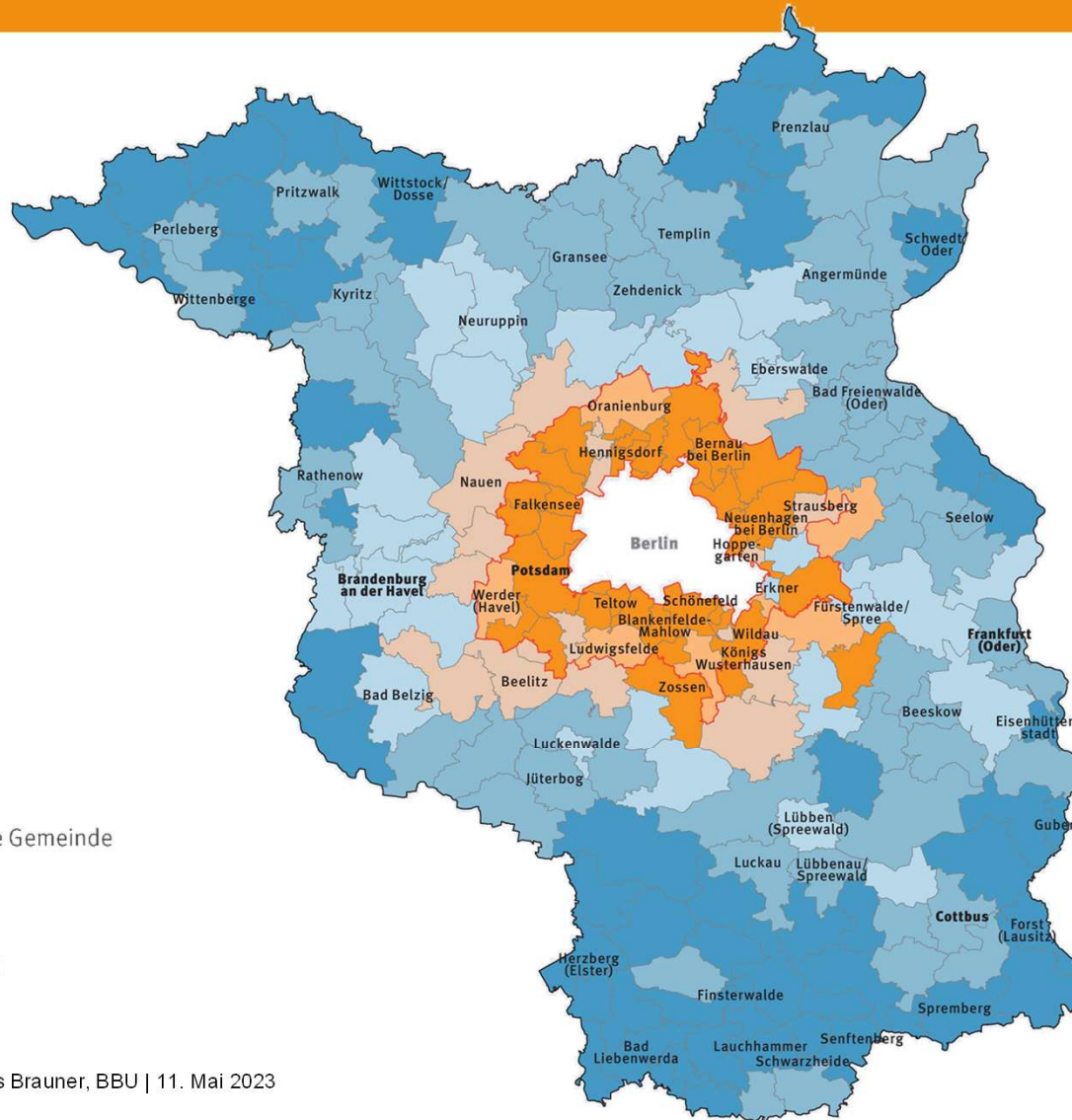
*Nettokaltemieten aller vom 1.7.21 bis 30.6.22 erst- oder wiedervermieteten Wohnungen mit Mieten zum Vertragsabschluss, nur preisfreie Bestände

Brandenburg mit anhaltenden Bevölkerungsgewinnen insgesamt

Auch der weitere Metropolenraum profitiert zunehmend von Zuwanderungen aus der Hauptstadt



Brandenburg: Bevölkerungsentwicklung 2019 gegenüber 2000



Entwicklung in Prozent

- 20 und größer
- 10 bis unter 20
- 0 bis unter 10
- -10 bis unter 0
- -20 bis unter -10
- unter -20

Administrative Grenzen

- Land Brandenburg
- Landkreis / kreisfreie Stadt
- Amt / Verbandsgemeinde / amtsfreie Gemeinde
- Berliner Umland

Beschriftung nach Zentralen Orten
(LEP HR-Festlegung), weicht von Grenzen
in Teilen ab

Brandenburg

2.537.868
(+3,5% 2021 ggü. 2011)

Berliner Umland

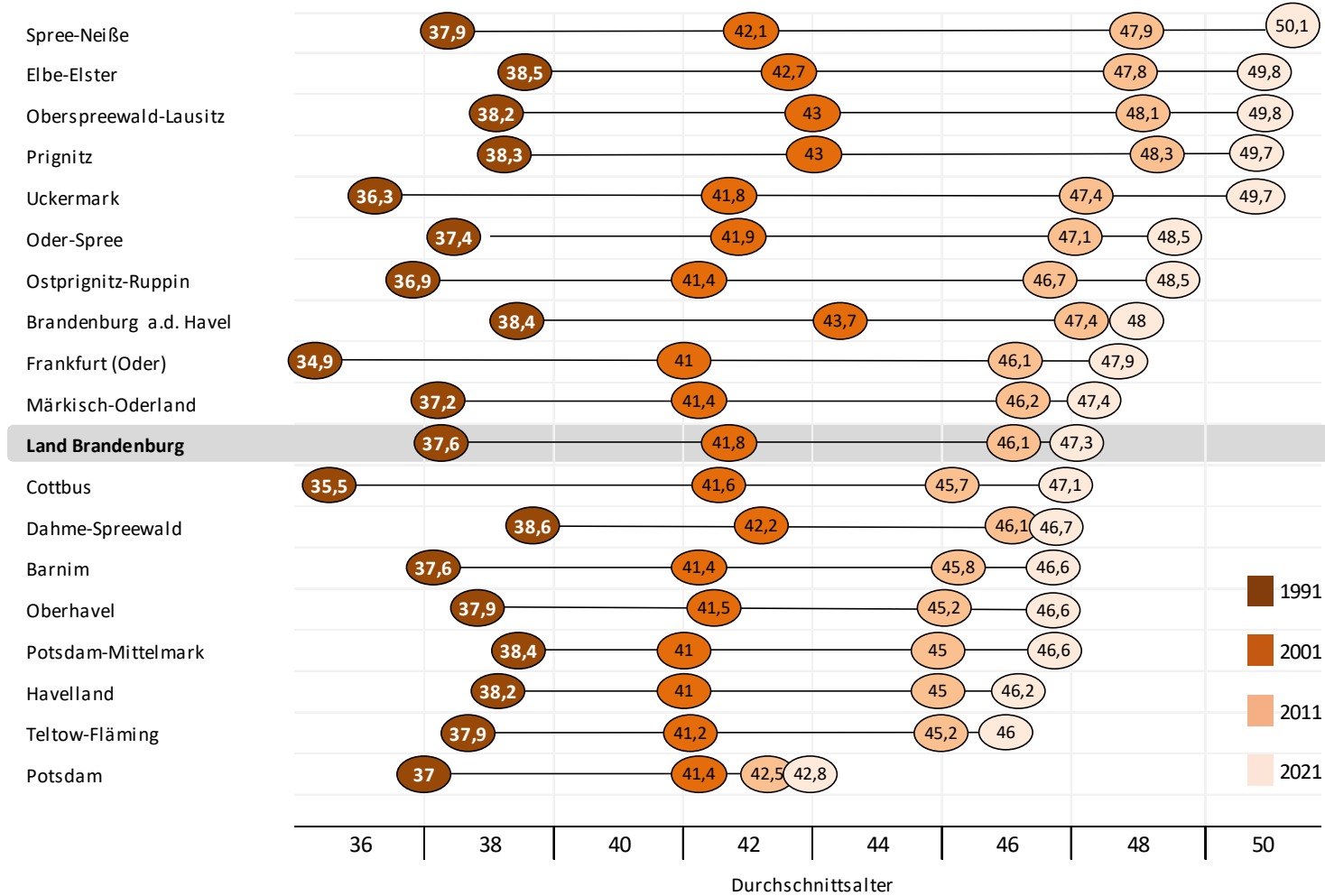
1.022.678
(+13,2% 2021 ggü. 2011)

Weiterer Metropolitanraum

1.515.190
(-2,3% 2021 ggü. 2011)

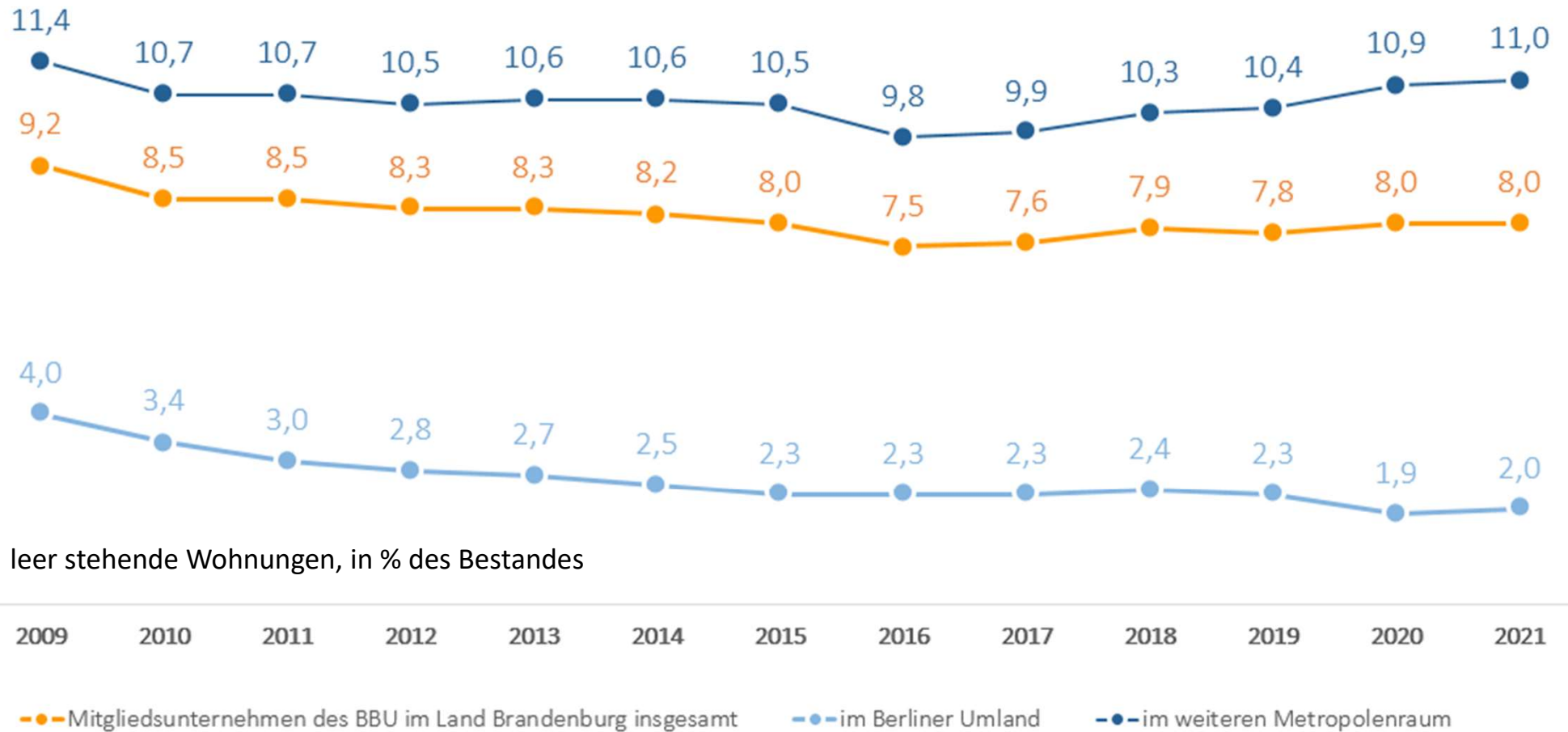
Brandenburg - Entwicklung des Durchschnittsalters im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 1991 - 2021

*Der „Altenquotient“ bildet das Verhältnis von Personen im Rentenalter (65 Jahre und älter) zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis unter 65 Jahre) ab.



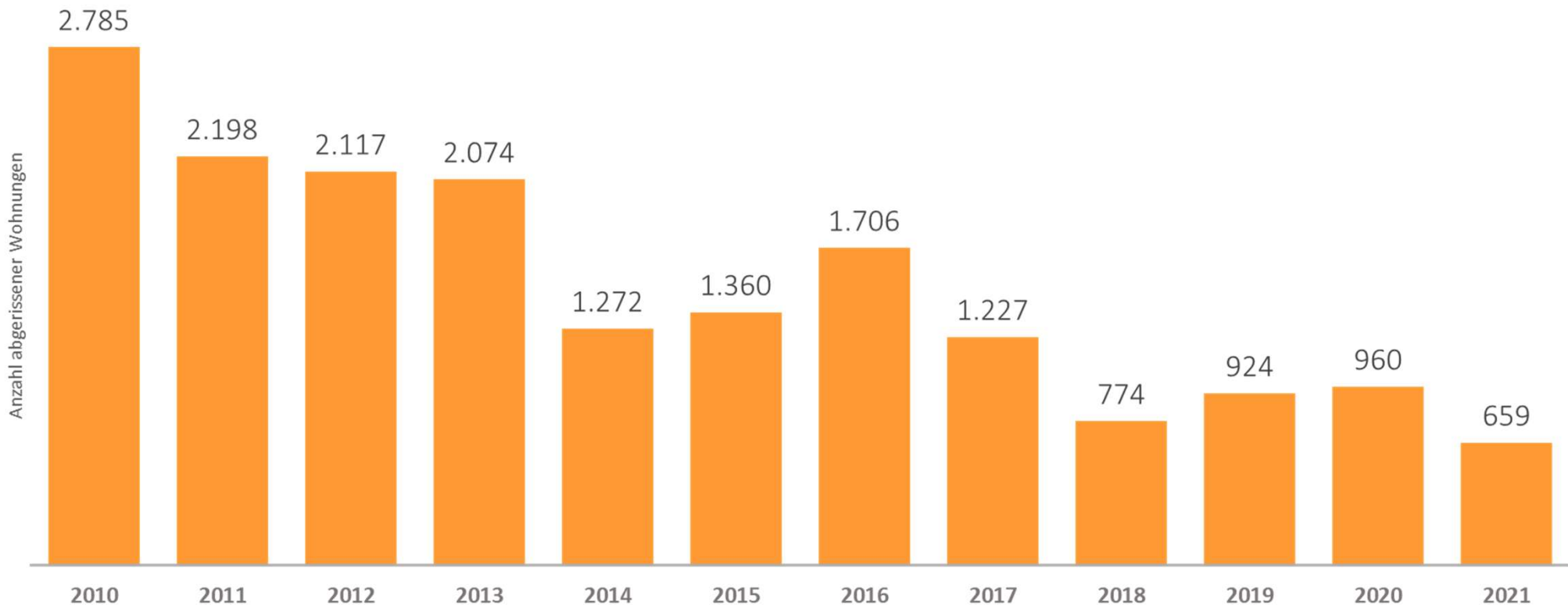
Abstand	Relativ	Alten-quotient
12,2	32%	53,0
11,3	29%	52,5
11,6	30%	53,2
11,4	30%	51,7
13,4	37%	52,6
11,1	30%	49,1
11,6	31%	47,1
9,6	25%	48,8
13	37%	47,7
10,2	27%	42,8
9,7	26%	43,6
11,6	33%	45,7
9,1	24%	41,7
8	21%	41,4
8,7	23%	40,0
8,2	21%	40,2
8	21%	38,8
8,1	21%	38,2
5,8	16%	31,9

Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg: Weiterer Metropolenraum – Leerstandsquote steigt 2017 weiter an



Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg: 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

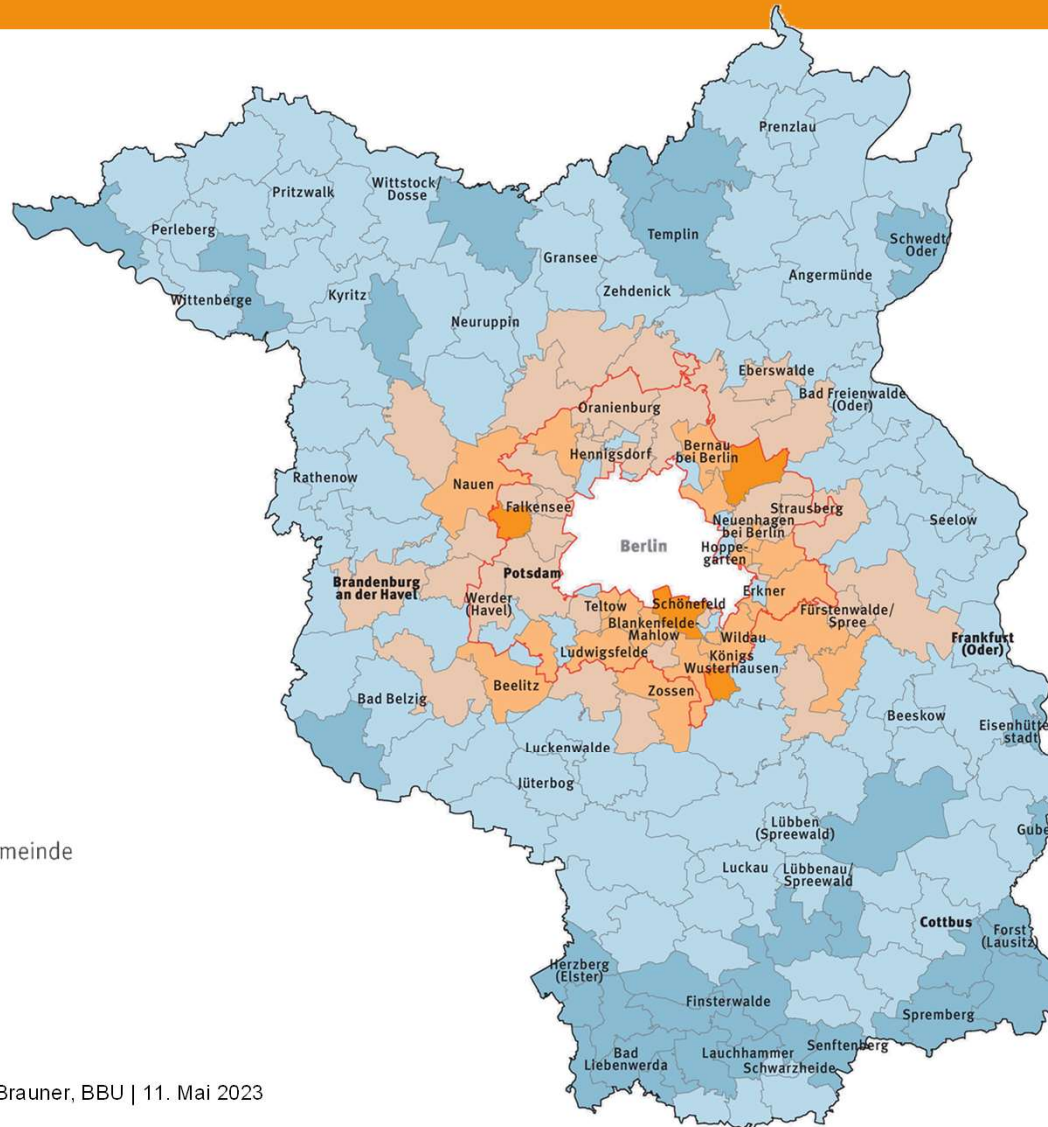


© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

Warum ist Leerstand wirtschaftlich so problematisch?

- ▶ Sofern erheblicher Leerstand auf nachhaltigen Nachfragemangel (!) beruht, führt dieser zu erheblichen wirtschaftlichen Konsequenzen und zwingt den Eigentümer Maßnahmen zu ergreifen
- ▶ Ab 20 % Leerstand beginnen die Objekte wirtschaftlich negativ zu werden; ab 25 % Leerstand führt dies auch zu einer negativen Liquidität
- ▶ Objekte haben ab einem Leerstand von 20 % keinen Beleihungswert mehr – es führt bei bestehenden Finanzierungen zu Nachsicherungserfordernissen
- ▶ Ab einem Leerstand von mehr als 10 % für das gesamte Unternehmen, werden Wohnungsunternehmen im Bankenrating abgewertet mit relevanten Auswirkungen auf die Finanzierungsbedingungen
- ▶ Kann durch Investitionen in die Objekte keine bessere Vermietungssituation erzeugt werden, bleibt langfristig (!) nur Abriss oder Verkauf. Dieser führt meist zu Buchverlusten und / oder Nachsicherungsbedarf, die ein Unternehmen deutlich belasten und daher nur bei entsprechender Vorsorge realisiert werden können
- ▶ Diese Abwägung führen die Mitgliedsunternehmen mit großer Sorgfalt durch - aufgrund der massiven wirtschaftlichen Konsequenzen und Bedeutung für das Wohnungsunternehmen

Brandenburg: Bevölkerungsentwicklung 2030 gegenüber 2019



Entwicklung in Prozent

- 20 und größer
- 10 bis unter 20
- 0 bis unter 10
- -10 bis unter 0
- -20 bis unter -10

Administrative Grenzen

- Land Brandenburg
- Landkreis / kreisfreie Stadt
- Amt / Verbandsgemeinde / amtsfreie Gemeinde
- Berliner Umland

Beschriftung nach Zentralen Orten (LEP HR-Festlegung), weicht von Grenzen in Teilen ab

Brandenburg

progn.: + 17,3 Tsd. absolut
(+ 0,7% 2030 ggü. 2019)

Berliner Umland

progn.: + 84,3 Tsd. absolut
(+ 8,4% 2030 ggü. 2019)

Weiterer Metropolitanraum

progn.: - 67,0 Tsd. absolut
(- 4,4% 2030 ggü. 2019)

Berlin (Amtliche Statistik): Bauintensität 2021 in Berlin auf Platz 31

Vergleich fertiggestellte Wohnungen 2021 je 1.000 Einwohner in 104 Städten

RANKING DER WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN* IN pro 1000 Einwohner, 2021 im Vergleich zum Vorjahr

Rang 2021 (Vorjahr)	Ort	Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner 2021 (Vorjahr)
1 (1)	Gießen	12,7 (13,7)
3 (2)	Bernau bei Berlin	10,9 (10,0)
4 (25)	Oranienburg	10,5 (4,7)
6 (21)	Potsdam	9,0 (4,9)
13 (60)	Neuruppin	5,5 (2,5)
17 (3)	Königs Wusterhausen	4,6 (8,7)
18 (20)	München	4,6 (4,9)
27 (27)	Frankfurt am Main	4,0 (4,4)
28 (12)	Hamburg	3,9 (5,7)
30 (38)	Brandenburg an der Havel	3,9 (3,2)
31 (30)	Berlin	3,8 (3,9)
32 (103)	Fürstenwalde/Spree	3,7 (0,5)
37 (35)	Falkensee	3,5 (3,4)
46 (40)	Cottbus	3,1 (3,1)
49 (10)	Dresden	2,9 (6,1)
50 (13)	Leipzig	2,7 (5,6)
55 (101)	Schwedt/Oder	2,5 (0,8)
60 (89)	Eberswalde	2,4 (1,3)
65 (66)	Stuttgart	2,1 (2,2)
67 (78)	Köln	2,1 (1,7)
74 (67)	Frankfurt (Oder)	1,7 (2,2)
91 (74)	Chemnitz	1,0 (1,9)

RENN.mitte 6. Jahrestagung WS 4 Matthias Brauner, BBU | 11. Mai 2023

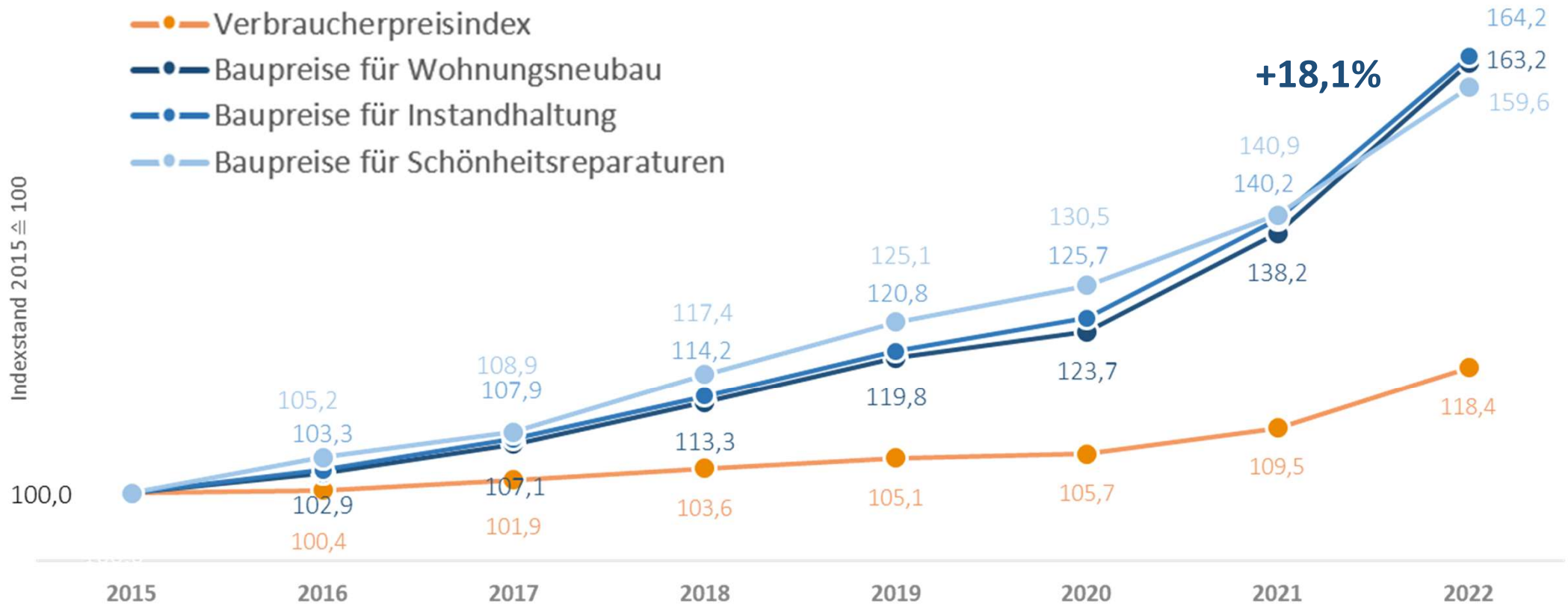


Fertiggestellte Wohnungen 2021 in neuen Wohngebäuden, einschließlich Wohnheime in 104 deutschen Groß- und Mittelstädten

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, © BBU

Die Baupreise steigen stärker als die Inflation – Mietwachstum liegt deutlich unter der Inflation – das engt die wirtschaftlichen Möglichkeiten ein

Entwicklung der Verbraucher- und Baupreisindizes im Land Brandenburg 2015 bis 2022

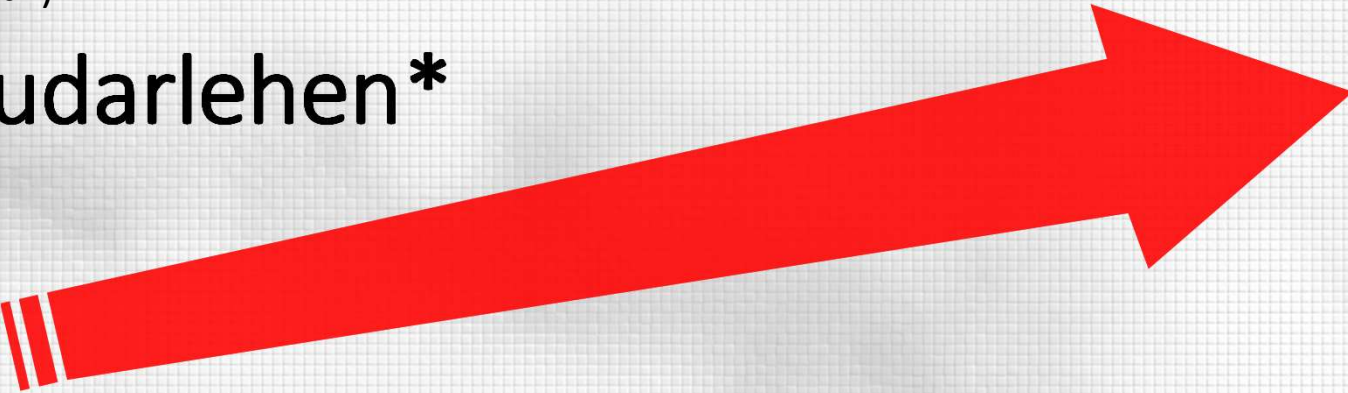


...und auch die Zinsen sind stark gestiegen.

Entwicklung der Zinsen seit Anfang 2022 – mehr als vervierfacht (und noch darüber hinaus, in Abhängigkeit von der Projektstruktur)

Zinsen Baudarlehen*

Januar 2022
1,07%



Februar 2023
Spanne
3,5 bis 4,5 %
(und darüber)

bei 200.000 Euro (Fremdkapitalanteil Wohnung)
pro Jahr

2.140 € p.a.
2,97 €

+4.860 € - 6.860 € p.a.
Zinskosten pro qm und Monat

7.000 - 9.000 € p.a.
Rd. 11,00 € (8.000 € p.a.)

**überschlägig ohne Tilgung, exemplarische Berechnung*

- ▶ Verkehr: Mit dem Zug kommt der Zuzug
- ▶ Soziale Infrastruktur: nur eine die alle Bereiche betreffende Versorgung wird hier die Akzeptanz und auch das
- ▶ Energiesicherheit: Versorgungssicherheit und die Frage der Lösung einer dekarbonisierten Wärmeversorgung
- ▶ Was ist die Herausforderung: Investitionsklima und die Refinanzierungsbedingungen haben sich durch die Umstände dramatisch verschlechtert – der Markt muss durch die Veränderungen erst wieder ein Gleichgewicht finden. Dies kostet Zeit, die im Moment kostbar ist, kann aber kaum verkürzt werden.
- ▶ der Staat als Förderer ist gefragter denn je – allerdings kann man mit Rückbesinnung an die Vergangenheit auch sehen, dass dies keine ganz neue Situation ist
- ▶ Wirtschaftliche Realitäten sind aufgrund der schieren Menge an Aufgaben als solche zu Erkennen und zu akzeptieren und der Ressourceneinsatz nach Prioritäten zu gliedern
- ▶ Die Rahmensetzungen müssen aus den Panikmodus rauskommen und wieder Stabilität erzeugen und langfristig gedacht werden. Wohnungen werden mit einer Perspektive von 60 – 80 Jahren erreicht!

