

Fachtagung Resilienz und Zukunft von (Groß-)Siedlungen:

Wohnungswirtschaftliche Aspekte zur Entwicklung von (Groß-)Siedlungen

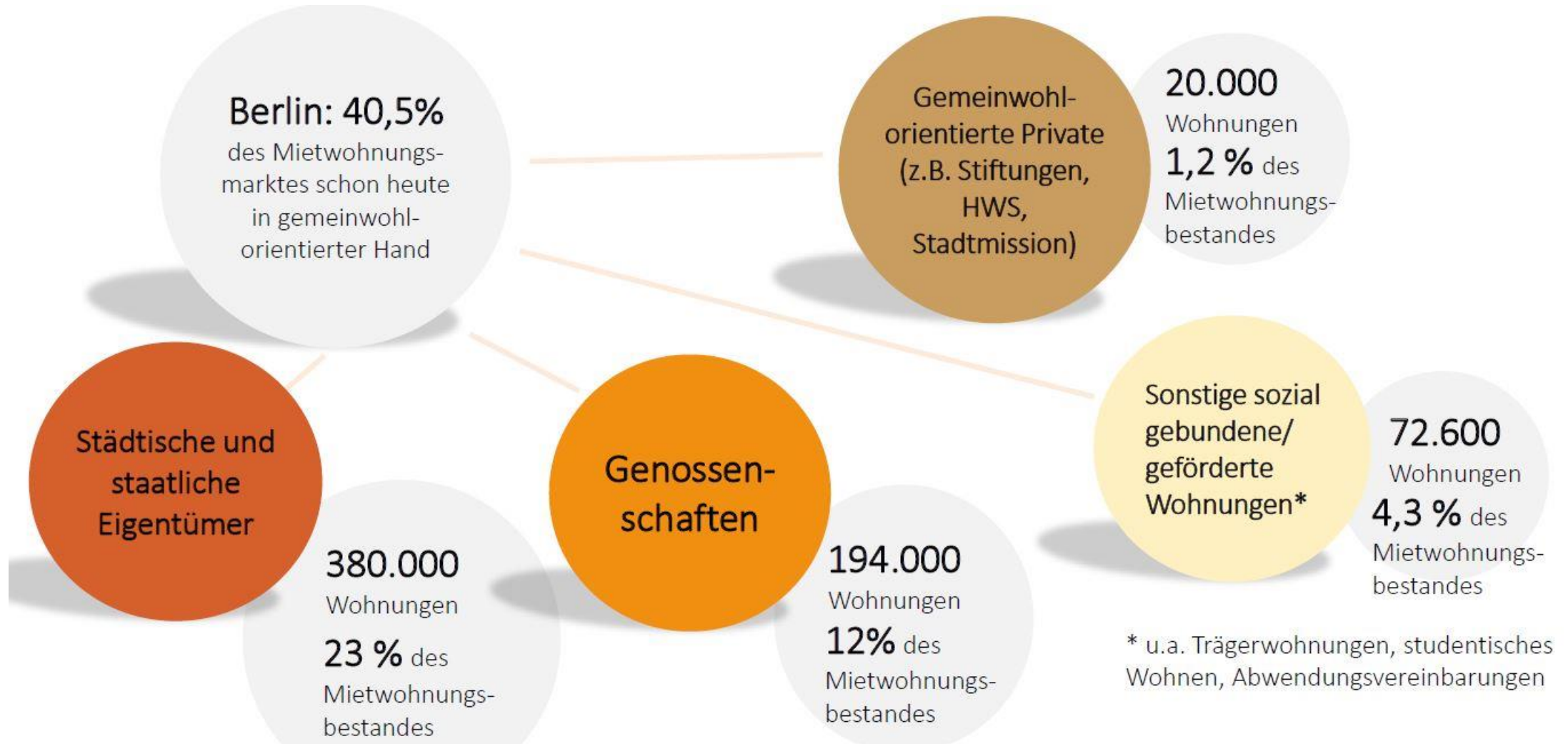
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
Tel. 030 - 897 81 - 0
info@bbu.de
www.bbu.de

Dipl.-Kfm. Mario Hilgenfeld
Bereichsleiter Wohnungswirtschaft/-politik

Berlin, 31. August 2023

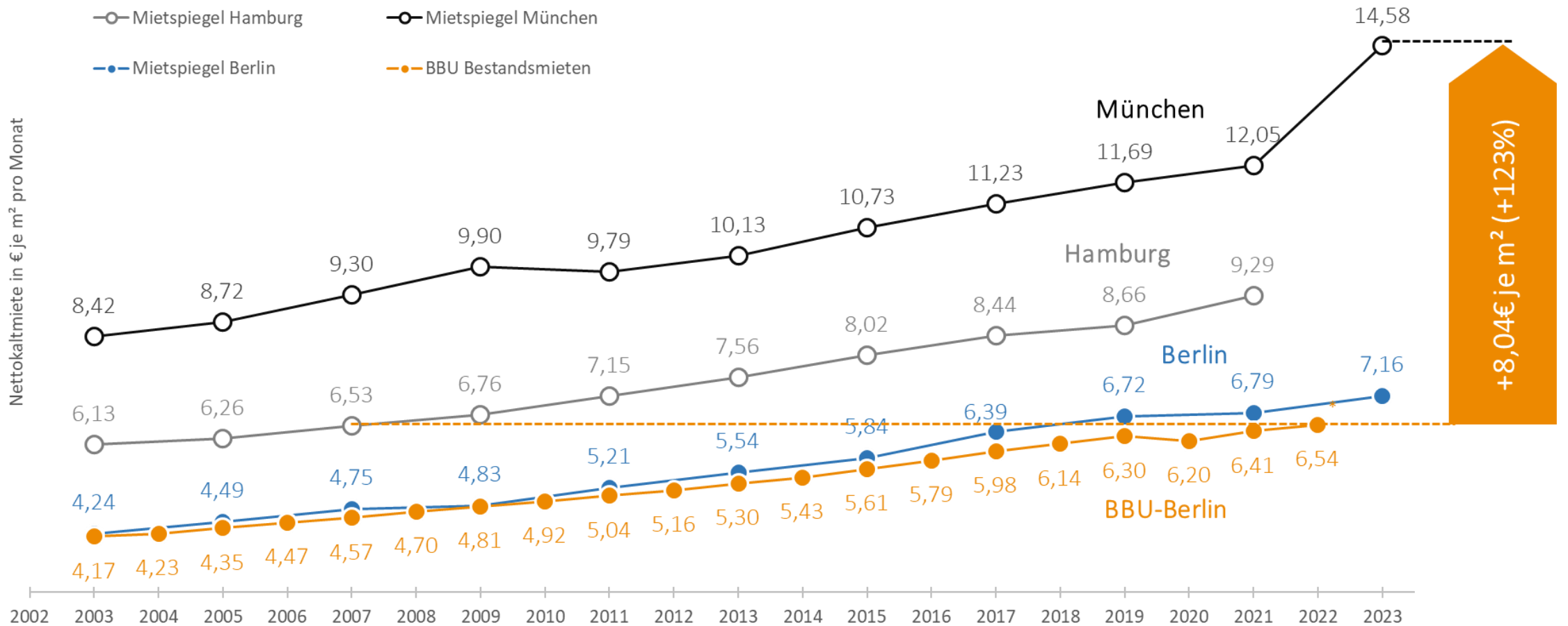
- ▶ 1897 als Genossenschaftsverband gegründet. Derzeit ca. 340 kommunale, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen sind unter dem Dach des BBU vereint.
- ▶ Insgesamt 1,1 Millionen Wohnungen in Berlin-Brandenburg:
 - Ca. 753.000 Wohnungen in Berlin = 45 % des Mietwohnungsbestandes
 - Ca. 315.000 Wohnungen in Brandenburg = 44 % des Mietwohnungsbestandes
- ▶ Mehr als 65 Mrd. EUR Investitionen seit 1991 – rd. 90 % des Wohnungsbestandes sind teilweise oder vollständig modernisiert.
- ▶ **Drei Säulen: Interessenvertretung; Informationsmanagement; gesetzlicher Prüfungsverband der Wohnungsgenossenschaften**

- ▶ **Mietwohnen in Berlin:** Relativ günstig – nicht nur im Metropolenvergleich
- ▶ **Investitionen in Berlin:** Brechen ein – trotz steigender Investitionsbedarfe
- ▶ **Landeseigene Wohnungsunternehmen:** Zentrales wohnungspolitisches Instrument des Berliner Senats
- ▶ **Zeitenwende für den Wohnungsmarkt**



Mieten im Städtevergleich

Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten laut Mietspiegel Berlin, Hamburg und München im Vergleich zur Bestandsmietenentwicklung der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2003 bis 2023



*BBU Nettokaltmiete 2020 unter dem Einfluss des MietenWoG Berlin

© BBU

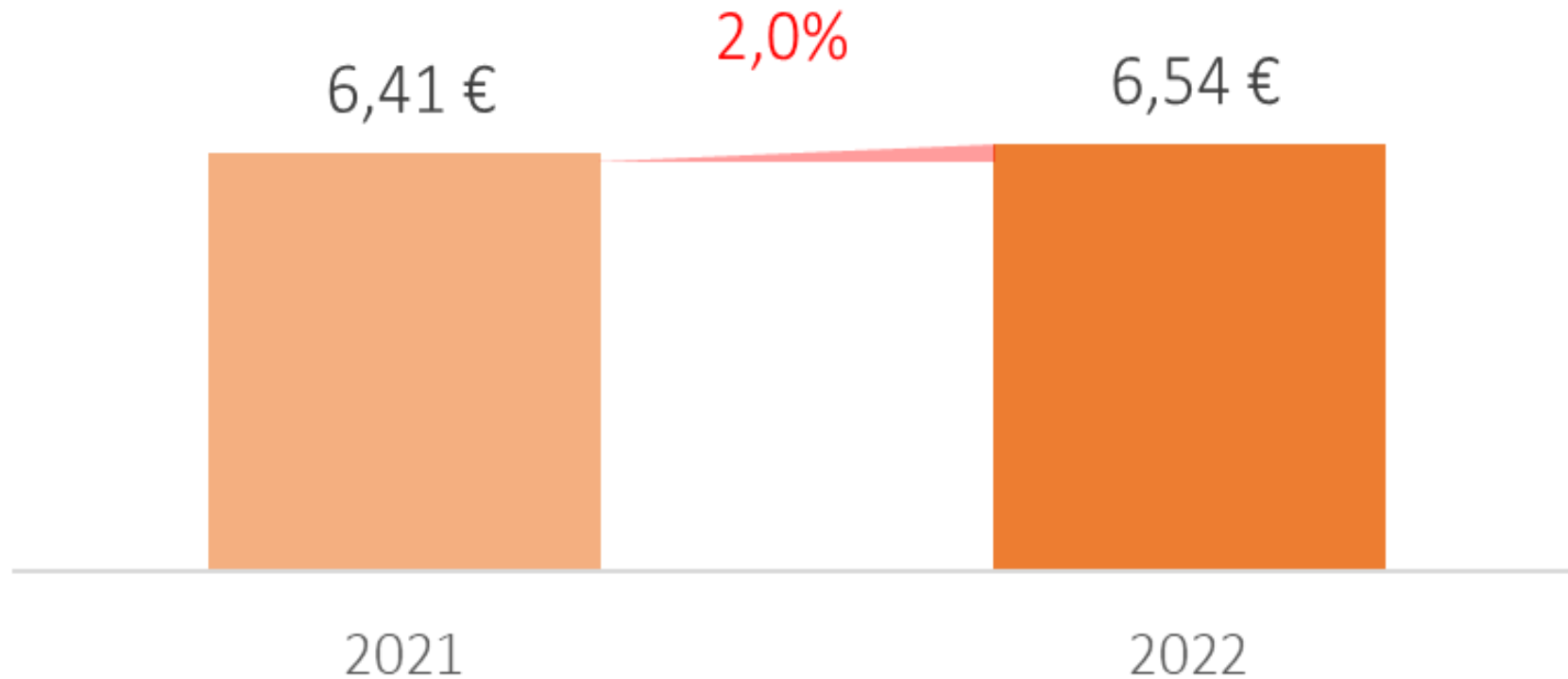
Quelle: Mietspiegel Berlin, Hamburg, München; Bestandsmieten (2003-2019 BBU-Marktmonitor/ 2020-2022 BBU-Jahresstatistik)

BBU-Mieten Berlin 2022 nur um 2,0 % gestiegen...

Nettokaltmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2021 bis 2022*

Nettokaltmieten in € je m²

Veränderung 2022 zu 2021



Zum Vergleich laut
Mikrozensus 2022 für Berlin:

Durchschnittliche
Nettokaltmiete: 8 €/m²

Durchschnittliche
Mietbelastungsquote: 27,2%

Quelle: BBU-Jahresstatistik

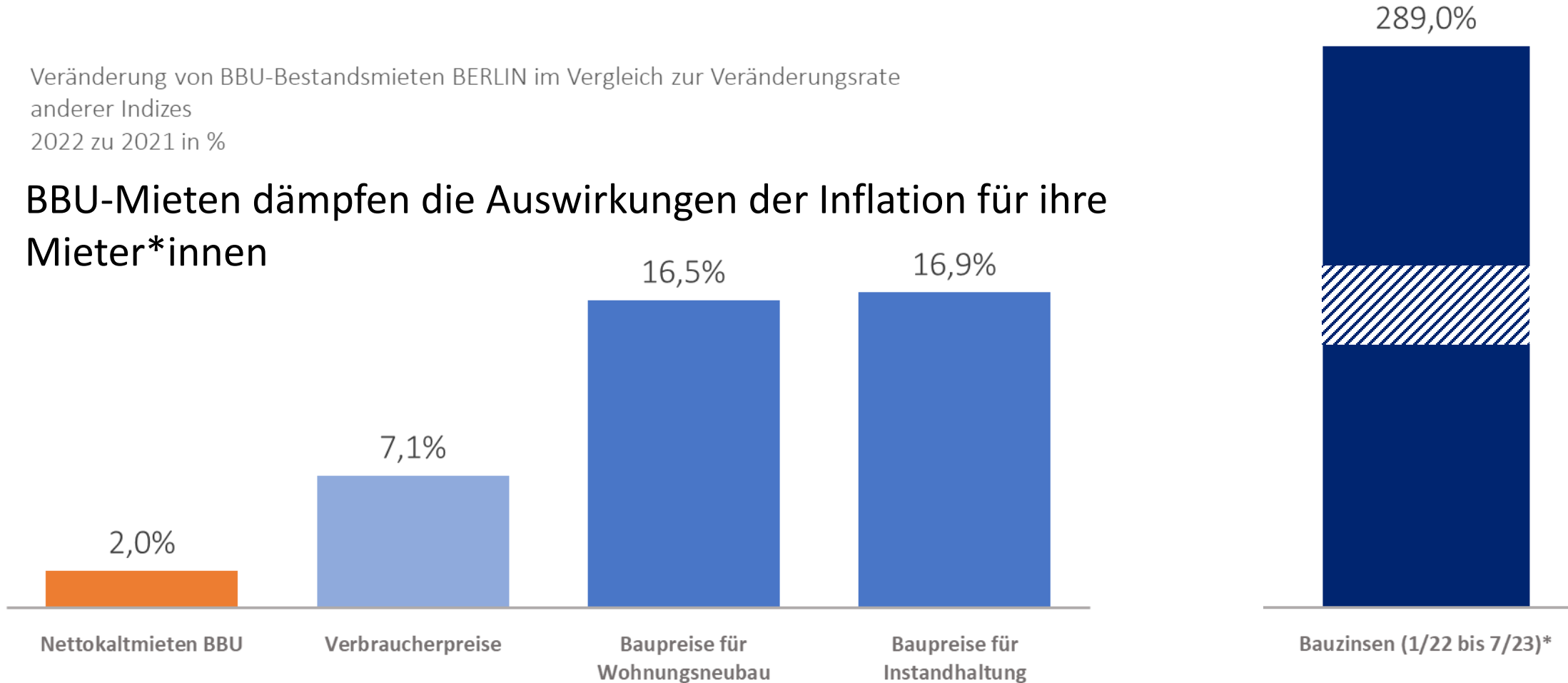
*Durchschnittliche Nettokaltmieten der vermieteten eigenen Wohnung im Dezember des Jahres

© BBU

...deutlich langsamer als die Inflation insgesamt oder die Baupreise.

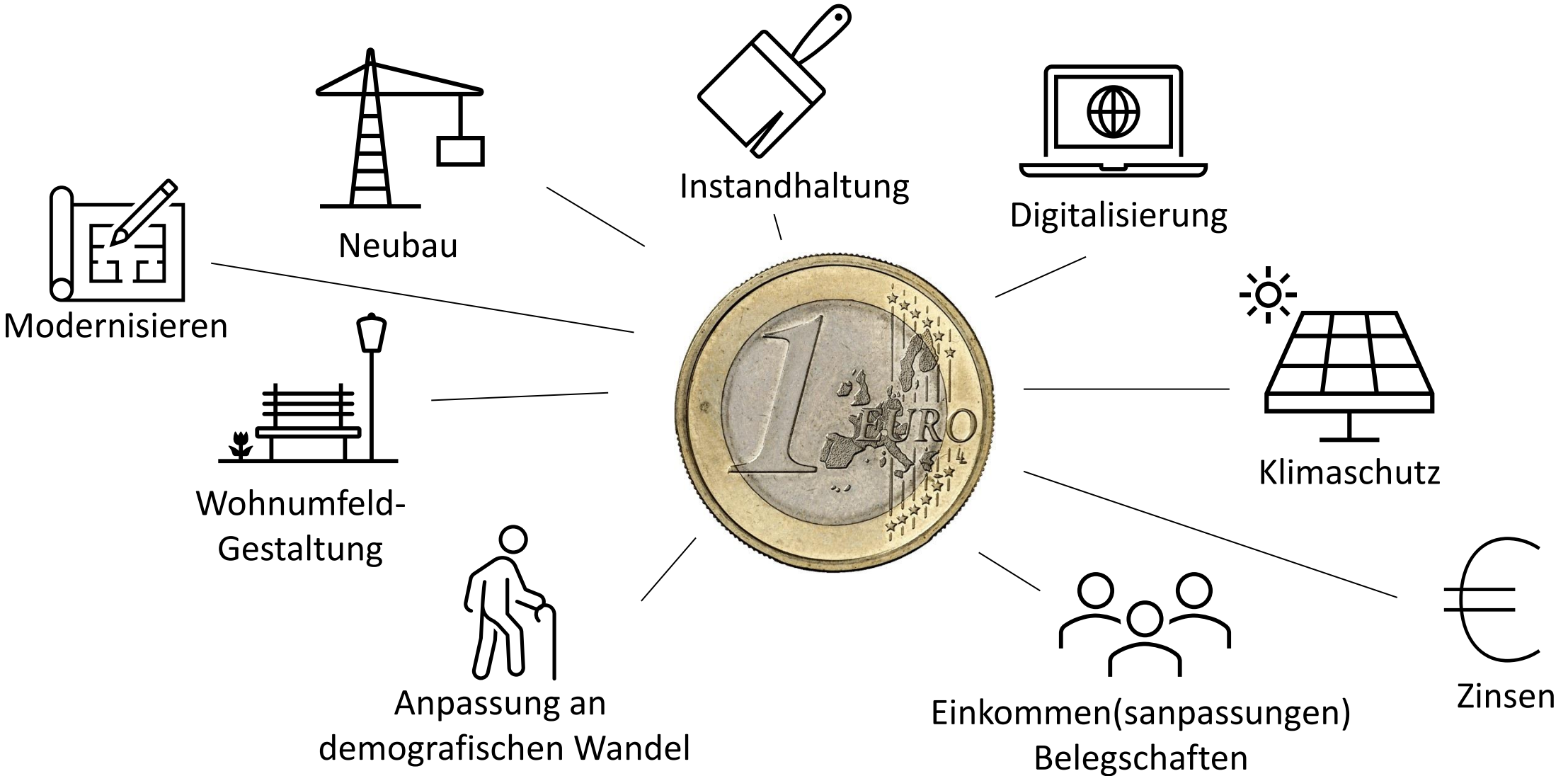
Veränderung von BBU-Bestandsmieten BERLIN im Vergleich zur Veränderungsrate anderer Indizes
2022 zu 2021 in %

BBU-Mieten dämpfen die Auswirkungen der Inflation für ihre Mieter*innen

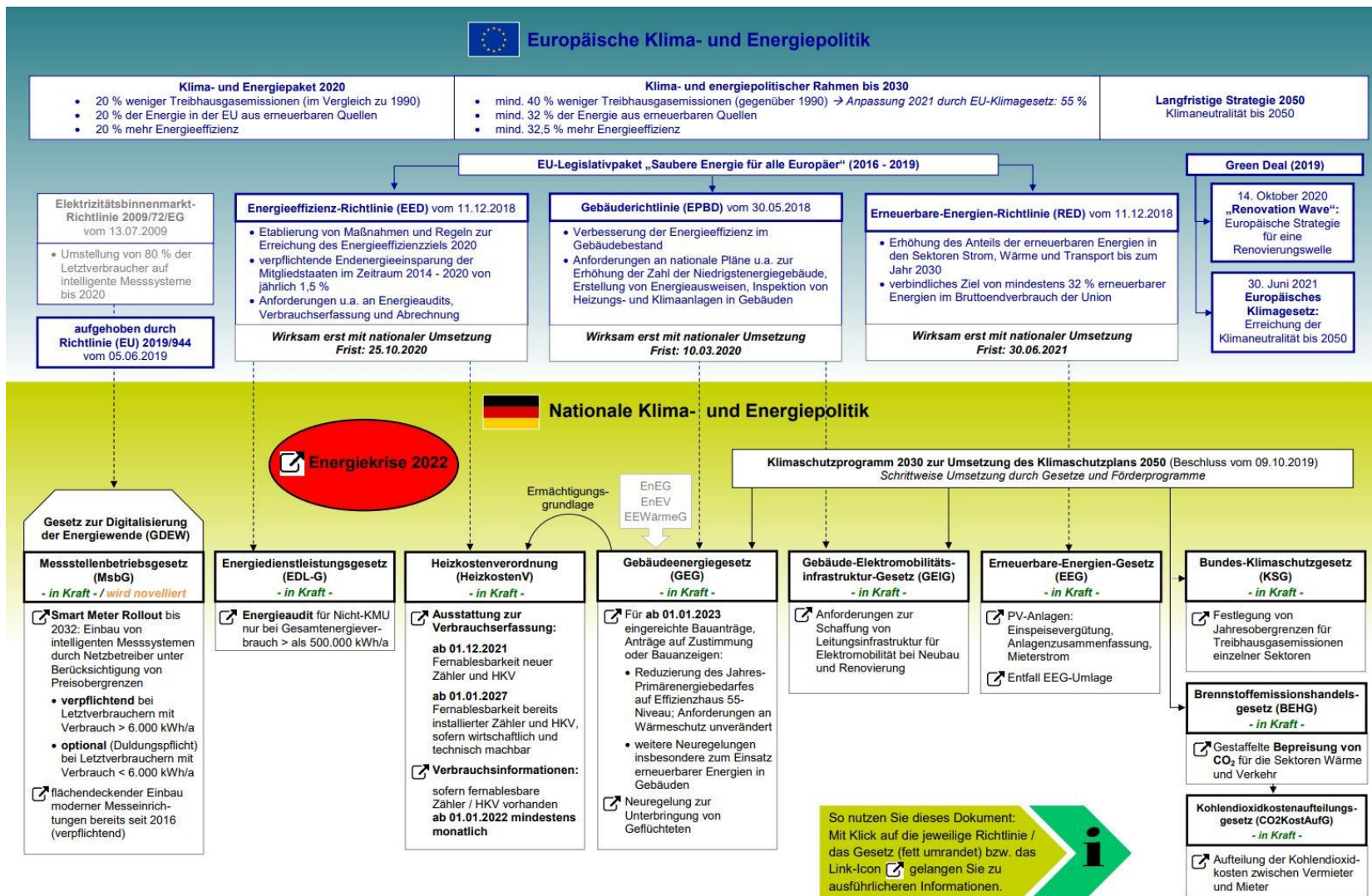


Quelle: BBU-Jahresstatistik, Amt für Statistik Berlin Brandenburg,
*<https://www.interhyp.de/>, Marktzins für Immobilienfinanzierungen mit 10 Jahren Sollzinsbindung

Was alles von den Mieteinnahmen bezahlt werden muss (Auswahl)



Klima/Energie: Neue Anforderungen an eine „soziale“ und nachhaltige Wohnraumversorgung im Hinblick auf Klima- und Energiepolitik



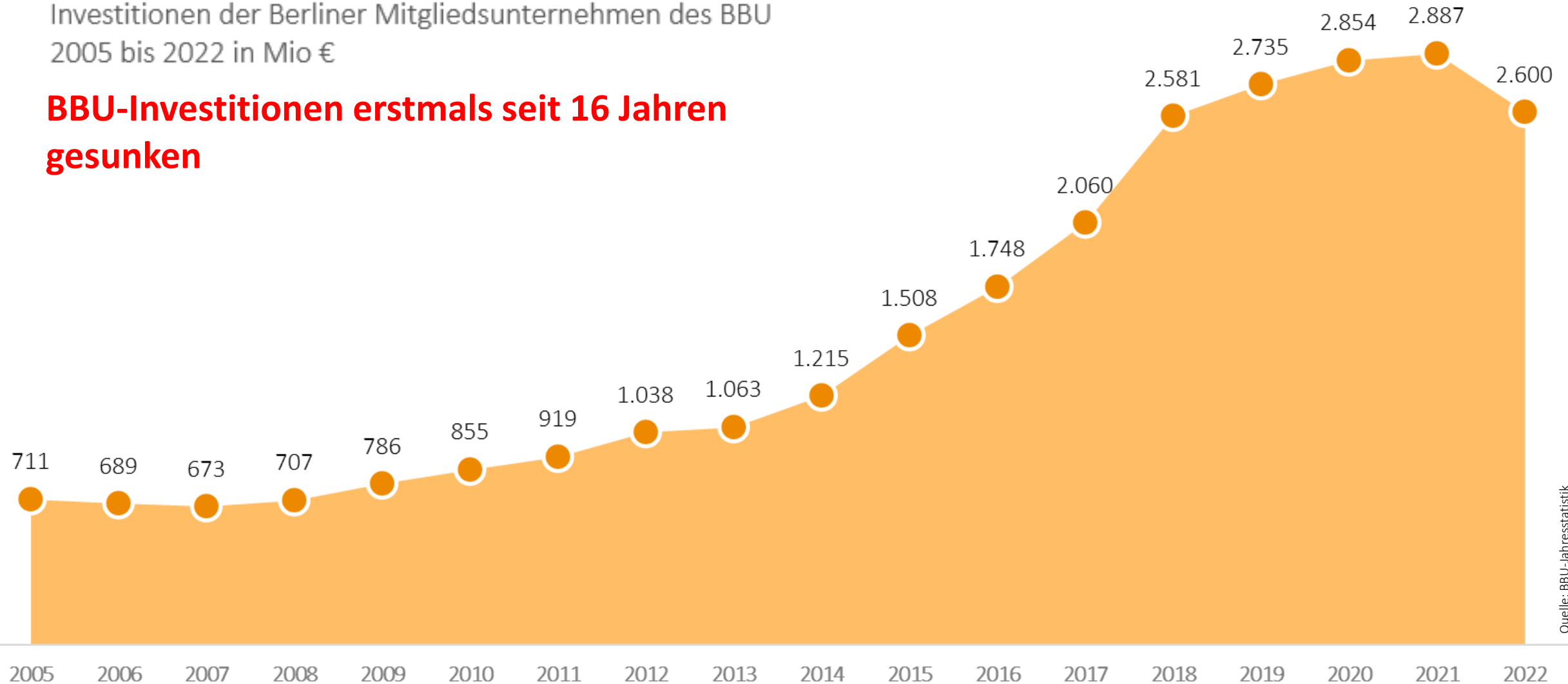
Klima/Energie:

Nicht zuletzt der im März 2023 gescheiterte Berliner Klimavolksentscheid und die laufenden Aktionen der Klimaaktivisten zeigen, wie groß der **Handlungsdruck** in diesem Themenfeld auch für **Wohnungsunternehmen** ist.

Stagnierende Einnahmen bei steigenden Kosten = weniger Investitionskraft

Investitionen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU
2005 bis 2022 in Mio €

**BBU-Investitionen erstmals seit 16 Jahren
gesunken**



Quelle: BBU-Jahresstatistik

Entwicklung des Neubauvolumens der **Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin**
2008 bis 2022 und Planung 2023

Anzahl fertiggestellter Wohnungen

...die aber nur ein **Echo der Vergangenheit** sind: weil Bauprojekte, die letztes oder dieses Jahr finalisiert werden, bereits vor 2-4 (oder mehr) Jahren angeschoben worden sind.

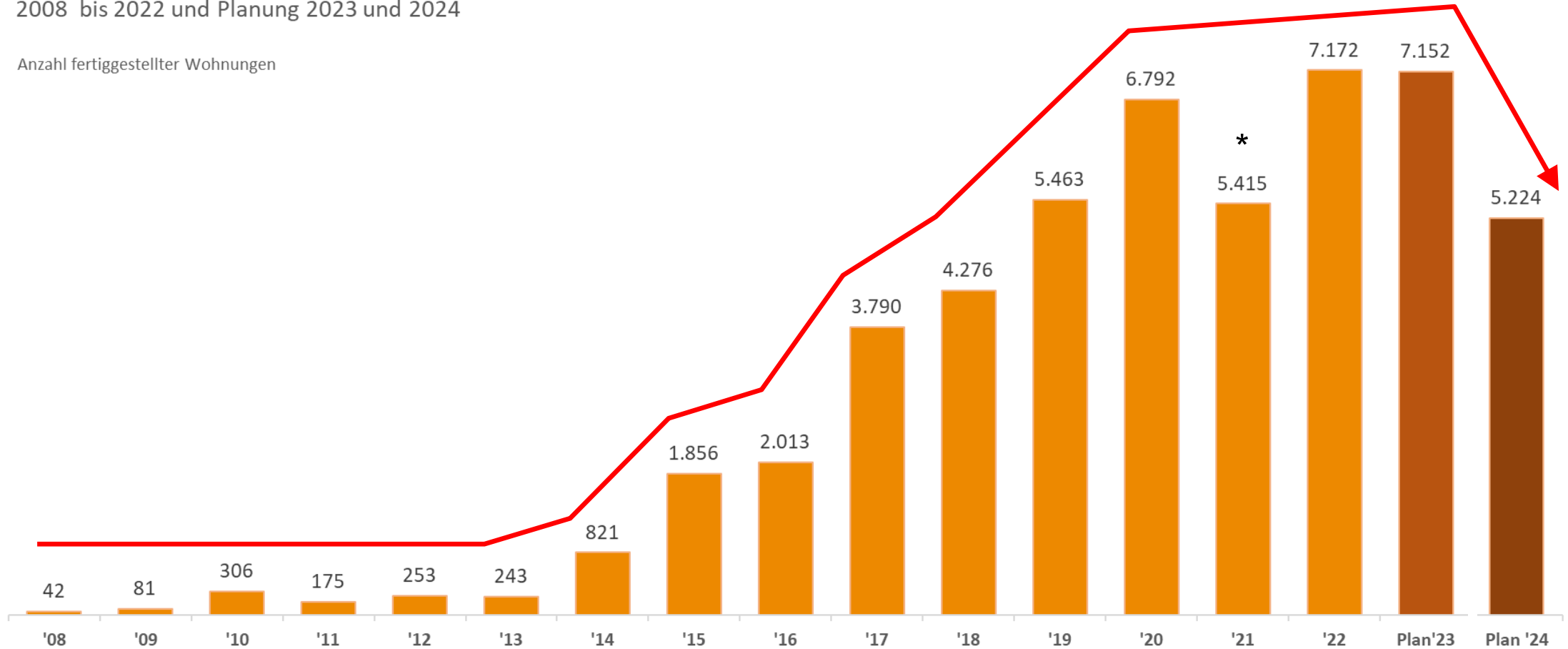


Quelle: BBU, Zusatzbefragung zur Jahresstatistik

2024: Rückgang bei den Fertigstellungen um 27 %

Entwicklung des Neubauvolumens der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin
2008 bis 2022 und Planung 2023 und 2024

Anzahl fertiggestellter Wohnungen



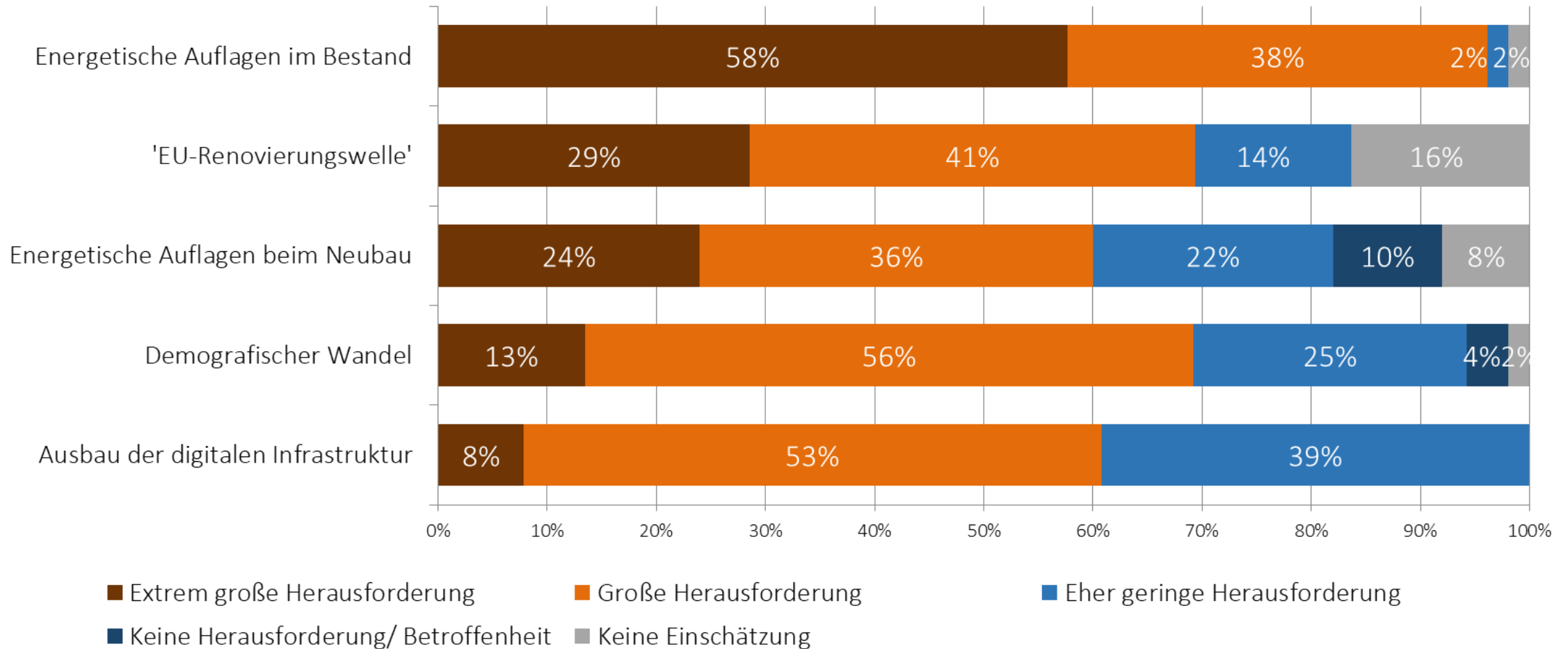
Quelle: BBU, Zusatzbefragung zur Jahresstatistik

© BBU

* Nachwirkungen Corona-Pandemie

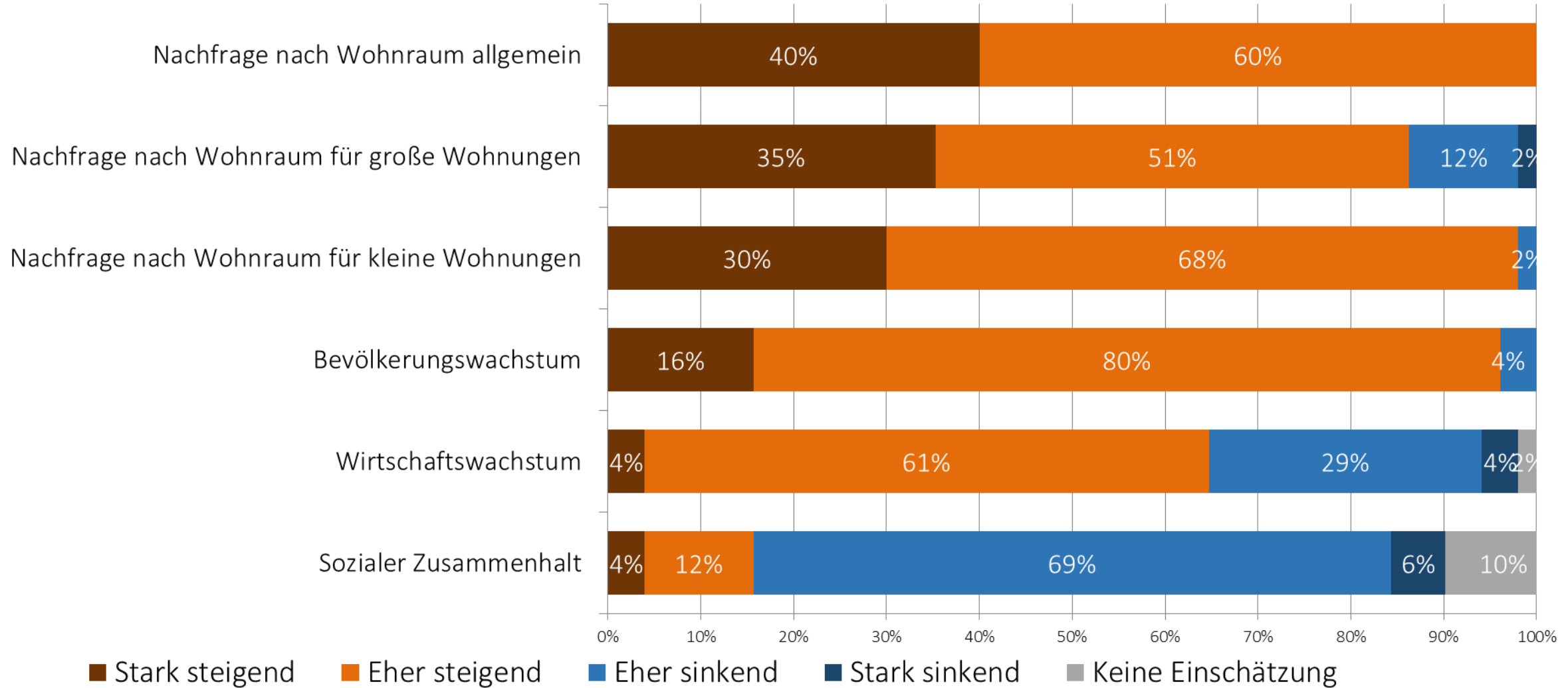
Investitionen sinken – aber die Herausforderungen steigen: bei Klimaschutz und Energie...

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

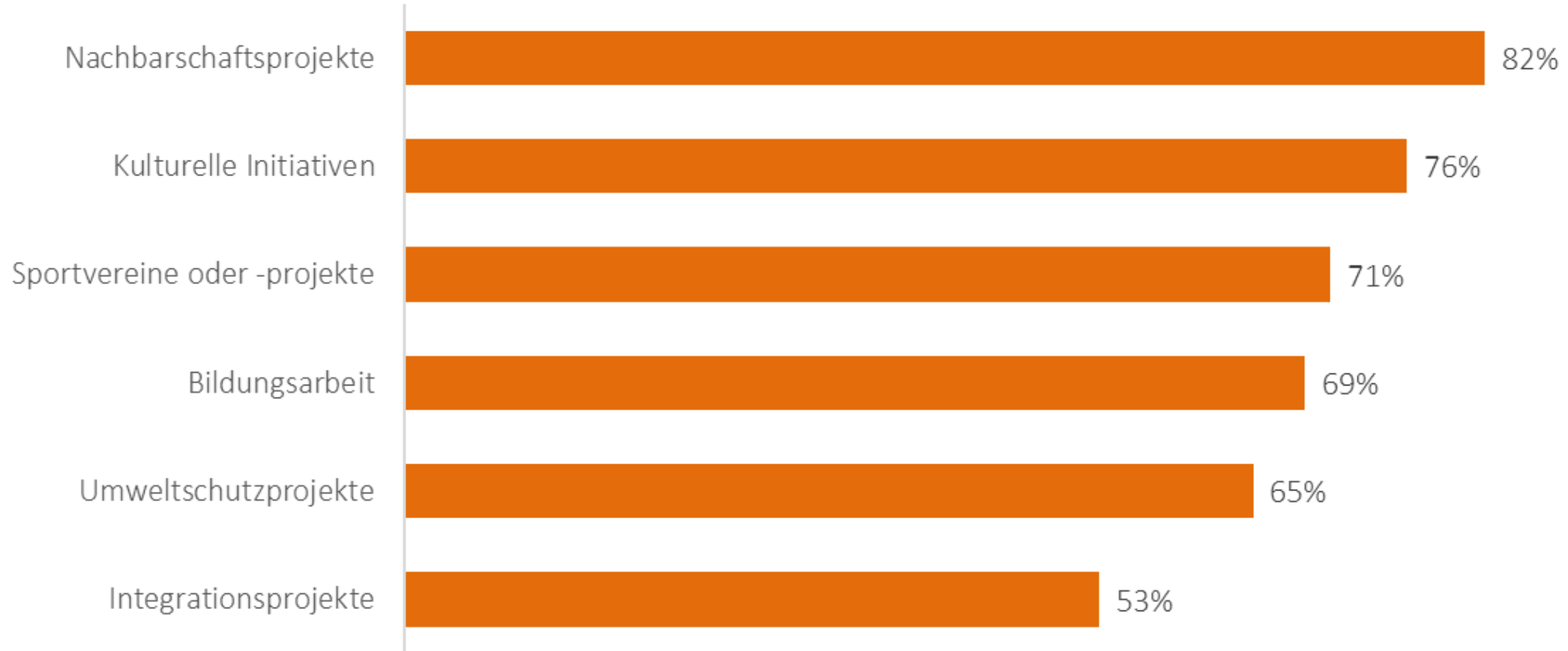


Quelle: BBU Sonderbefragung Juni 2023

Welche Zukunftserwartungen für Berlin haben Sie für die nächsten zehn Jahre?

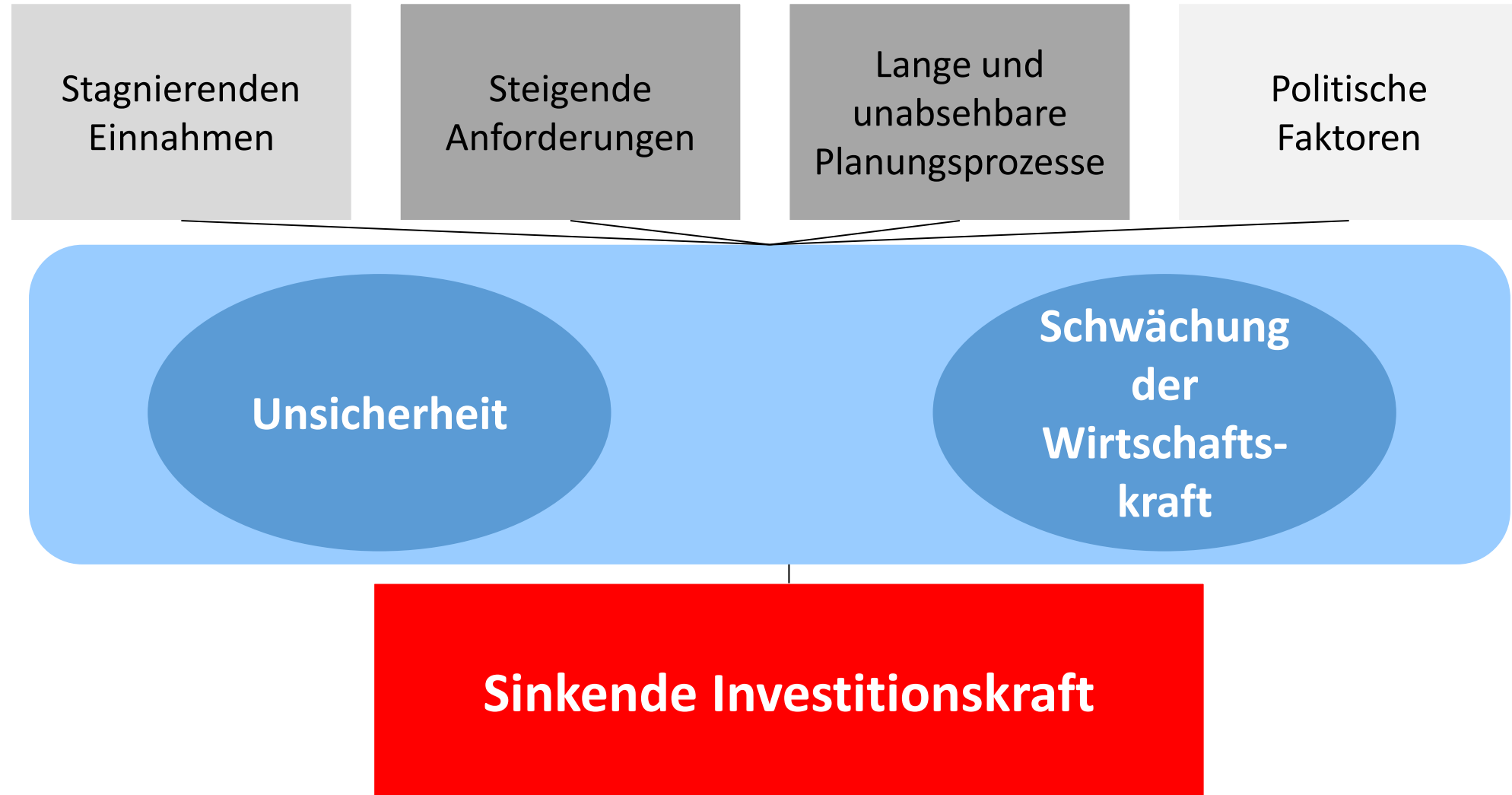


Anteil an BBU-Mitgliedsunternehmen, die Projekte im sozialen Bereich organisieren, fördern oder unterstützen









Quelle: BBU Sonderbefragung Juni 2023

© BBU



- ▶ **Berlin wächst weiter – spätestens bis 2040 werden ca. 4 Mio. Einwohner erwartet.**
- ▶ Die globalen Probleme/Entwicklungen wirken sich auch auf dem Berliner Wohnungsmarkt aus. Viele Themen überlagern sich und tragen zu einer allgemeinen Verunsicherung bei.
- ▶ **Das verfügbare und neu entstehende Wohnungsangebot wird auf absehbare Zeit nicht den Wohnungsbedarf in Berlin decken können.** In Folge werden die politischen Diskussionen / Auseinandersetzungen absehbar nicht einfacher werden (siehe z.B. Enteignungsdebatte).
- ▶ Nach Wiederholung der Abgeordnetenhauswahlen ab Ende April 2023 Senatswechsel mit neuem Koalitionsvertrag. Zahlreiche politische Veränderungen auch in den Bezirken.
- ▶ **Die LWU sind sozialer Anker für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten in Berlin.**
- ▶ Die LWU erfüllen neben den Aufgaben der Bestandspflege und der Bestandsausweitung viele weitere kommunale Aufgaben (z.B. Schulbau, MUF für Geflüchtete, Infrastrukturthemen).
- ▶ Die LWU stehen im Fokus der Medien und der breiten politischen und öffentlichen Aufmerksamkeit. Von allen Seiten werden Ansprüche und Erwartungen formuliert, die teilweise auch erhebliche Zielkonflikte bergen.

Landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) im Überblick

	Gegründet	Berlin-WE per 31.12.2022	Mitarbeiteranzahl per 31.12.2022 (VZE)	
 degewo <small>Mehr Stadt. Mehr Leben.</small>	1924	77.359	1.360	
 GESOBAU	1900	46.259	431	Sonderfall: Berlinovo Seit 2023 mit eigenem Kooperationsvertrag auf dem Weg zu einem siebten landeseigenen Wohnungsunternehmen. > 20.000 Wohnungen / Apartments
 Gewobag <small>Die ganze Vielfalt Berlins.</small>	1919	75.264	674	
 HOWOGE	1990	75.364	903	
 STADT UND LAND <small>Zimmer, Küche, Bad, Berlin.</small>	1924	50.391	635	* Kooperationsrelevanter Bestand in Berlin , zuzüglich Bestände in Brandenburg, Fondsanteilen und/oder Verwaltungsbestand u.ä.
 WBM. <small>Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH</small>	1990	33.153	403	
Gesamt		356.790 *	4.408	

Ca. 23% Anteil am Berliner Mietwohnungsmarkt

- ▶ Primäre rechtlich-verbindliche Grundlage ist das „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“ (**Berliner Wohnraumversorgungsgesetz - WoVG Bln**) vom 24. November 2015. Es ist am 1. Januar 2016 in Kraft getreten.
- ▶ Am 26. Januar 2023 hat das Plenum des Berliner Abgeordnetenhauses das Gesetz zur Änderung des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (Drucksache 19/0728) angenommen. Die Novellierung des WoVG zur Stärkung der Mieterräte und -beiräte wurde offiziell im Gesetzes- und Verordnungsblatt am 22. Februar 2023 veröffentlicht. Inhaltliche Änderungen:
 - Insbesondere die Einrichtung von flächendeckenden Mieterbeiräten im gesamten Bestand („Ein Mieterbeirat soll grundsätzlich nicht mehr als 2.500 Mieteinheiten vertreten.“) ist hier zu beachten. Derzeit gibt es bereits ca. 130 Mieterbeiräte mit ca. 600 Mitgliedern.
- ▶ Die LWU haben sich weiterhin in der **Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“** vom April 2017 und verschiedenen (teils befristeten) Ergänzungsvereinbarungen zu diversen Themen der Bestandsbewirtschaftung verpflichtet. Diese werden intensiv nachgehalten, öffentlich diskutiert und immer wieder neu justiert.
- ▶ Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass neben den **gesellschaftsrechtlichen Vorgaben** auch die Vorgaben des Landes Berlin für **öffentliche Unternehmen** zu beachten sind, so gelten die LWU z.B. als öffentliche Auftraggeber und sind ausschreibungspflichtig.

DURCHSCHNITTLICHE BESTANDSMIETEN IN €/m² VON 2017 BIS 2022

(im kooperationsrelevanten Bestand als Nettokaltmiete, Soll)

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Durchschnitt
2017	5,96 €	5,84 €	5,93 €	5,91 €	5,79 €	6,08 €	5,91 €
2018	6,13 €	6,04 €	6,07 €	6,09 €	6,00 €	6,30 €	6,09 €
2019	6,27 €	6,17 €	6,20 €	6,20 €	6,13 €	6,44 €	6,22 €
2020	6,34 €	6,23 €	6,28 €	6,25 €	6,21 €	6,47 €	6,29 €
2021	6,34 €	6,23 €	6,26 €	6,25 €	6,23 €	6,46 €	6,29 €
2022	6,48 €	6,35 €	6,36 €	6,36 €	6,30 €	6,55 €	6,39 €
Steigerung 2021 auf 2022 (in €)	0,14 €	0,12 €	0,10 €	0,11 €	0,07 €	0,09 €	0,10 €
Steigerung 2021 auf 2022 (in %)	2,2 %	1,9 %	1,6 %	1,8 %	1,1 %	1,4 %	1,6 %
Ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel 2021)	7,06 €	6,83 €	7,07 €	6,45 €	6,79 €	7,01 €	6,87 €*
Differenz zur OVM	-0,58 €	-0,48 €	-0,71 €	-0,09 €	-0,49 €	-0,46 €	-0,48 €
Differenz in %	-8,2 %	-7,0 %	-10,0 %	-1,4 %	-7,2 %	-6,6 %	-7,0 %

* Der Durchschnittswert aller LWU ist ein ungewichteter Mittelwert

Tabelle 2: Durchschnittliche Bestandsmieten in €/m² von 2017 bis 2022 (im kooperationsrelevanten Bestand als Nettokaltmiete, Soll)

Quelle: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2022 der WVB AöR

NETTOKALTMIETEN BEI NEUVERMIETUNGEN* IN DEN JAHREN 2017 BIS 2022

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Durchschnitt
2017	6,85 €	7,19 €	6,96 €	6,99 €	7,17 €	7,87 €	7,09 €
2018	7,57 €	7,40 €	6,91 €	7,51 €	7,35 €	7,94 €	7,43 €
2019	7,43 €	7,39 €	7,35 €	7,36 €	7,42 €	7,85 €	7,43 €
2020	6,67 €	6,90 €	7,12 €	7,01 €	7,32 €	7,06 €	7,00 €
2021	7,35 €	7,12 €	7,08 €	7,12 €	7,21 €	7,77 €	7,25 €
2022	7,38 €	7,54 €	7,40 €	7,45 €	7,57 €	7,23 €	7,44 €

Quelle: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2022 der WVB AöR

- ▶ **Grundsätzlich:** Die Mietengestaltung hat zunächst keine Abhängigkeit vom sozialen Status der Mieter oder von der Belegenheit der Wohnung in einer großen oder kleinen Siedlung. Es handelt sich um eine „Wohnwertmiete“ nach § 558 BGB.
- ▶ Eine **gute soziale Mischung ist als gemeinsames Ziel anerkannt**, die Ausgestaltung wird politisch aber unterschiedlich gesehen. Aufgrund des Neubauprogramms der LWU sind eine Reihe neue Großsiedlungen in Vorbereitung; deren funktionelle und gestalterische Entwicklung steht im Fokus.
- ▶ Für die LWU gibt es umfangreiche Vorgaben für die Neu-/Wiedervermietung im Bestand und im Neubau. Weiterhin sind diskriminierungsfreie und AGG-konforme Vergabestrukturen zu beachten.
- ▶ **Primärer Orientierungsmaßstab für die LWU ist derzeit der Wohnberechtigungsschein** (mit besonderem Wohnbedarf) und laut WoVG Bln die Versorgung von besonderen Bedarfsgruppen (Obdachlose, Flüchtlinge, betreutes Wohnen u.ä.).
- ▶ **Problem:** Der Berliner WBS basiert auf einer Kopplung mit den Bundeseinkommensgrenzen des §9 WoFG, die seit 2001 nicht mehr angepasst wurden. Aufgrund der normalen Einkommensentwicklung sinkt der Anteil der WBS-berechtigten Haushalte in Berlin jedes Jahr ab (Berlin fixiert seit vielen Jahren auf einen WBS140).
- ▶ In den aktuellen Neubaufördervorschriften (WFB 2023) erweitert Berlin den WBS-Berechtigtenkreis bis auf **Einkommensgrenzen die 220% über dem §9 WoFG** liegen. Dies fehlt noch in der Umsetzung für die LWU.

▶ Wohnungsunternehmen heute vor vielfältigen Herausforderungen

- Globale Entwicklungen mit erheblichen Wirkungen auf Miete/Nebenkosten/Investitionstätigkeit (z.B. Ukraine, Pandemie, EU-Taxonomie)
 - Chancen / Risiken sind regional und lokal unterschiedlich, Nachfrage in Ballungszentren bleibt hoch
 - **Rasant steigende Kosten / Zinsen / Anforderungen bei schwieriger werdender Einnahmelage = Risiken für die wirtschaftliche Substanz insbesondere der sozialen Wohnungswirtschaft und erhebliche Gefahren für die Investitionsfähigkeit aller Wohnungsunternehmen**
 - Politische Eingriffe und Regulierungsvorhaben auf Bundes- und Landesebene werden sich beschleunigen und weiter zunehmen – es wird immer weniger Zeit für Umsetzungsfragen geben – Zielkonflikte (Modernisierungsbedarf vs. Mieterhöhungsbeschränkung) vielfach ungelöst – Förderangebote lösen vielfach die Probleme nicht bzw. nicht in ausreichendem Maße
- ▶ Erforderlich: Laufende Prüfung und Anpassung aller Investitionsentscheidungen
 - ▶ Erforderlich: Weiterentwicklung Prüfungs-/Berichtswesen (z.B. Nachhaltigkeit/ESG)
 - ▶ **Wichtig: Wohnungswirtschaft im Branchenvergleich durchaus zukunftsfähig und (noch) wirtschaftlich solide aufgestellt. Aber die wirtschaftlichen Herausforderungen verändern sich derzeit rasant und die technologischen Fragen im Bereich Klima/Energie sind noch lange nicht ausdiskutiert!**