

# BBU-Jahrespressekonferenz 2022 Berlin: **Bauen und Wohnen in der Zeitenwende**

**BBU Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.**

Lentzeallee 107  
14195 Berlin  
Tel. 030 - 897 81 - 0  
info@bbu.de  
www.bbu.de

*Maren Kern, BBU-Vorstand*

*Berlin, den 13. Juli 2022*

- ▶ Explodierende Energiepreise – wachsende Sorgen
- ▶ Soziale Wohnungswirtschaft – soziales Berlin
- ▶ Zusammenstehen in der Krise

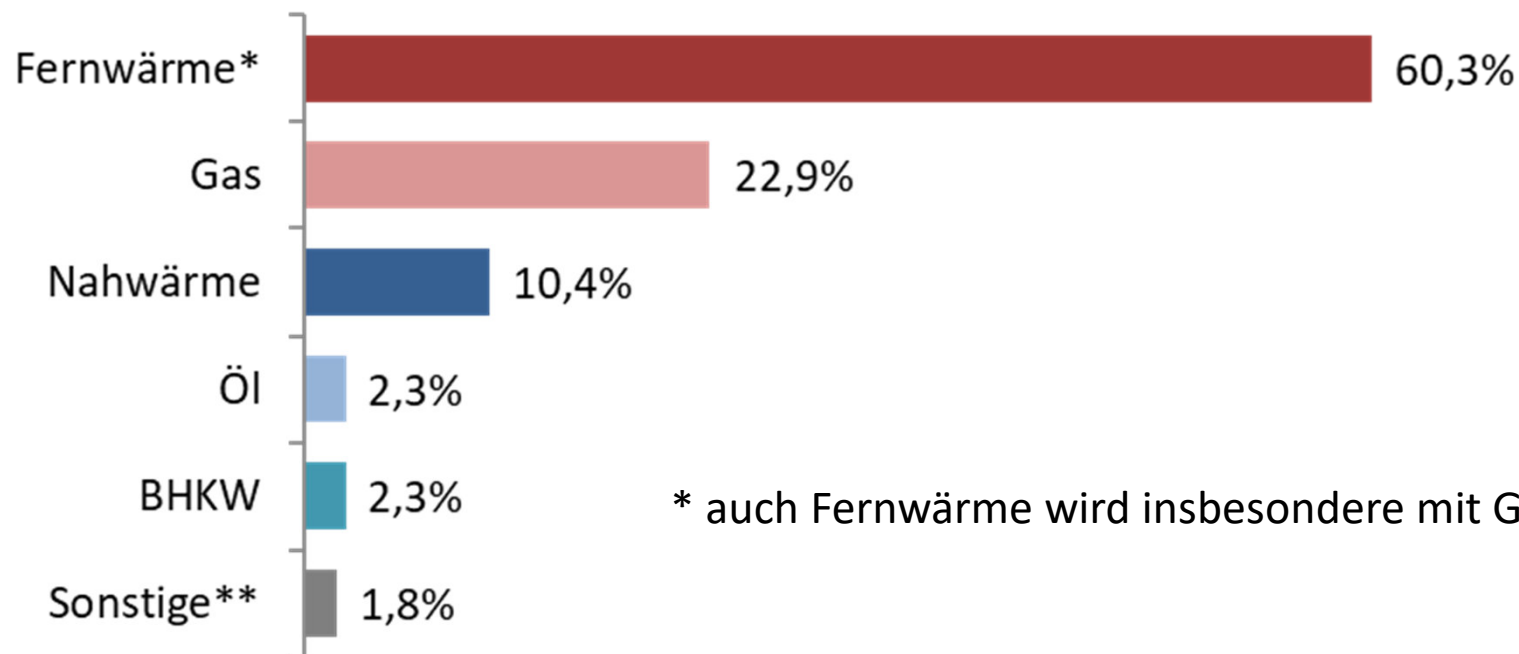
# Russlands Krieg gegen die Ukraine – enorme Auswirkungen

- ▶ 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 notwendiger: Die soziale Wohnungswirtschaft als starke Partnerin!**

# Abhängig vom Energieträger Erdgas

Prozentualer Anteil der Beheizungsart an gesamter beheizter Fläche der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin

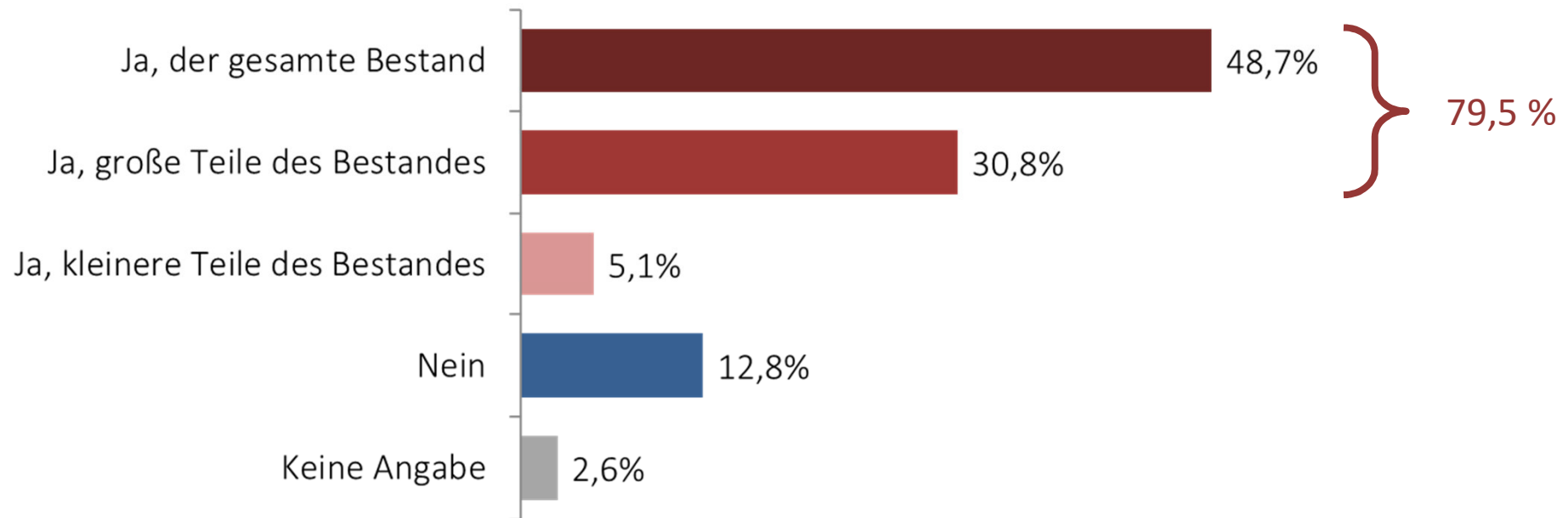


\* auch Fernwärme wird insbesondere mit Gas erzeugt

## Preisanhebungen auf breiter Front...

Ist die Heizenergieversorgung (inkl. Warmwasser) Ihrer Bestände von einer Erhöhung der Energiepreise seit Anfang 2022 betroffen?

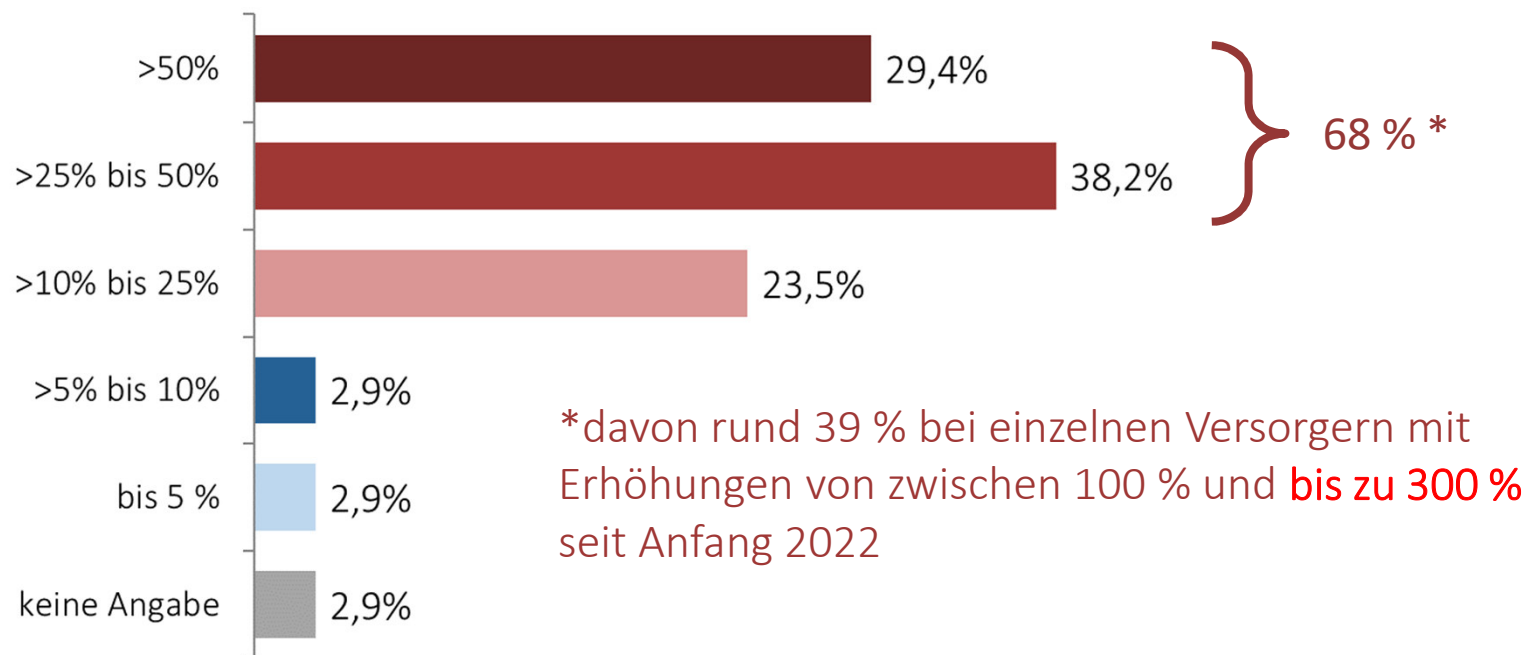
Sonderbefragung BBU-Mitgliedsunternehmen Berlin, Juni 2022



## ...und in erheblicher Höhe.

Wie hoch ist die Anhebung der Energiepreise, die Ihnen von Ihren Versorgern seit Anfang 2022 mitgeteilt oder angekündigt wurde, im Durchschnitt?

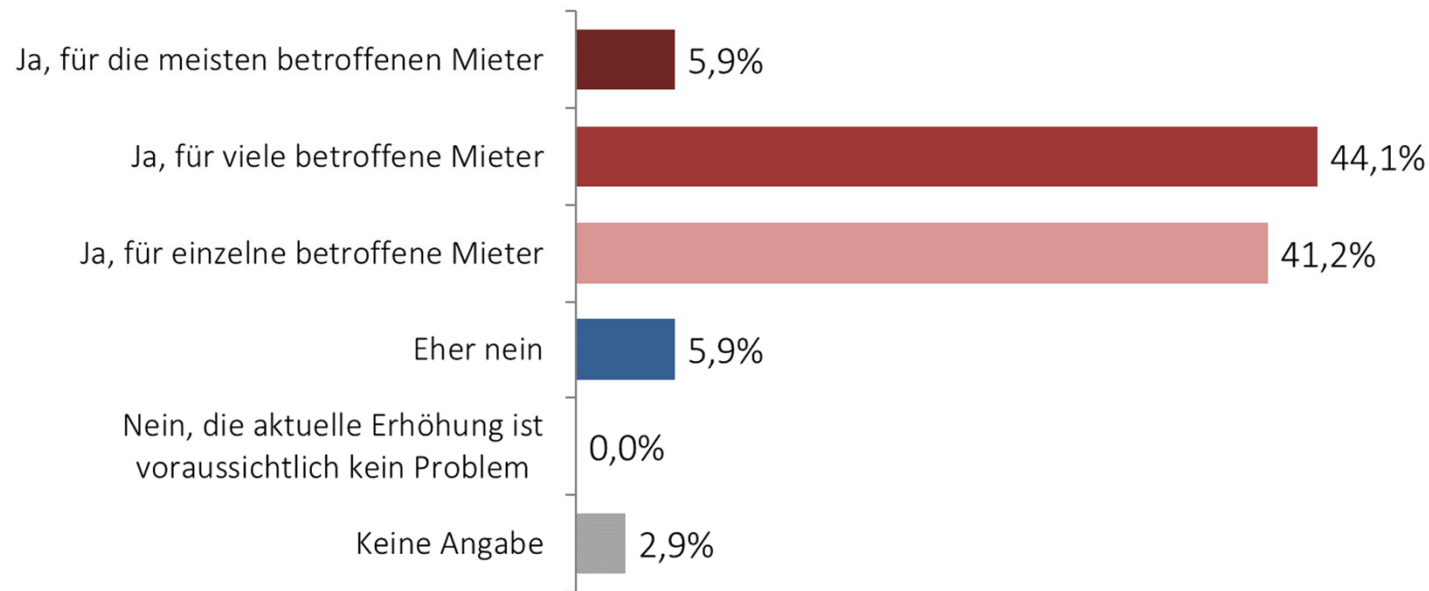
Sonderbefragung BBU-Mitgliedsunternehmen Berlin, Juni 2022



## Mieterbelastung erheblich

Stellt die aktuelle Erhöhung der Heizenergiepreise Ihrer Einschätzung nach für die betroffenen Mieter\*innen eine Gefahr für die Bezahlbarkeit von Energie dar?

Sonderbefragung BBU-Mitgliedsunternehmen Berlin, Juni 2022



## Exkurs: „Notfallplan Gas“

### **Frühwarnstufe (ausgerufen am 30.03.2022)**

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

### **Alarmstufe (ausgerufen am 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**



- ▶ **Gesetz zur Sicherung der Energieversorgung** (Energiesicherungsgesetz) in seiner Fassung vom 8. Juli 2022, § 24, Abs. 1:  
„Nach der Ausrufung der Alarmstufe oder der Notfallstufe ... kann die Bundesnetzagentur die Feststellung treffen, dass eine erhebliche Reduzierung der Gesamtgasimportmengen nach Deutschland vorliegt. Die Feststellung kann zu einem späteren Zeitpunkt als dem der Ausrufung der Alarm- oder Notfallstufe erfolgen (...). Mit der Feststellung durch die Bundesnetzagentur nach Satz 1 erhalten alle von der Reduzierung der Gesamtgasimportmengen nach Deutschland unmittelbar durch Lieferausfälle oder mittelbar durch Preissteigerung ihres Lieferanten infolge der Lieferausfälle betroffenen Energieversorgungsunternehmen ... **entlang der Lieferkette das Recht, ihre Gaspreise gegenüber ihren Kunden auf ein angemessenes Niveau anzupassen.**“
- ▶ In diesem Fall drohen den Verbraucher\*innen erhebliche und unmittelbare Preissteigerungen.

# Zeitschiene Wartungsarbeiten Nord Stream 1

- ▶ Die 2011 ans Netz gegangene Pipeline Nord Stream 1 ist die Pipeline mit der höchsten Kapazität zwischen Russland und Deutschland; langfristiges Tagesvolumen von rund 170 Mio. m<sup>3</sup> Erdgas
- ▶ Bis 10. Juli 2022 Lieferung aufgrund von „Verzögerungen bei Reparaturarbeiten“ bei nur noch 40 % der Spitzenkapazität bzw. **rd. 70 Mio. m<sup>2</sup> Erdgas pro Tag**
- ▶ 11. Juli 2022: **Komplette Abschaltung** wegen Routine-Wartungsarbeiten (bis 21. Juli 2022)
- ▶ Sorge der Bundesregierung: **Wird das Gas nach dem 21. Juli 2022 wieder fließen – und wenn ja, in welchem Umfang und für wie lange? Sollte der Gasfluss nicht wiederaufgenommen werden, droht eine Gasnotlage.**

## Energetisch optimiert = starke CO<sub>2</sub>-Reduktion je Wohnung

CO<sub>2</sub>- Emissionen der BBU-Mitgliedsunternehmen Berlin **je Wohnung und Jahr**,  
1990 zu 2018, auf der Basis freiwilliger Klimaschutzabkommen



Quelle: BBU-Klimabilanz

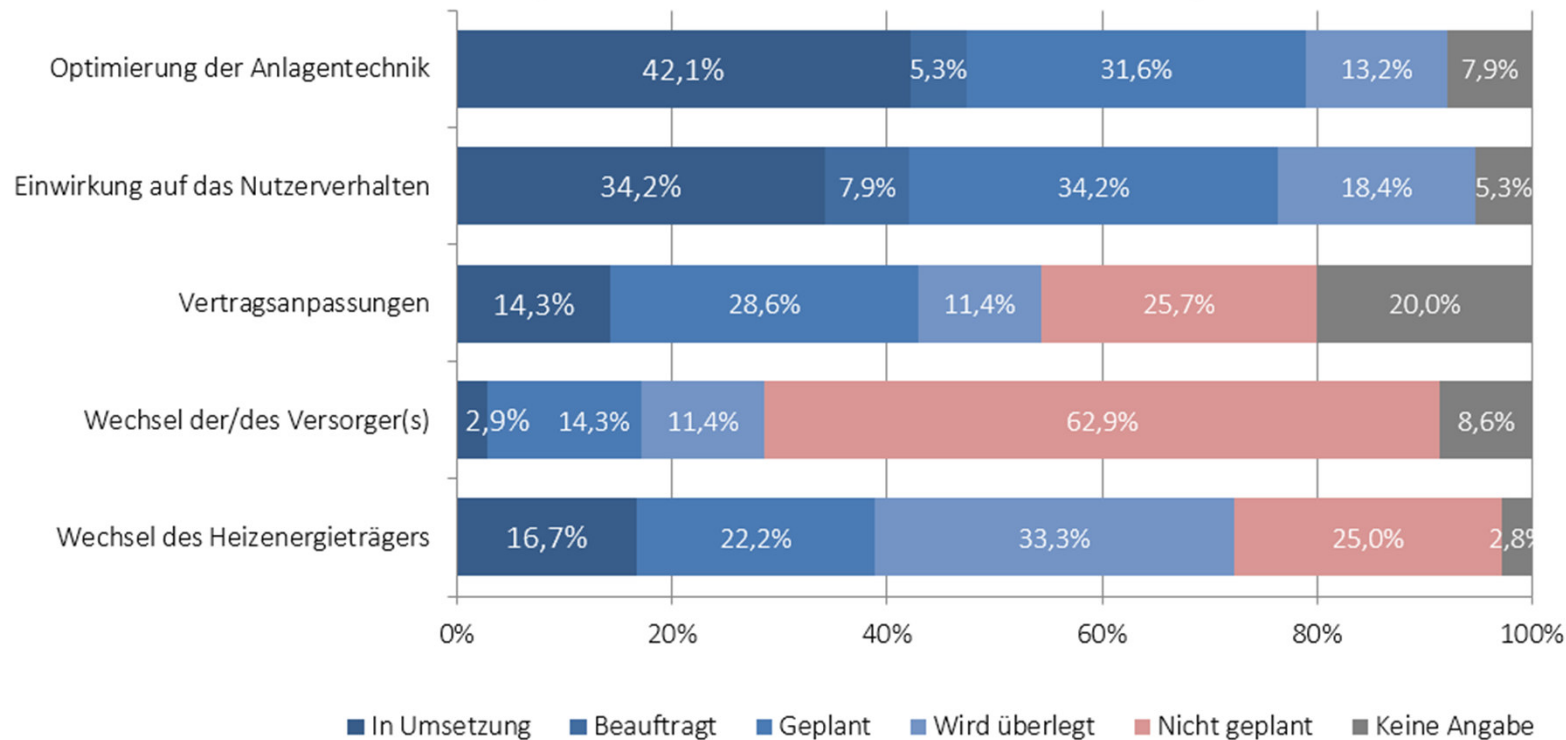
BBU-Jahrespressekonferenz Berlin | 13. Juli 2022

© BBU; Quelle: BBU-Klimabilanz

# Maßnahmen zur Dämpfung des Kostenanstiegs

Sonderbefragung BBU-Mitgliedsunternehmen Berlin, Juni 2022

Welche Maßnahmen haben Sie ergriffen/planen Sie um den Kostenanstieg zukünftig abzumildern?



# Trotz allem: Heizkosten werden (weiter) deutlich steigen!

+50 % + „X“ 2022

Heißt bei einer Vorauszahlung von bisher 0,99 € pro Quadratmeter bzw. rund 713 € im Jahr (bei einer 60-Quadratmeter-Wohnung) **Mehrkosten von rund 360 € auf das Jahr 2022 gerechnet** – mit voraussichtlich noch deutlich höherer Steigerung 2023

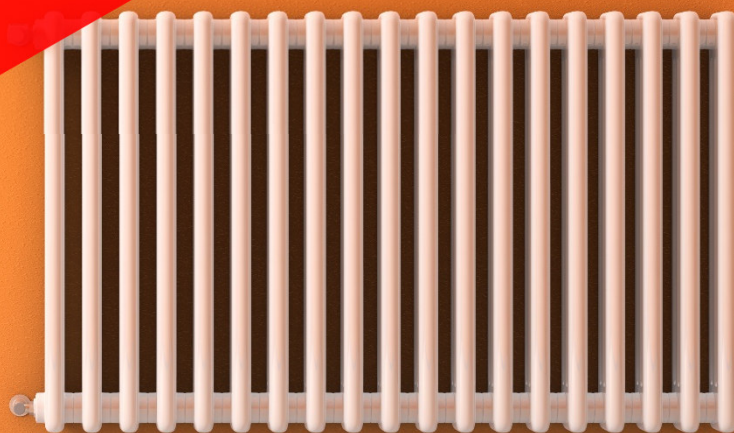


Bild: iStock-clucadp

## Exkurs: Anpassung Betriebskosten-Vorauszahlungen

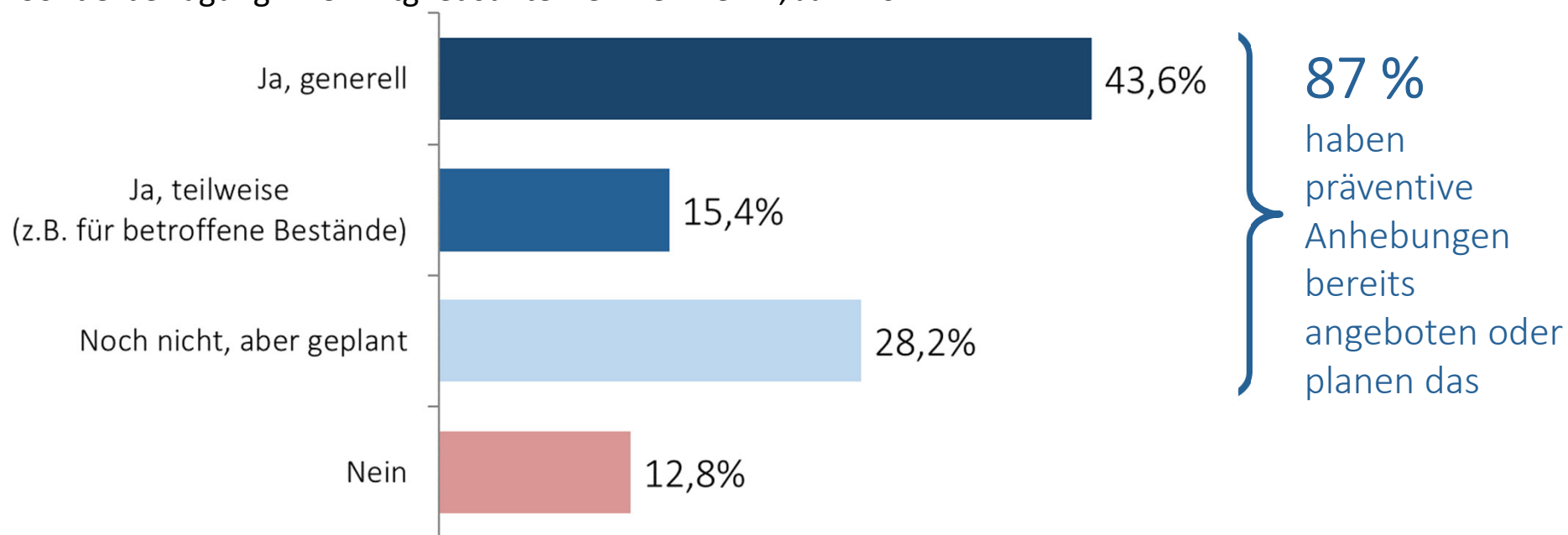
- **Anpassung nach einer erfolgten Betriebskosten-Abrechnung** – dann auch mit Blick auf zwischenzeitlich erfolgte oder unmittelbar vorhersehbare Preissteigerungen z.B. von Energie – durch **einseitige Festsetzung des Vermieters** (= keine Zustimmung der Mieter\*innen erforderlich)
- **Freiwillige Anpassung** durch die Mieter\*in, z.B. nach Empfehlung des Vermieters

- **Strittig:** Anpassung auch „unterjährig“ ohne die Grundlage einer Abrechnung – z.B., wenn aktuelle starke Preissteigerungen das zur Vermeidung von hohen Nachzahlungen notwendig erscheinen lassen

## Freiwillige Vorauszahlungsanpassungen: Dringend geboten...

Haben Sie Ihren Mieter\*innen zur Vermeidung größerer Nachforderungen eine Anhebung der Heizkostenvorauszahlungen angeboten?

Sonderbefragung BBU-Mitgliedsunternehmen Berlin, Juni 2022



## ...aber viel zu selten wahrgenommen!

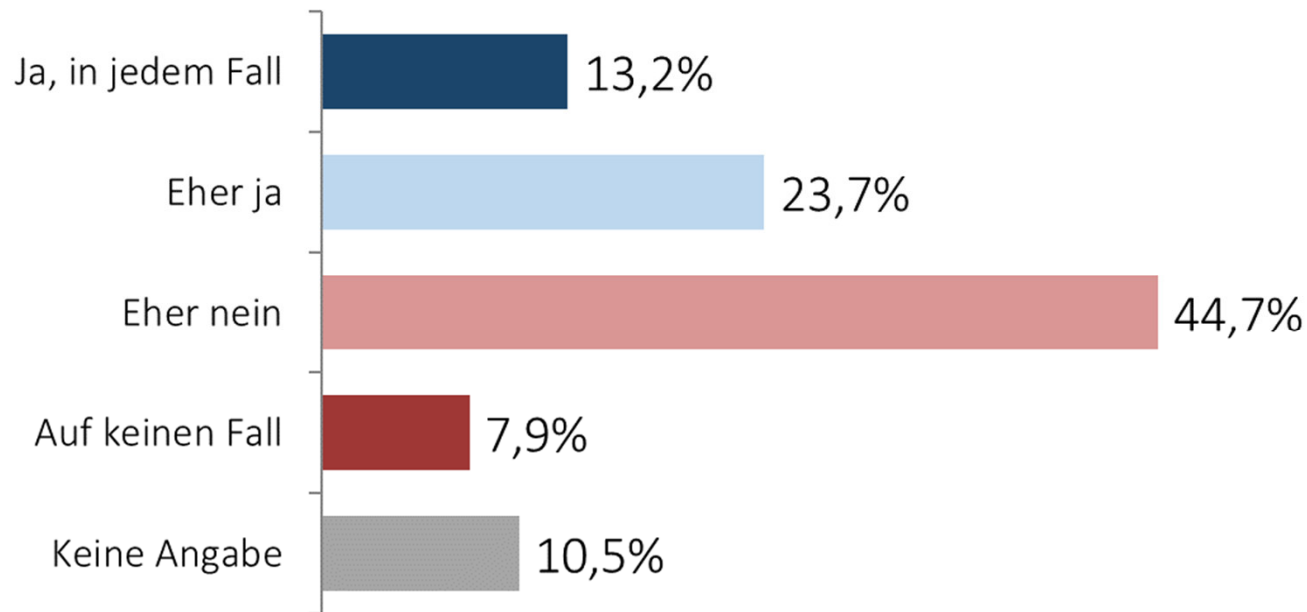
- ▶ Allerdings: Nicht sehr viele Mieterinnen und Mieter scheinen derzeit dieser Aufforderung zu folgen – auf Grundlage unserer Informationen aus den Unternehmen gehen wir von einer Zustimmungsquote zu diesen Anfragen von **max. 20 %** aus.
  
- ▶ **Deshalb dringender Appell an die Mieterinnen und Mieter:**
  - Nehmen Sie diese Angebote wahr, und / oder
  
  - **Legen Sie Rücklagen an!**



## Absenkung Heiztemperatur: Nur bei Rechtssicherheit

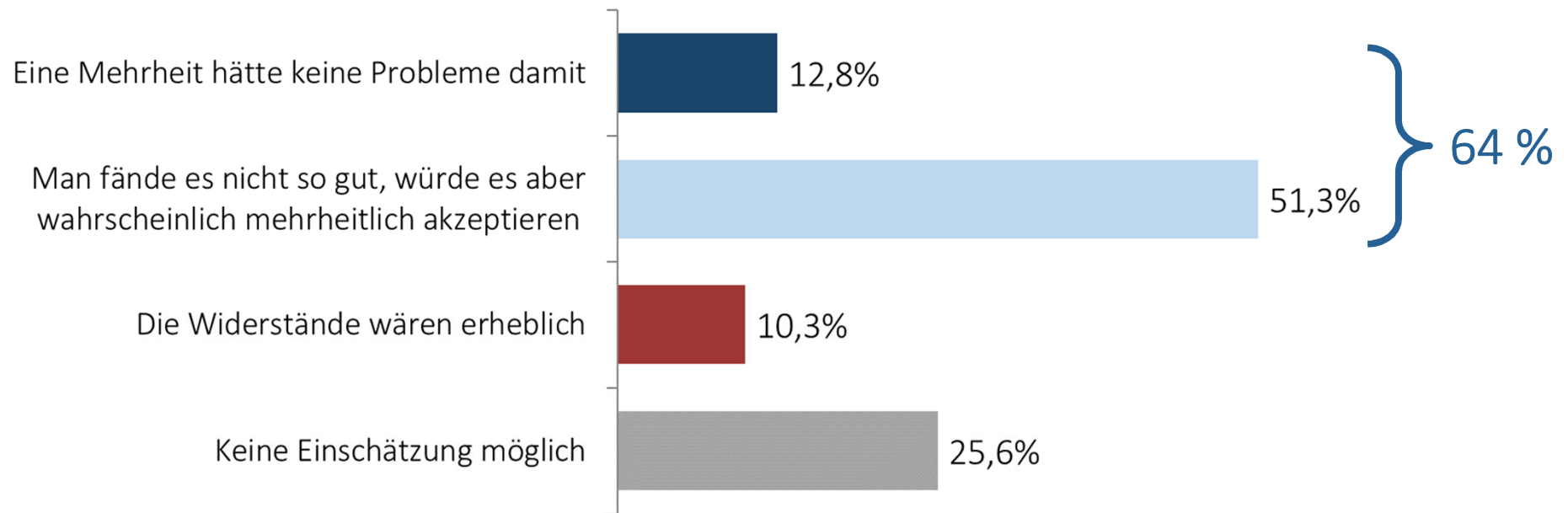
Würden Sie von der Möglichkeit einer Heiztemperaturabsenkung Gebrauch machen, auch wenn es nicht behördlich vorgeschrieben wäre?

Sonderbefragung BBU-Mitgliedsunternehmen Berlin, Juni 2022



## Absenkung Raumtemperatur: Mieter\*innen weiter als Politik?

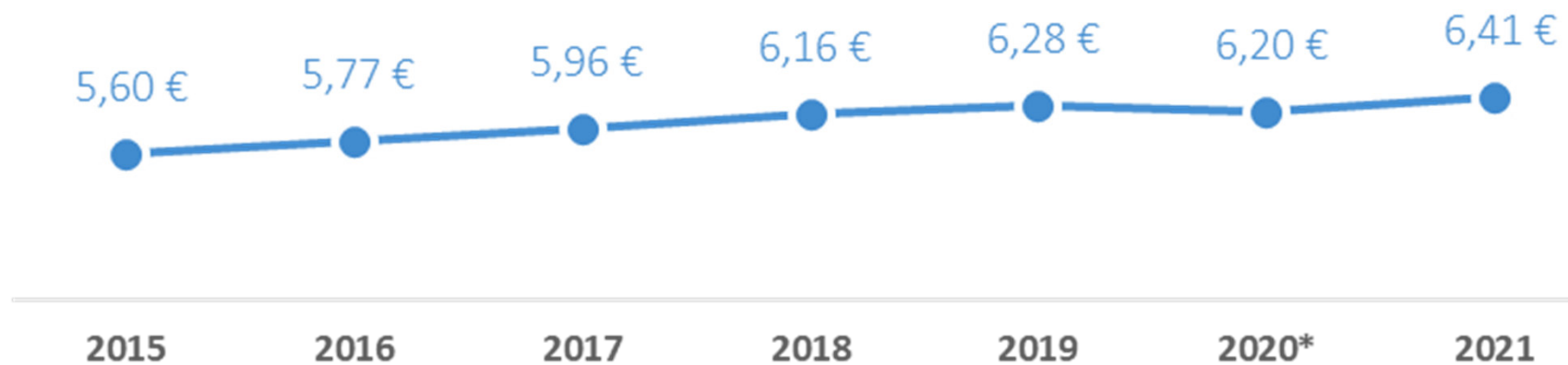
Wie schätzen Sie die Bereitschaft Ihrer Mieter\*innen ein, eine Absenkung der Raumtemperatur ohne behördliche Anordnung hinzunehmen?  
Sonderbefragung BBU-Mitgliedsunternehmen Berlin, Juni 2022



- ▶ Explodierende Energiepreise – wachsende Sorgen
- ▶ Soziale Wohnungswirtschaft – soziales Berlin
- ▶ Zusammenstehen in der Krise

## Mieten: Stabil...

BBU-Nettokaltmieten Bestand 2021 zu 2019: 1,0% p.a.

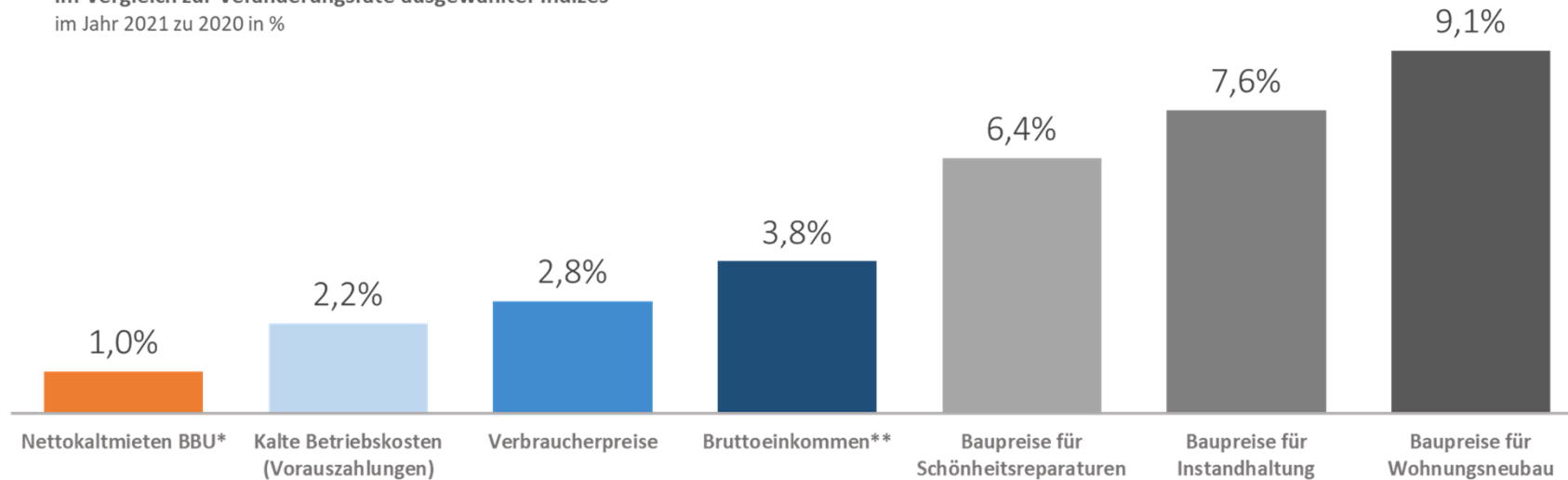


\*Nettokaltemiete 2020 unter dem Einfluss des MietenWoG Berlin

# ...trotz erheblicher Steigerungen bei anderen Preisen...

Die Entwicklung der BBU-Nettokaltmieten 2021 in Berlin im Vergleich mit der Verbraucherpreisentwicklung, Bruttoeinkommen, Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie der Entwicklung der Baupreise 2021 zeigt: **Mieten entwickeln sich extrem schwach!**

Veränderung des Investitionsvolumens bei BBU-Mitgliedsunternehmen mit Sitz in Berlin im Vergleich zur Veränderungsrate ausgewählter Indizes im Jahr 2021 zu 2020 in %



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

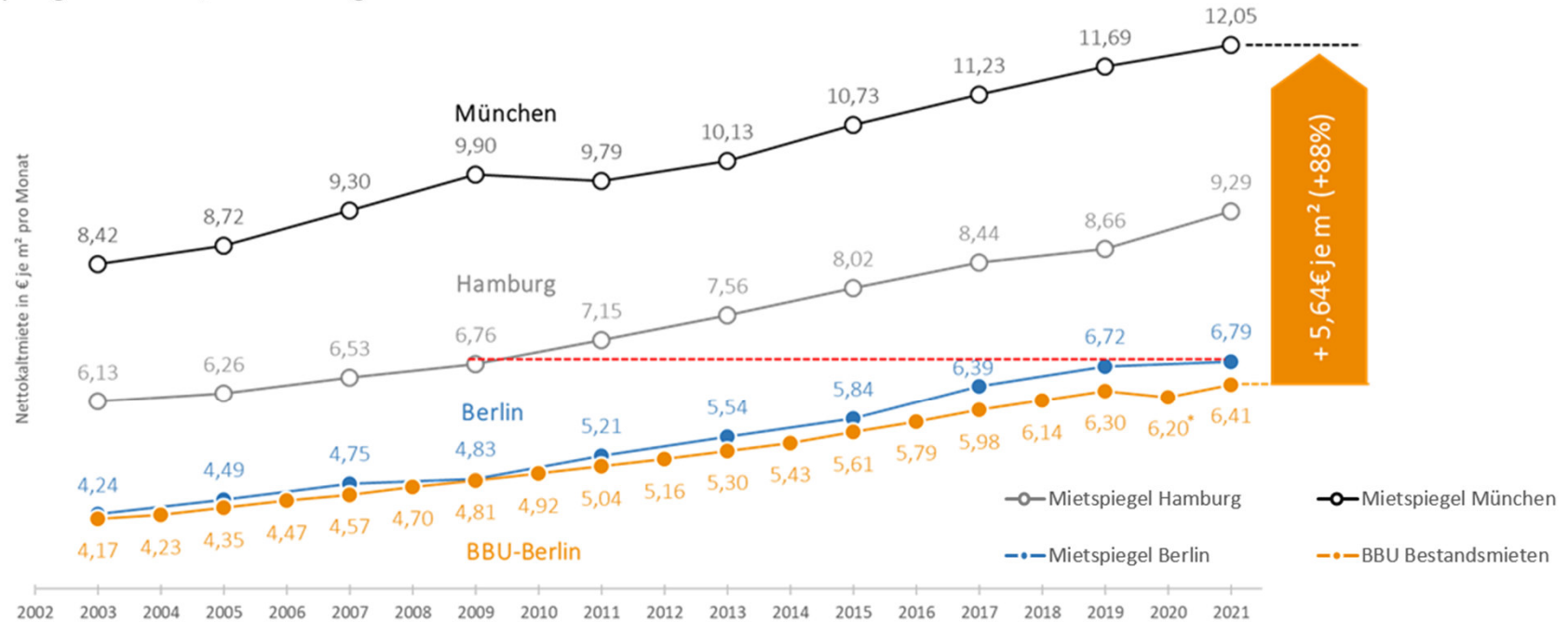
\*Veränderung Nettokaltmieten ggü. 2019 p.a. da Mieten 2020 unter dem Einfluss des MietenWoG Berlin

\*\*Nominallohnindex der Bruttomonatsverdienste im Produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich inkl. Sonderzahlungen

# ...und bleiben deutlich unter anderen Metropolen!



Vergleich BBU-Nettokaltmieten im Bestand mit den Mittelwerten der Mietspiegel Berlin, Hamburg und München



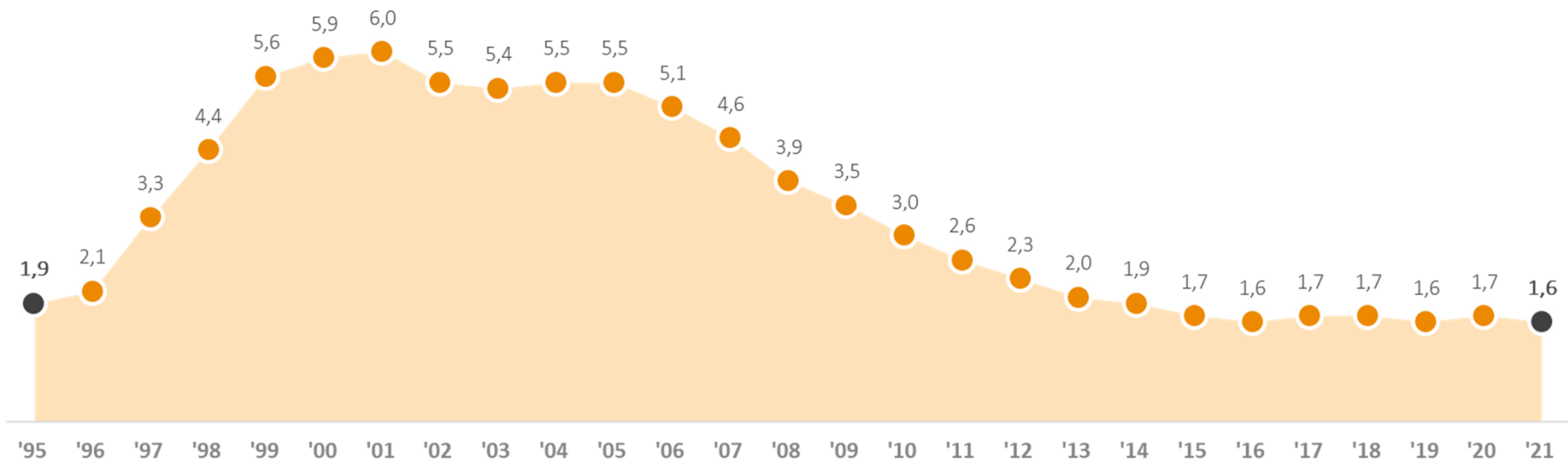
\*BBU Nettokaltmiete 2020 unter dem Einfluss des Mietspiegel Berlin  
 Quelle: Mietspiegel Berlin, Hamburg, München; Bestandsmieten (2003-2019 BBU-Marktmonitor/ 2020-2021 BBU-Jahresstatistik)

\*BBU Nettokaltmiete 2020 unter dem Einfluss des Mietspiegel Berlin  
 Quelle: Mietspiegel Berlin, Hamburg, München; Bestandsmieten (2003-2019 BBU-Marktmonitor/ 2020-2021 BBU-Jahresstatistik)

## Leerstand: Stabil seit sieben Jahren

Wegen des starken Neubaus von BBU-Mitgliedsunternehmen:  
Der Leerstand ist seit 2015 praktisch stabil – trotz der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin

Leerstandsquote bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin, in % des Bestandes, 1995-2021



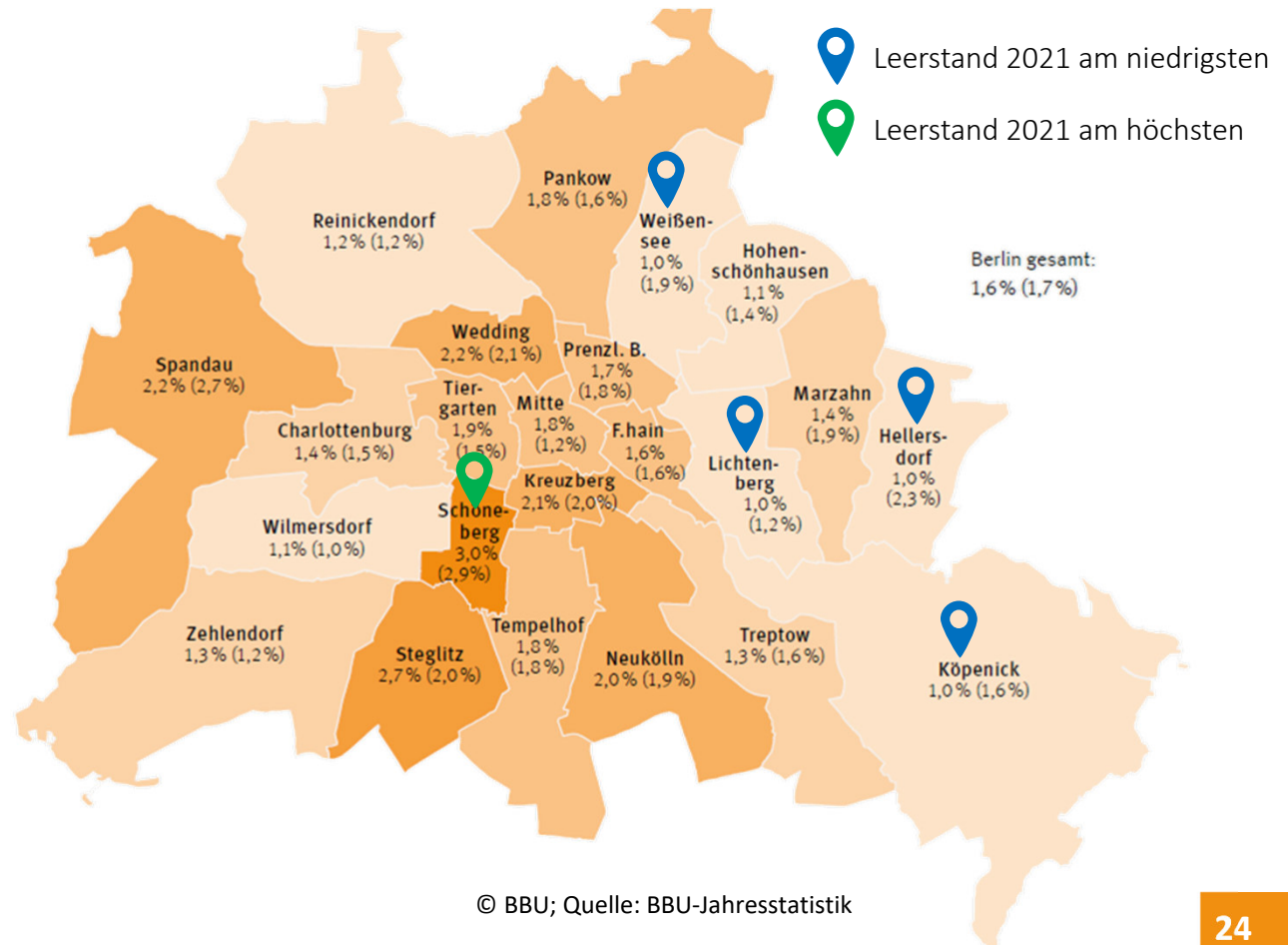
# Leerstand nach Bezirken

Leerstandsquote  
bei BBU-Mitgliedsunternehmen  
in Berlinnach Altbezirken  
in % des Bestandes am 31.12.2021

Leerstandsquote  
2021 in %:

- > 2,9%
- > 2,5% bis 2,9%
- 2,0% bis 2,4%
- 1,6% bis 1,9%
- 1,3% bis 1,5%
- 0,8% bis 1,2%

Berlin gesamt:  
1,6% (1,7%)

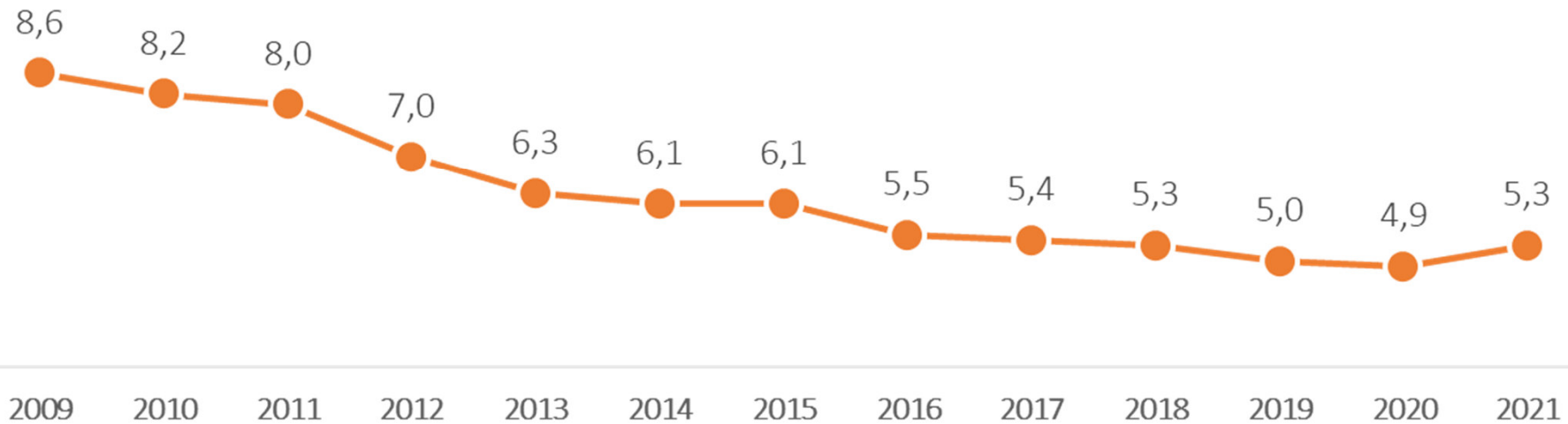




# Fluktuation: Stabil seit sechs Jahren

## Fluktuation BERLIN

Anteil der von Mieter\*innen bei BBU-Mitgliedsunternehmen gekündigten Mietverträge  
in % des Wohnungsbestandes

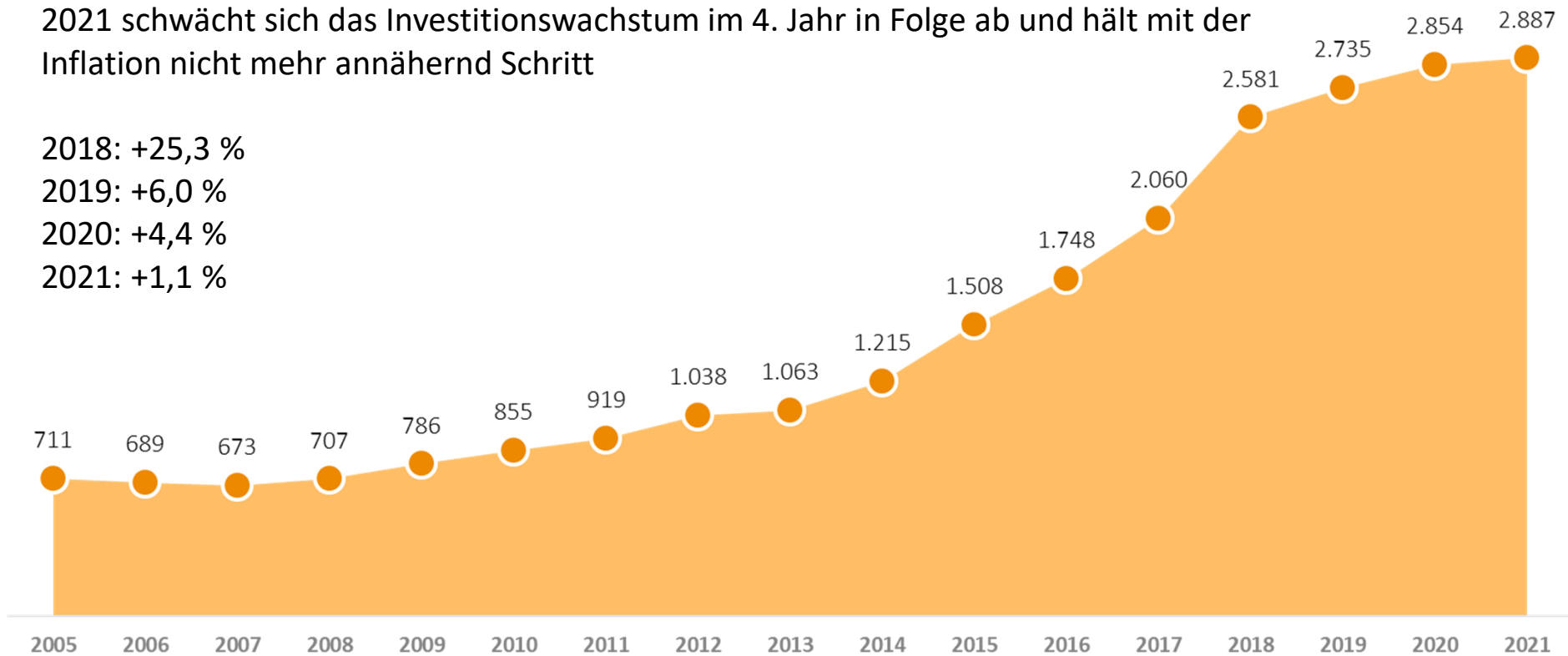


- ▶ Explodierende Energiepreise – wachsende Sorgen
- ▶ Soziale Wohnungswirtschaft – soziales Berlin
- ▶ Zusammenstehen in der Krise

# Investitionen 2021 praktisch unverändert zu 2020...

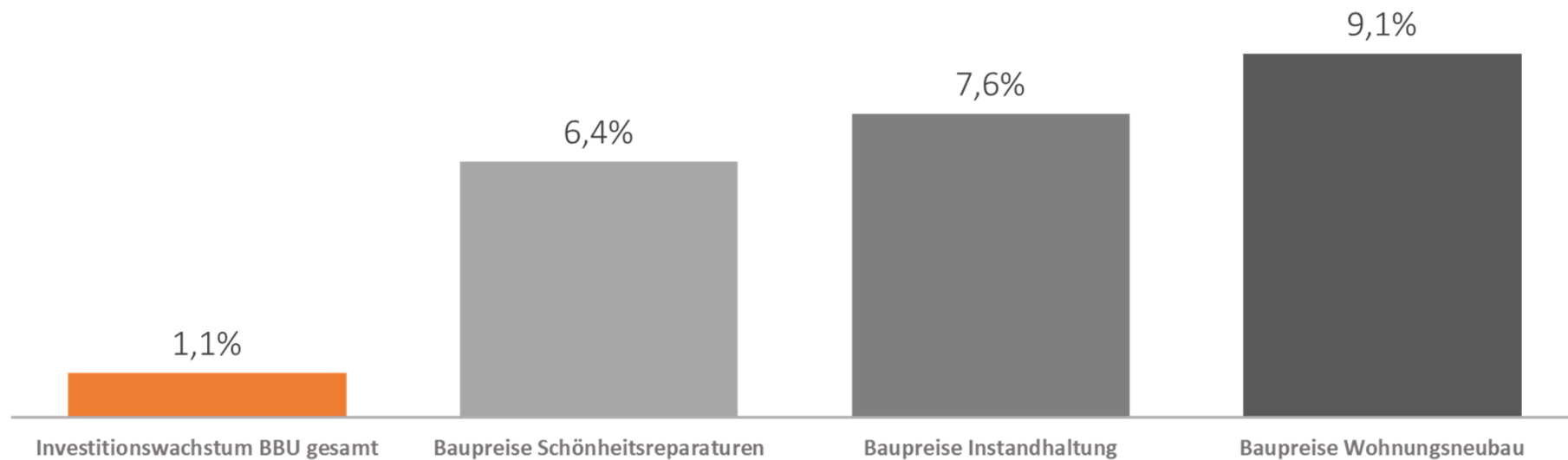
2021 schwächt sich das Investitionswachstum im 4. Jahr in Folge ab und hält mit der Inflation nicht mehr annähernd Schritt

2018: +25,3 %  
2019: +6,0 %  
2020: +4,4 %  
2021: +1,1 %



## ...und real sogar deutlich gesunken.

Die Entwicklung des Investitionsvolumens der BBU-Mitglieder 2021 in Berlin im Vergleich mit der Entwicklung der Baupreise 2021 zeigt: **Investitionen sinken real!**



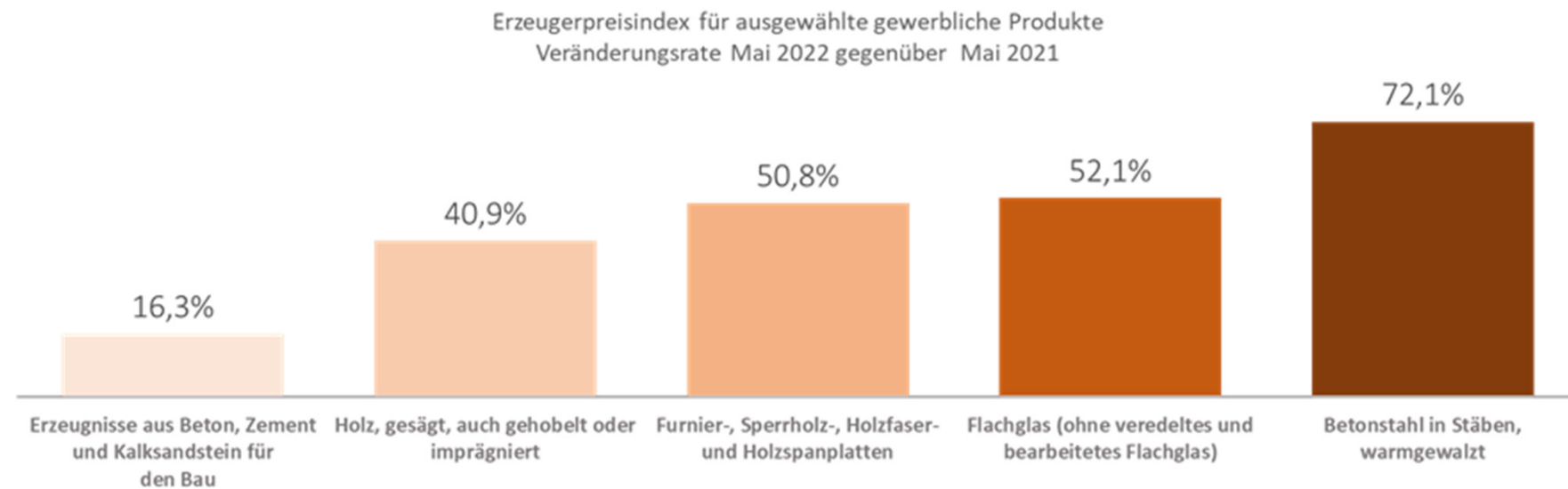
Quelle: BBU-Jahresstatistik, Amt für Statistik Berlin Brandenburg

© BBU

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

# Explosion bei den Baumaterialpreisen...

Preissteigerungen für ausgewählte Baumaterialien, Mai 2022 zu Mai 2021

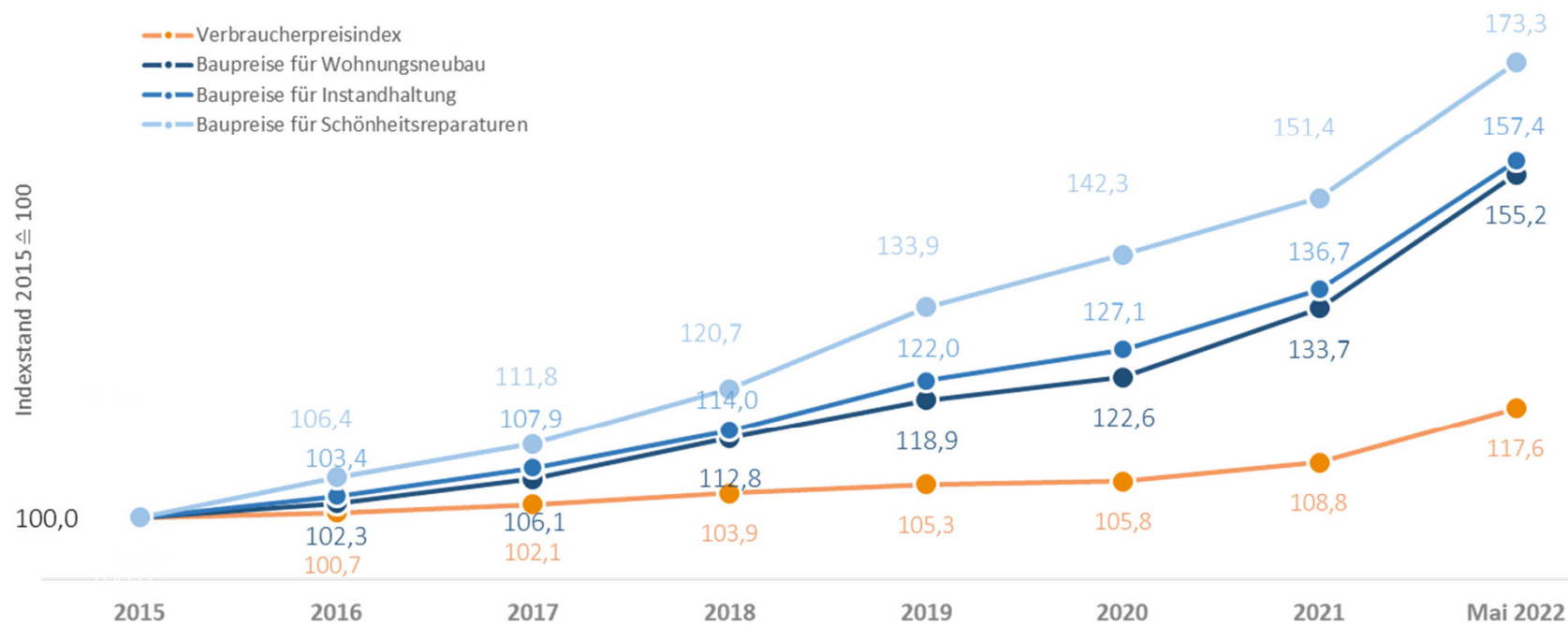


Quelle: Statistisches Bundesamt

©BBU

# ...und bei den Baukosten insgesamt...

Entwicklung der Verbraucher- und Baupreisindizes  
in Berlin 2015 bis Mai 2022



Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

© BBU

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

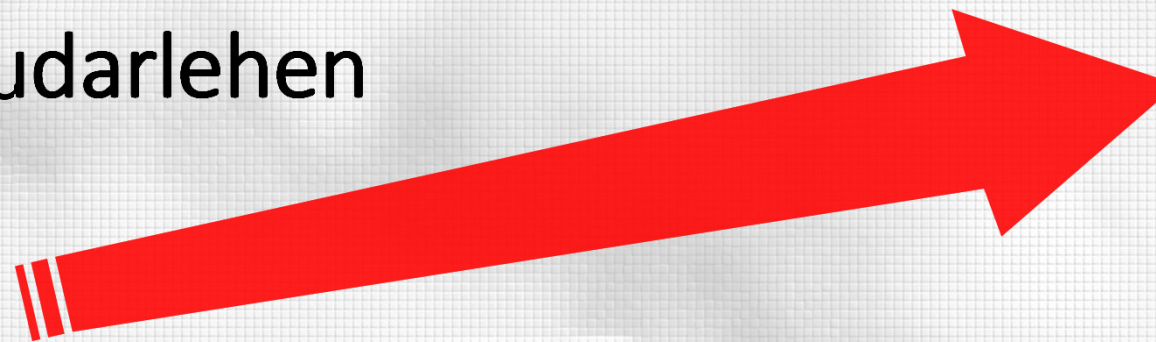
## ...bei gleichzeitig rasch steigenden Zinsen.

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

### Zinsen Baudarlehen

Januar 2022  
1,07%

2.140 € p.a.



bei 200.000 Euro (Fremdkapitalanteil Wohnung)

pro Jahr

+4.540 € p.a.

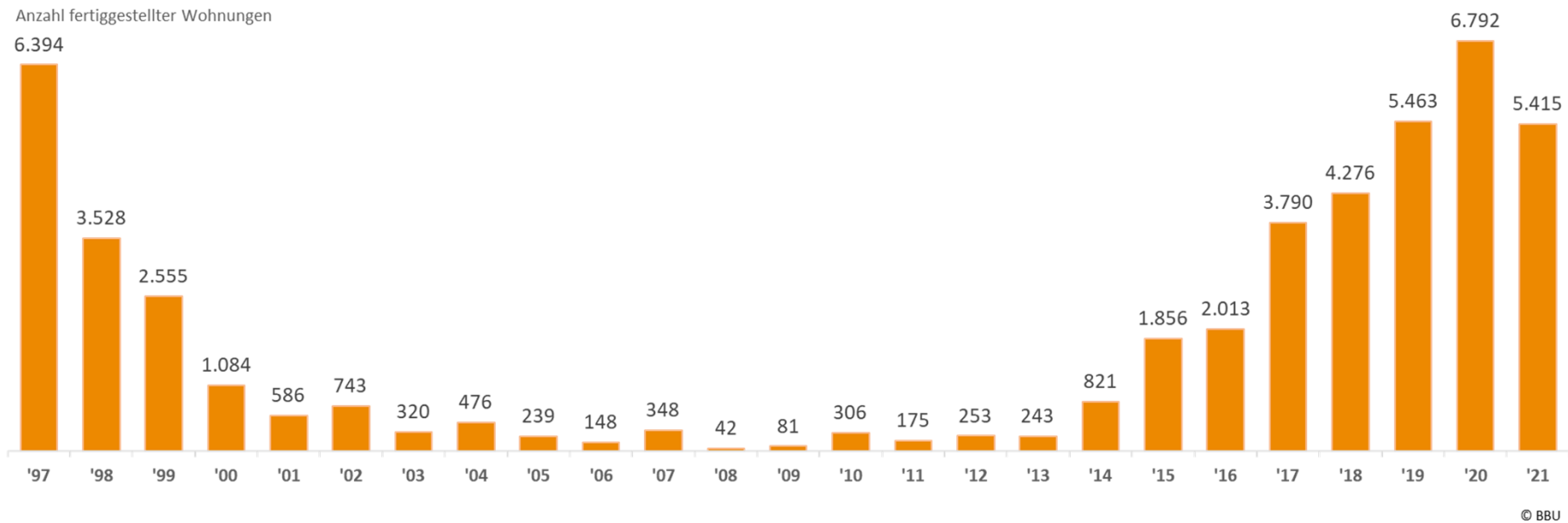
Juli 2022  
3,34%

6.680 € 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.

# BBU-Fertigstellungen im Rückwärtsgang...

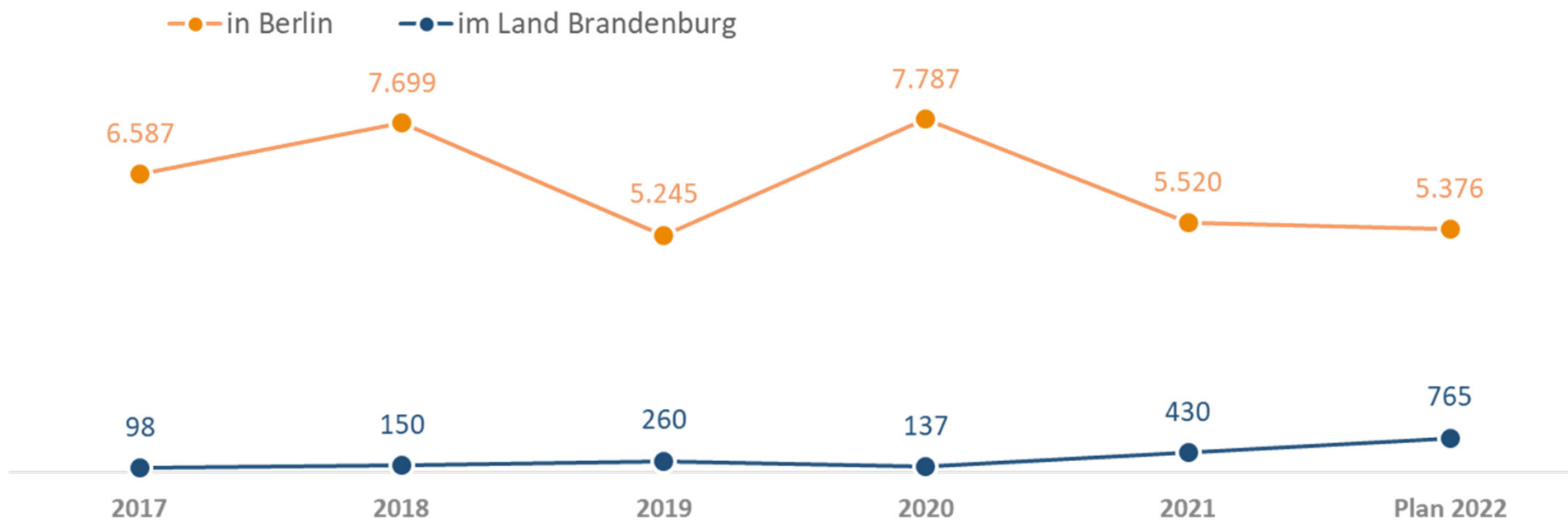
Von BBU-Mitgliedsunternehmen **in Berlin** fertiggestellte Wohnungen pro Jahr, 1997-2021  
Zahl der BBU-Fertigstellungen erstmals seit 8 Jahren **gesunken**





## ...ebenso wie die Baubeginne.

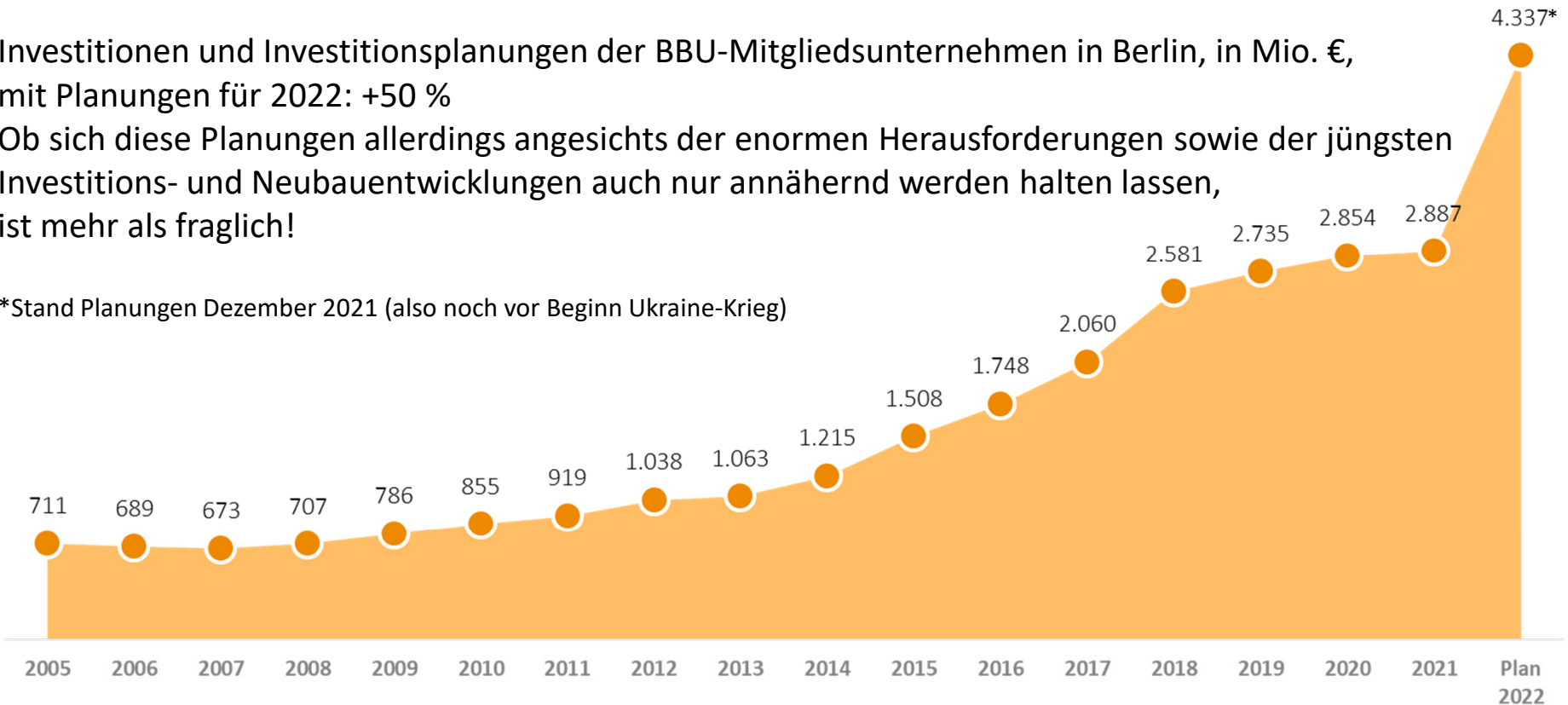
Baubeginne der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin und im Land Brandenburg



# Investitionsplanungen 2022 – Makulatur?

Investitionen und Investitionsplanungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin, in Mio. €, mit Planungen für 2022: +50 %  
Ob sich diese Planungen allerdings angesichts der enormen Herausforderungen sowie der jüngsten Investitions- und Neubautwicklungen auch nur annähernd werden halten lassen, ist mehr als fraglich!

\*Stand Planungen Dezember 2021 (also noch vor Beginn Ukraine-Krieg)



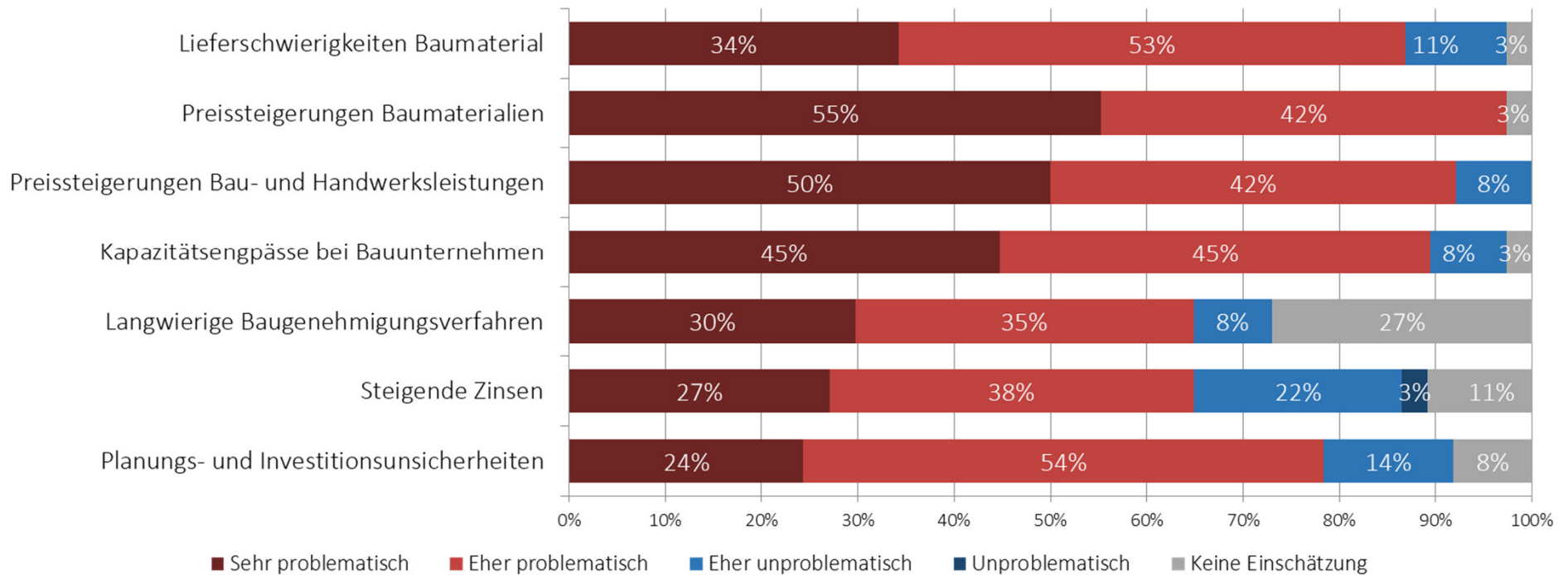
Quelle: BBU-Jahresstatistik

© BBU

# Was erschwert das Bauen in Berlin?

## Sonderbefragung BBU-Mitgliedsunternehmen Berlin, Juni 2022

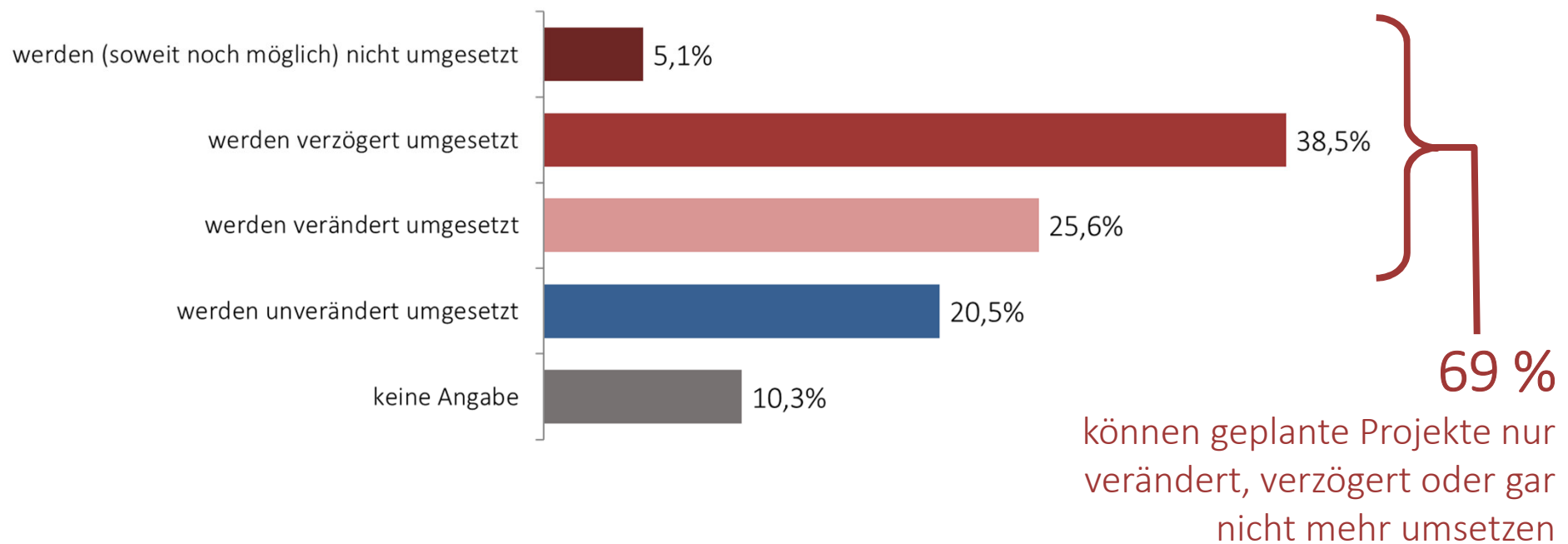
Welches sind die aktuell größten Herausforderungen für Ihre Projekte  
(Neubau, Sanierung/Modernisierung, Instandhaltung/Instandsetzung)?



# Was bedeuten die Erschwernisse für Sanierung / Modernisierung?

Sonderbefragung BBU-Mitgliedsunternehmen Berlin, Juni 2022

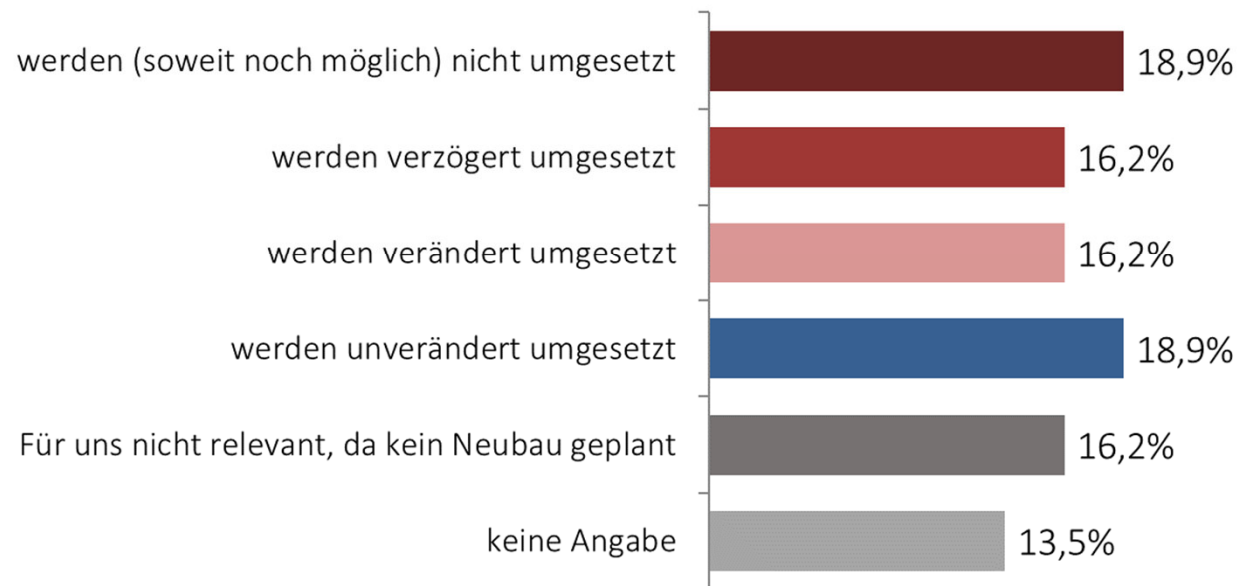
Welche Auswirkungen haben die genannten Herausforderungen auf Ihre Projekte?  
Modernisierungs-/Sanierungsprojekte...



# Was bedeuten die Erschwernisse für den Neubau?

Sonderbefragung BBU-Mitgliedsunternehmen Berlin, Juni 2022

Welche Auswirkungen haben die genannten Herausforderungen auf Ihre Projekte?  
Neubauprojekte...



**51 %**  
können geplante  
Neubauprojekte  
nur verändert,  
verzögert oder  
gar nicht mehr  
umsetzen

## Fazit: Das leistet die soziale Wohnungswirtschaft für Berlin



- ▶ Stabilität bei den **Mieten** – trotz hoher Kostensteigerungen:
  - 6,41 €/m<sup>2</sup>
  - +1,0 % pro Jahr im Vergleich zum „Vor-Mietendeckel-Jahr“ 2019
- ▶ Stabilität bei der **Fluktuation** – trotz angespanntem Wohnungsmarkt:  
Mit 5,3 % im 6. Jahr konstant
- ▶ Stabilität bei den **Investitionen** – trotz stärkeren Gegenwinds: Mit rund 2,9 Mrd. € im 4. Jahr über 2,5 Mrd. €-Marke
- ▶ **Hoher Modernisierungsstand:**
  - Durch Investitionen von 14 Mrd. € seit 1991 sind auf freiwilliger Basis mittlerweile rund 90 % des BBU-Bestandes teilweise oder vollständig (energetisch) modernisiert
  - Fortlaufende Optimierung der Heizsysteme, v.a. auf Basis des vom BBU initiierten ALFA<sup>®</sup>-Projekts (= „Allianz für Anlageeffizienz“)
- ▶ Dadurch z.B. **bisher stabile Heizkosten** (um 1 €/m<sup>2</sup>/ Monat) und um 62 % **reduzierte CO<sub>2</sub>-Emissionen** je Wohnung (von 3,54 t auf 1,36 t CO<sub>2</sub>)

## Aber: Sturmtief voraus

Wohnen und damit auch die soziale Wohnungswirtschaft stehen vor einem schweren Sturmtief. Die Herausforderungen:

- ▶ **Energiekrise** – mit Auswirkungen auf die Mieter\*innen, aber auch auf die Wohnungsunternehmen (in Form von Vorauszahlungen an die Energielieferanten – erhebliche wirtschaftliche Belastung)
- ▶ **Schwierige Investitionsrahmenbedingungen**
  - steigende Bau- und Materialkosten, Fachkräftemangel, Kapazitätsengpässe bei Bau und Handwerk, Materialmangel, unterbrochene Lieferketten, schleppende Bauverfahren, allgemeine hohe Inflation, Unsicherheit hinsichtlich der Zukunft, steigende Zinsen
  - Das hinterlässt erste Spuren bei den Wohnungsunternehmen: stagnierende und real sinkende Investitionen, rückläufige Baufertigstellungszahlen, sinkende Baubeginne

- ▶ **Vermieter / Wohnungsunternehmen:**
  - **Optimierung der Heizanlagen** fortsetzen (15 % Energiesparpotenzial)
  - **Sensibilisierung und Beratung** der Mieter\*innen zum Thema Energieeinsparungen fortsetzen (15 % Energiesparpotenzial)
  - **Konzertierte Aktion Energieeffizienz** – Konzentration der Ressourcen auf Optimierung bestehender Heizanlagen und Optimierung des Nutzer\*innenverhaltens – BBU ist hierzu bereits in Gesprächen mit GASAG, Vattenfall und Berliner Handwerk
- ▶ **Mieterinnen und Mieter:**
  - Energie-Einsparpotenziale nutzen!
  - Bitten um freiwillige Anpassungen der Vorauszahlungen nachkommen!
  - Rücklagen für Nachzahlungen bilden!



## ► Politik / Gesetzgebung:

- **Deckelung der Heizkostenbelastung** bei 40 % der Nettokaltmiete und Deckung der Differenz zu den eigentlichen Kosten durch staatlichen Fonds
- **Insolvenzregelungen** (wie unter Corona) zeitlich befristet anpassen
- **Insolvenzschutzfonds** für Wohnungsunternehmen
- Durch **gezielte staatliche Hilfen** flankierter **Kündigungsschutz** bei Energieschulden bei Mieter\*innen
- Gesetzliche Klarstellung, dass nach staatlicher Anordnung durchgeführte **Absenkungen der Raumtemperatur** unter das durch die regelmäßige Rechtsprechung festgelegte Niveau (20-22 Grad in Aufenthaltsräumen) ohne Mietminderungsrisiko möglich ist
- Gesetzliche Klarstellung, dass **Vorauszahlungsanpassungen ohne Abrechnungsgrundlage** im Bedarfsfall möglich sind (statt nur auf Grundlage einer erfolgten Abrechnung für das Vorjahr)

- ▶ **Energiekrise handhabbar machen** – durch die vorgenannten Maßnahmen
- ▶ **Baukrise abwenden, z.B.**
  - Vorübergehender Verzicht auf weitere Kosten- und Standardanhebungen sowie neue Bauvorschriften (Berliner Bauordnung, Sondernutzungsgebühren-Verordnung Berlin)
  - Konzertierte Aktion zur Fachkräftegewinnung und für innovatives Bauen
  - Langfristige Sicherheit bei Fördermitteln
- ▶ **Zusammenhalt stärken, z.B.**
  - Klares Signal der sozialen Wohnungswirtschaft: Wir tun alles, um gutes Wohnen im Bestand zu sichern und zu stärken
  - Kooperation statt Konfrontation: Das „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ leben!



## Liegenschaftspolitik

- ▶ **Aktivierung von Wohnungsbau- und Flächenpotenzialen**, u.a. bei der Überarbeitung des „Stadtentwicklungsplans Wohnen“, sowie Erschließung weiterer großer neuer Stadtquartiere (Elisabethhaue, Tegel-Nord, Zentraler Festplatz, ...)
- ▶ **Beschleunigung und Qualifizierung** von Konzeptverfahren im Erbbaurecht
- ▶ **Förderung:** Zusage der kontinuierlichen Überprüfung, Weiterentwicklung und Verbesserung der Landeswohnraumförderung

## Neubauakzeptanz:

- ▶ Einsatz für ein neubau- und wachstumsunterstützendes gesamtgesellschaftliches Klima in der Stadt
- ▶ Zielorientierte Partizipationsverfahren

## Prozessbeschleunigung:

- ▶ **Stärkung der Kompetenzen des Landes gegenüber den Bezirken** – insbesondere durch die monatlich tagende **Senatskommission Neubau** als Gremium zur Schlichtung und Beschleunigung unter Leitung der Regierenden Bürgermeisterin, die u.a. bei Bebauungsplanverfahren entscheidet, wenn diese nicht innerhalb von 3 Jahren abgeschlossen worden sein sollten
- ▶ **Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren** (Abschluss innerhalb von 3 Jahren, andernfalls Behandlung in der Senatskommission für Neubau)
- ▶ **Einführung Digitale Bauakte** und weitere Digitalisierung der Bauplanung
- ▶ Einrichtung einer **Arbeitsgruppe zur Prozessoptimierung** bei Bauplanungsverfahren
- ▶ **Schaffung projektspezifischer, entscheidungsbefugter Steuerungsrunden** für die ressortübergreifende Planung und Steuerung neuer Stadtquartiere auf Senats- und Bezirksebene
- ▶ **Bessere Ausstattung der Bezirke** mit Personal