

**Wohnen in der Innenstadt
Werkstattgespräch des
Städteforums
Wittenberge, den 26.06.2023**

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

Matthias Brauner
Leiter Landesgeschäftsstelle Potsdam
Kathrin Mölneck
Leiterin der Außenstelle Frankfurt (Oder) / Cottbus

- ▶ Einleitung in das Thema Wohnen in der Innenstadt
- ▶ Daten und Umfeldbetrachtung
- ▶ Fazit

- ▶ Einleitung in das Thema Wohnen in der Innenstadt
- ▶ Daten und Umfeldbetrachtung
- ▶ Fazit

Brandenburg: Bevölkerungsentwicklung 2019 gegenüber 2000

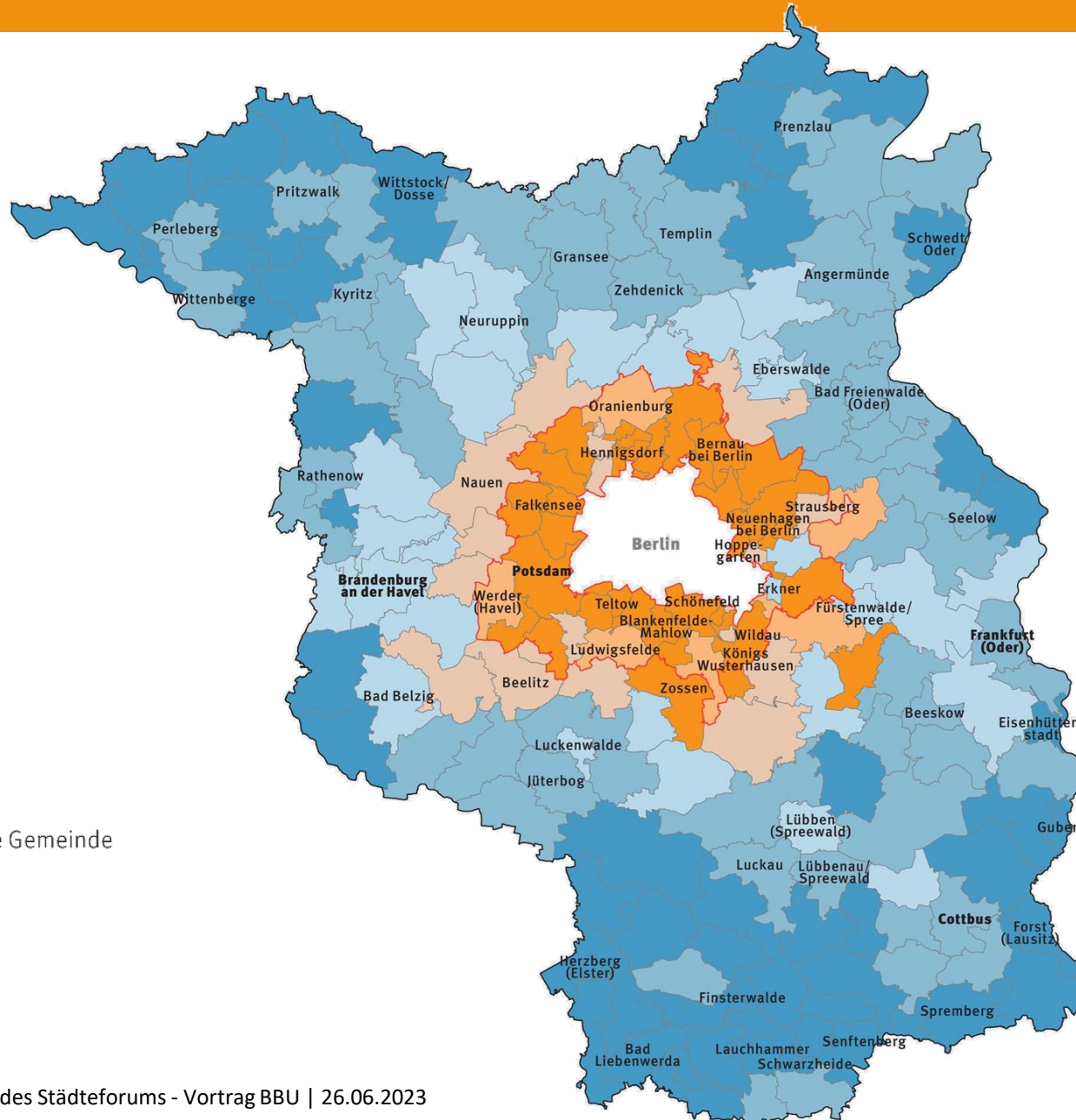
Entwicklung in Prozent

- 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

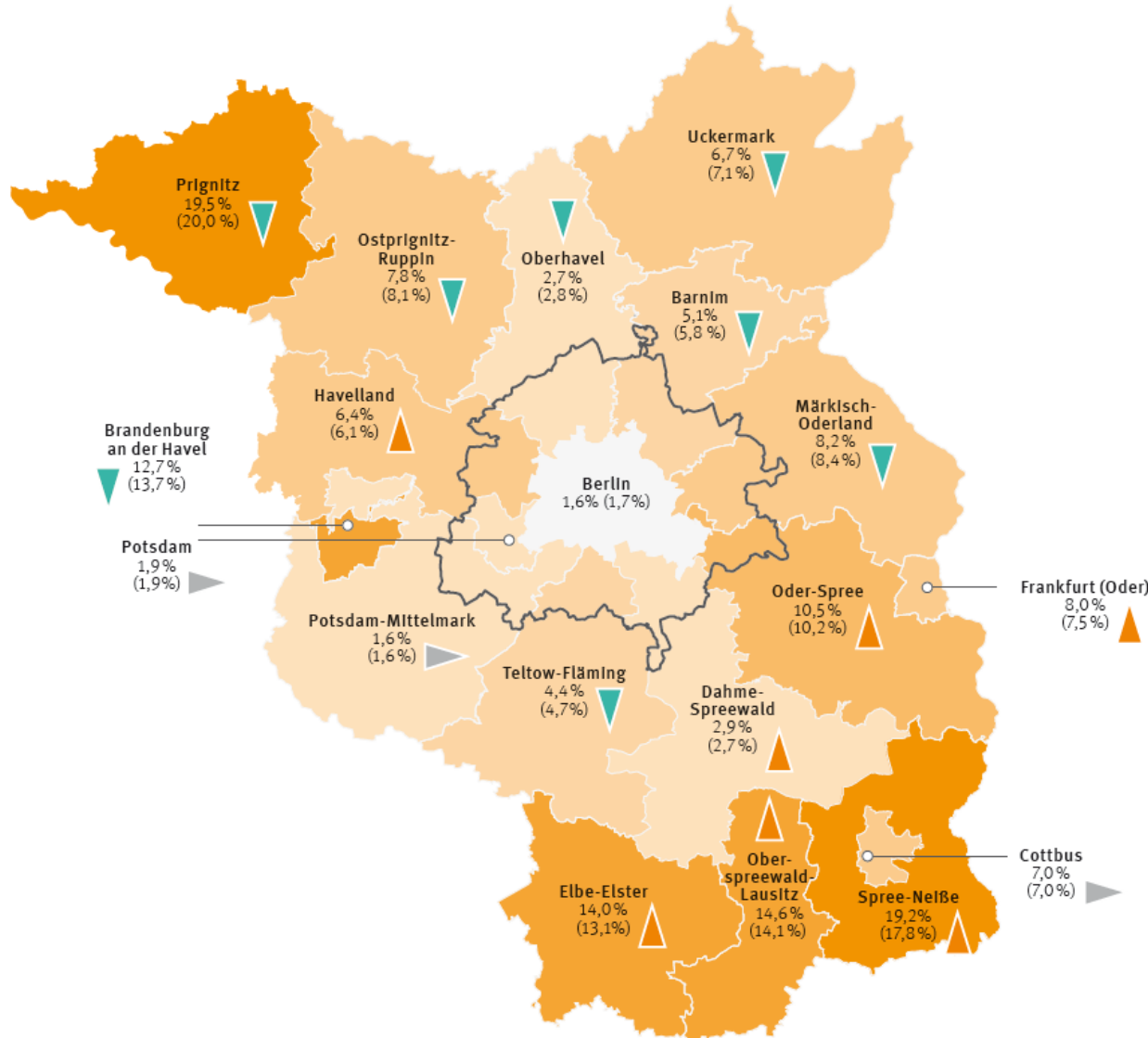
(+13,2% 2021 ggü. 2011)

Weiterer Metropolitanraum

1.515.190

(-2,3% 2021 ggü. 2011)

Das Thema Wohnungsleerstand ist mittelfristig weiterhin von Beachtung. Übersicht der Leerstände der BBU Mitgliedsunternehmen nach Landkreis



Anstieg der Leerstandsquoten 2021 zu 2020 in **7 der 18** Landkreise / kreisfreien Städte – **trotz kontinuierlichem Abriss**

Leerstandsquote 2021
in %:

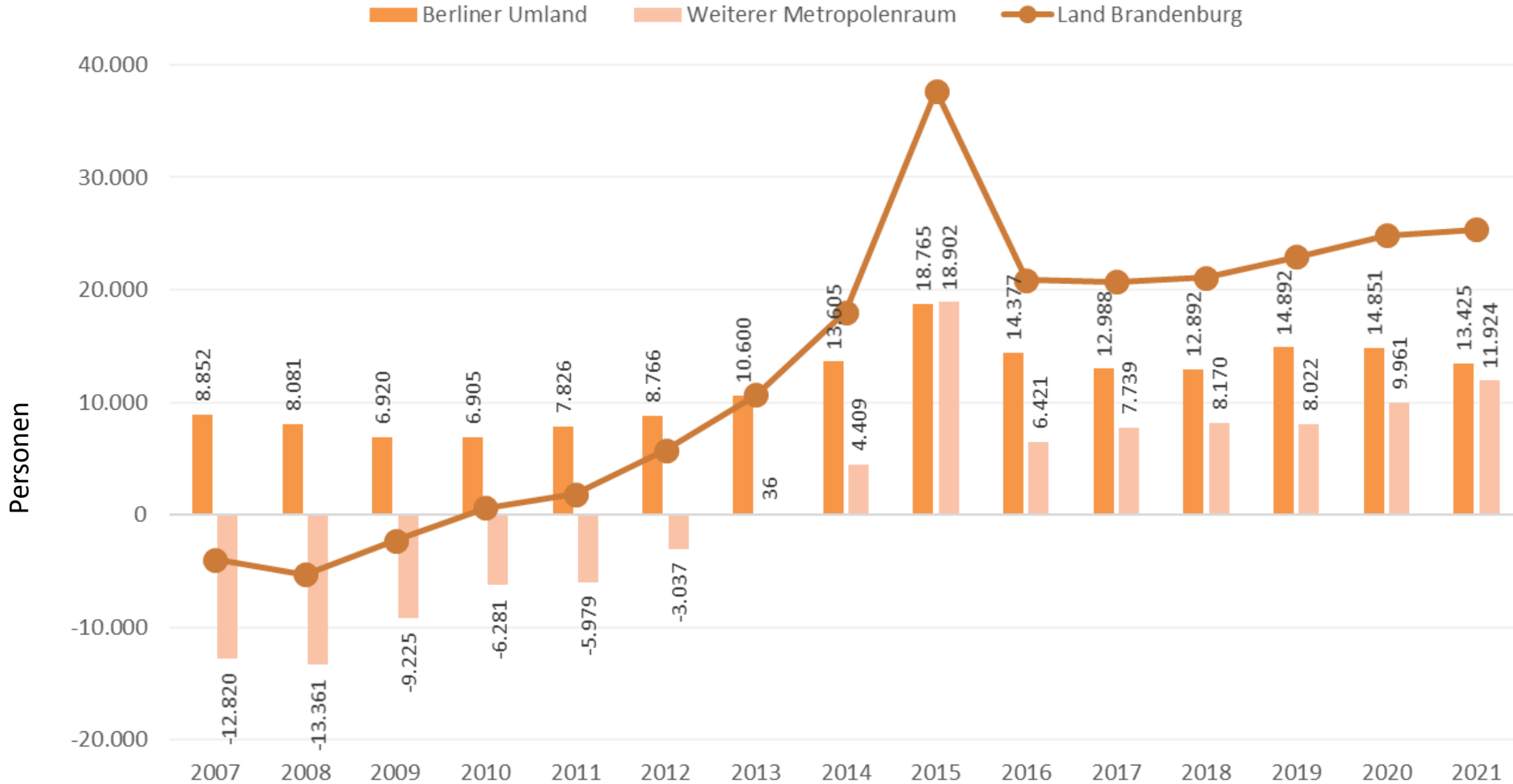
- > 15 %
- 12,1 % bis 15 %
- 9,1 % bis 12,0 %
- 6,1 % bis 9,0 %
- 3,1 % bis 6,0 %
- 1,5 % bis 3,0 %

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

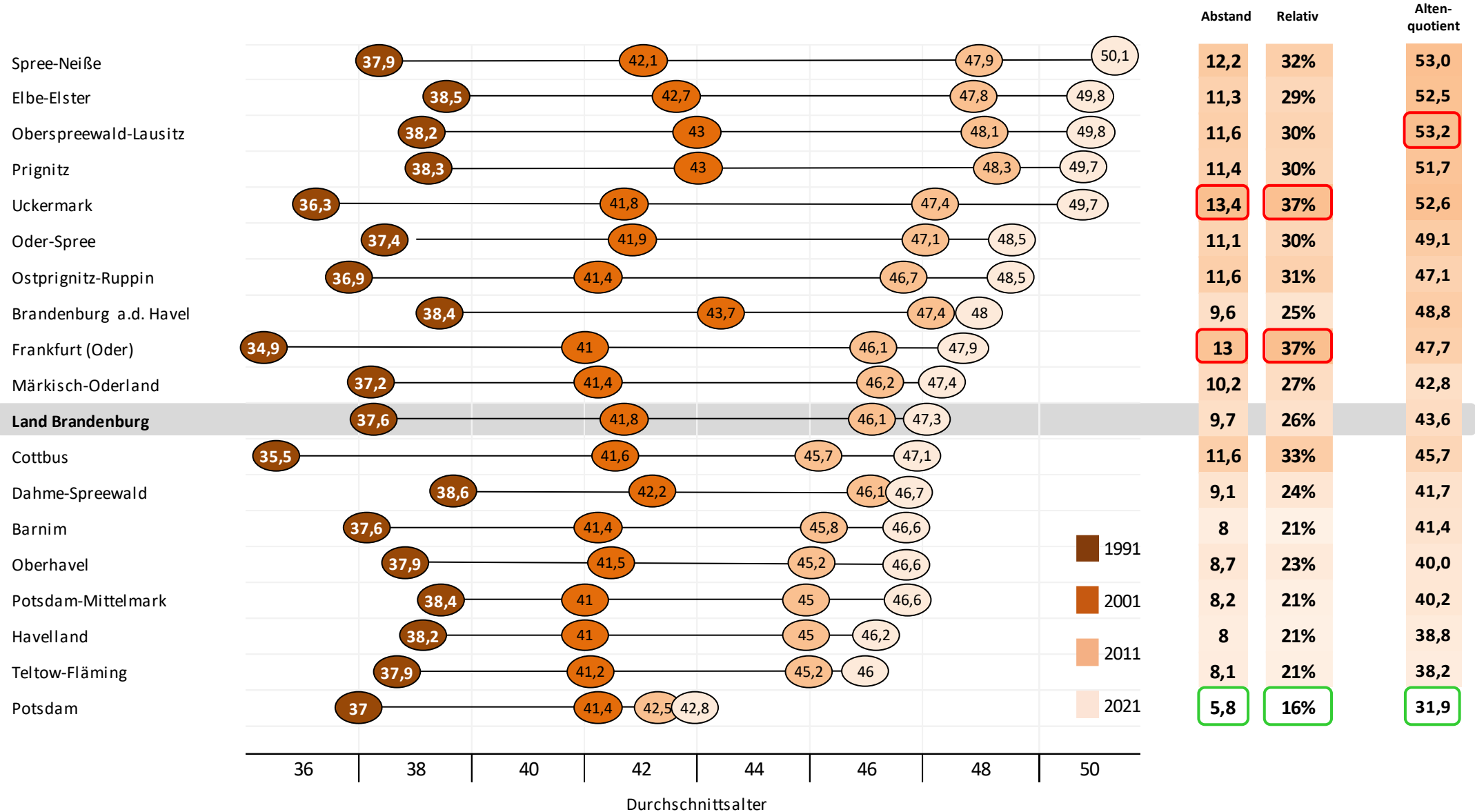
© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

Brandenburg mit anhaltenden Bevölkerungsgewinnen insgesamt

Auch der weitere Metropolenraum profitiert zunehmend von Zuwanderungen aus der Hauptstadt

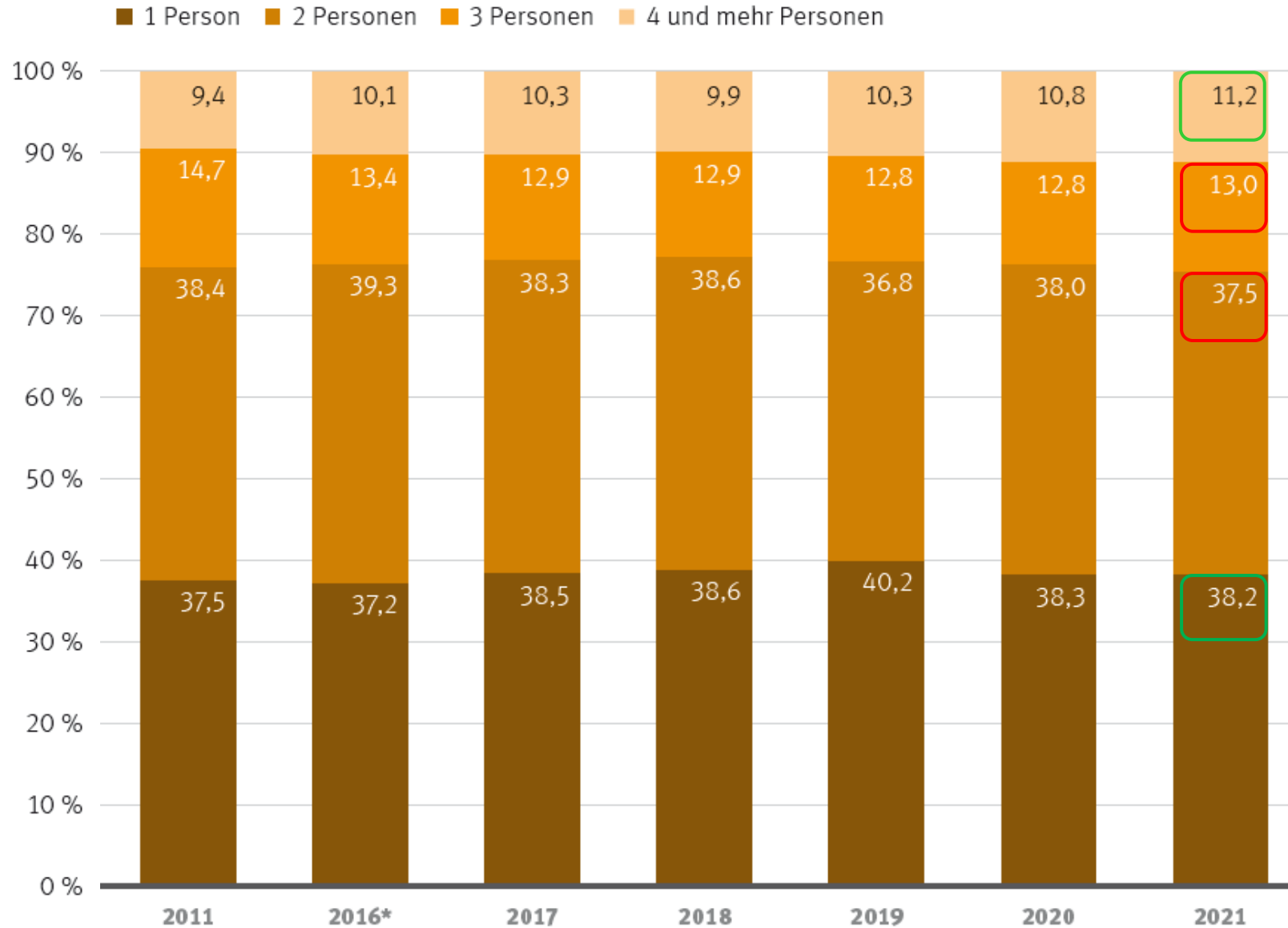


Brandenburg - Entwicklung des Durchschnittsalters im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 1991 - 2021



Entwicklung der Haushaltsstruktur Brandenburg 2011 bis 2021

Single- und Großhaushalte nehmen zu, kleinere Haushalte nehmen ab



Werte ab 2011 auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

Die Wohnungsmarktstruktur ist in Brandenburg ganz anders als in Berlin

Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern 2018

Berlin

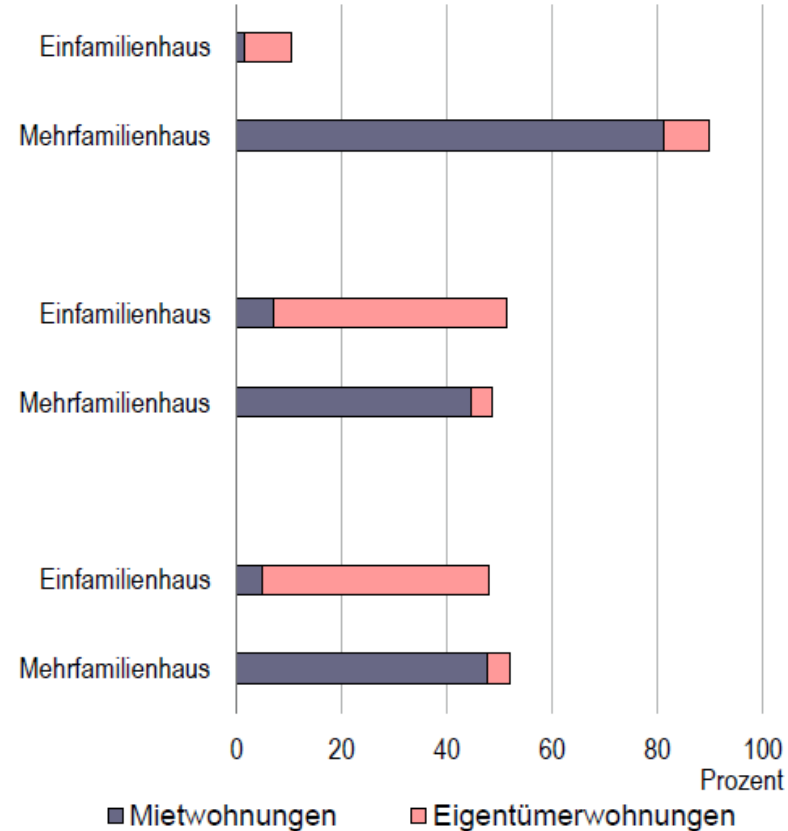
Nur jede zehnte Wohnung ist in Einfamilienhaus 10,4 %

Berliner Umland 2018

Mehr als jede zweite Wohnung ist in Einfamilienhaus 51,5 %

Weiterer Metropolitanraum 2018

Fast jede zweite Wohnung ist in Einfamilienhaus 48,1 %



Berlin

Anteil Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern 90,6 %

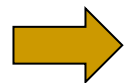
Berliner Umland 2018

Anteil Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern 91,8 %

Weiterer Metropolitanraum 2018

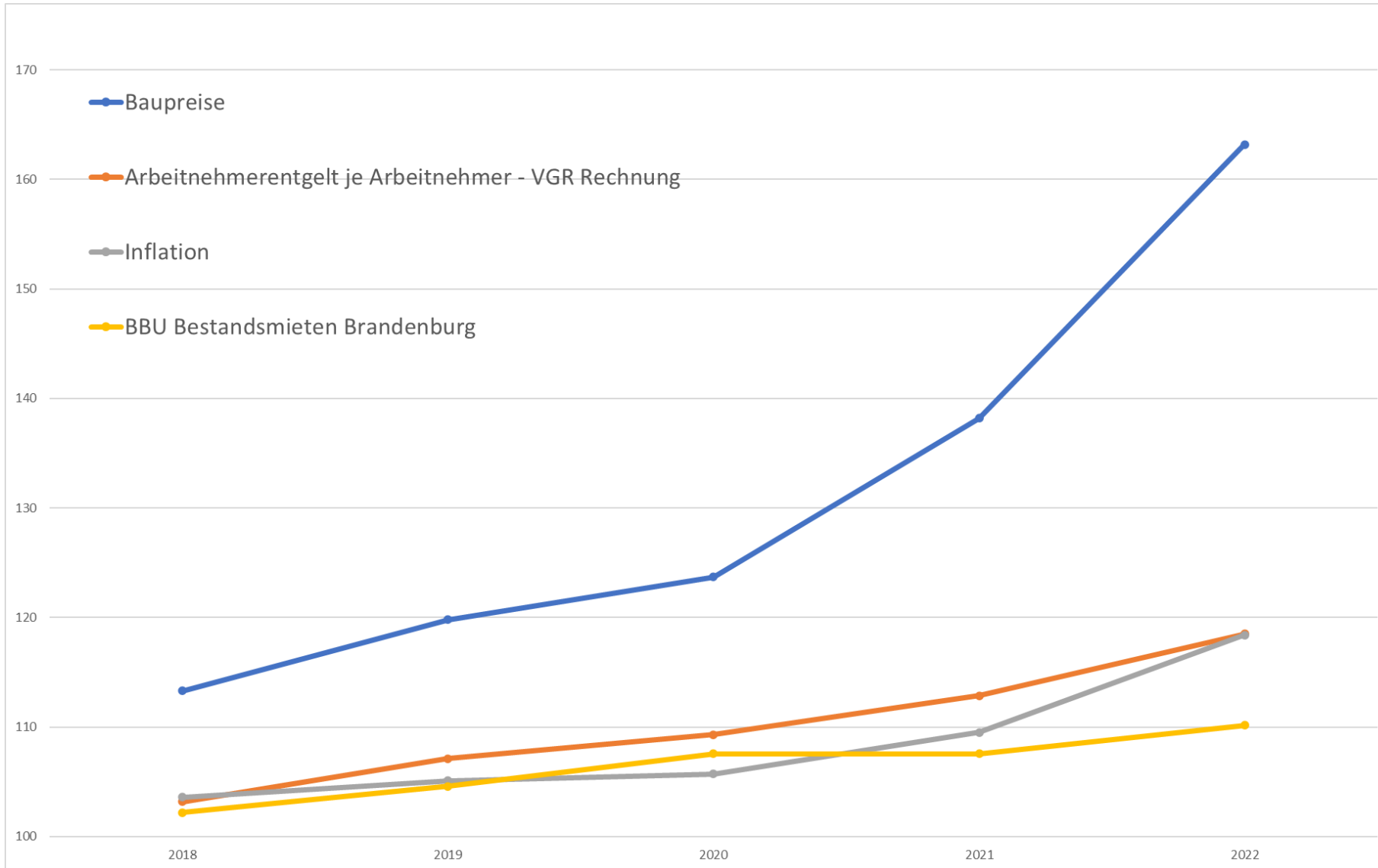
Anteil Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern 91,8 %

Quelle: Amt für Statistik des Landes Brandenburg: Ergebnisse des Mikrozensus 2018 zur Wohnsituation



Daraus ergeben sich gerade in der Fläche erhebliche Konsequenzen für die Anforderungen an die Wärmewende

Die Baupreise sind in Brandenburg deutlich oberhalb der Inflation angestiegen



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

Zinsen Baudarlehen*

Januar 2022
1,07%

bei 200.000 Euro (Fremdkapitalanteil Wohnung)
pro Jahr

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

2.140 € p.a.

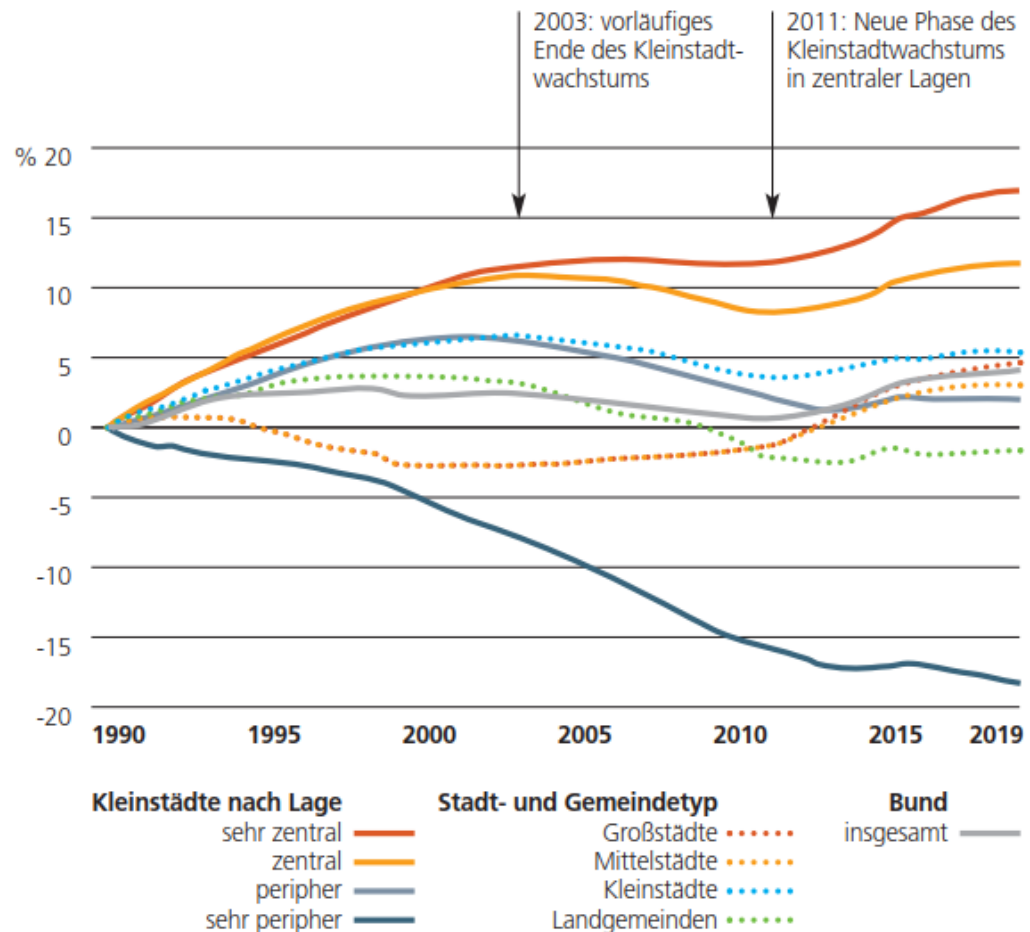
+4.860 € - 6.860 € p.a.

7.000 - 9.000 € p.a.

**überschlägig ohne Tilgung, exemplarische Berechnung*

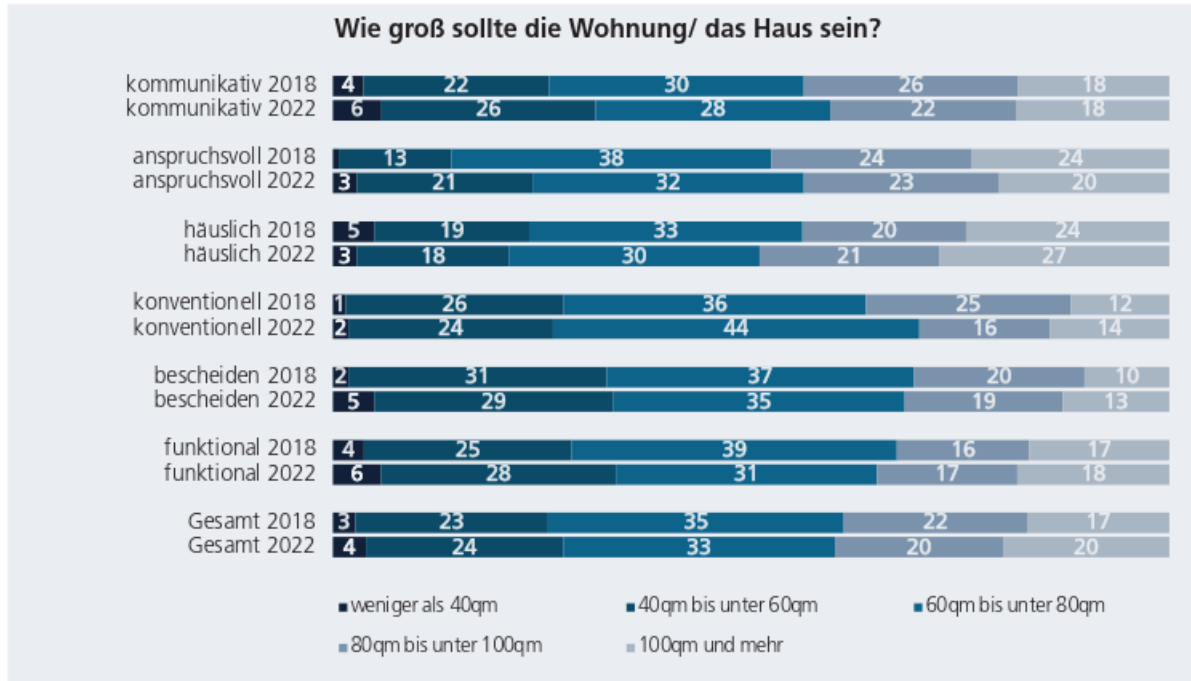
Abb. 8

Bevölkerungsentwicklung in Kleinstädten



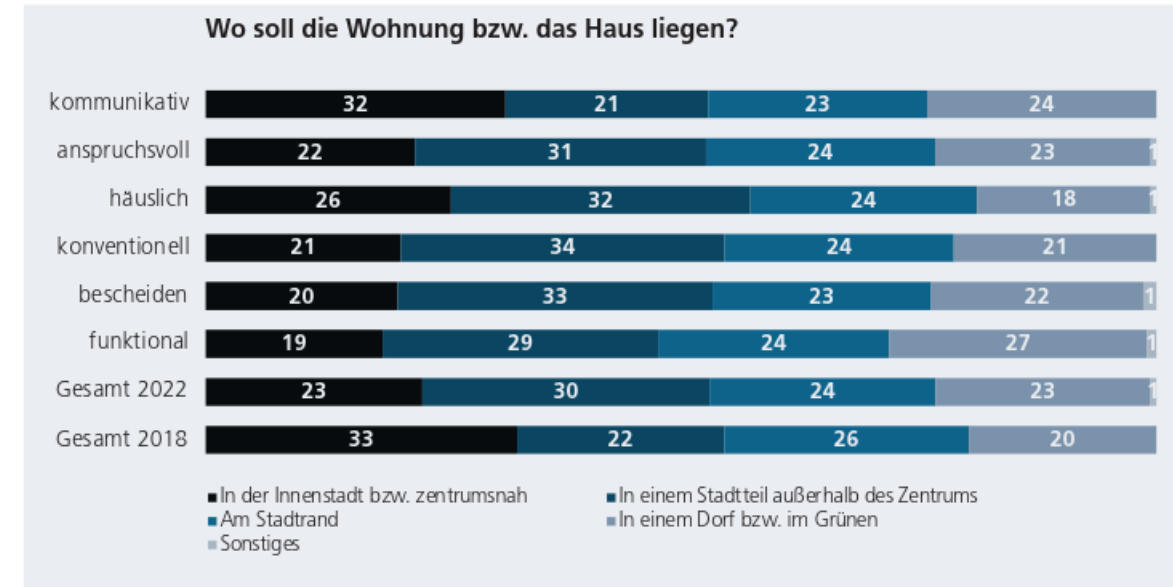
Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2021): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder. Bonn.

- ▶ Deutliches Wachstum bei zentraler Lage
- ▶ bei dezentraler Lage ist der stark negative Trend in der Entwicklung gestoppt
- ▶ Bundesweit gibt es ein insgesamt moderates Wachstum der Bevölkerung
- ▶ Dies hat sich ausweisliche der Daten bis 2022 weiter verstetigt



Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

Abb. 9
Bevorzugte Wohnlage

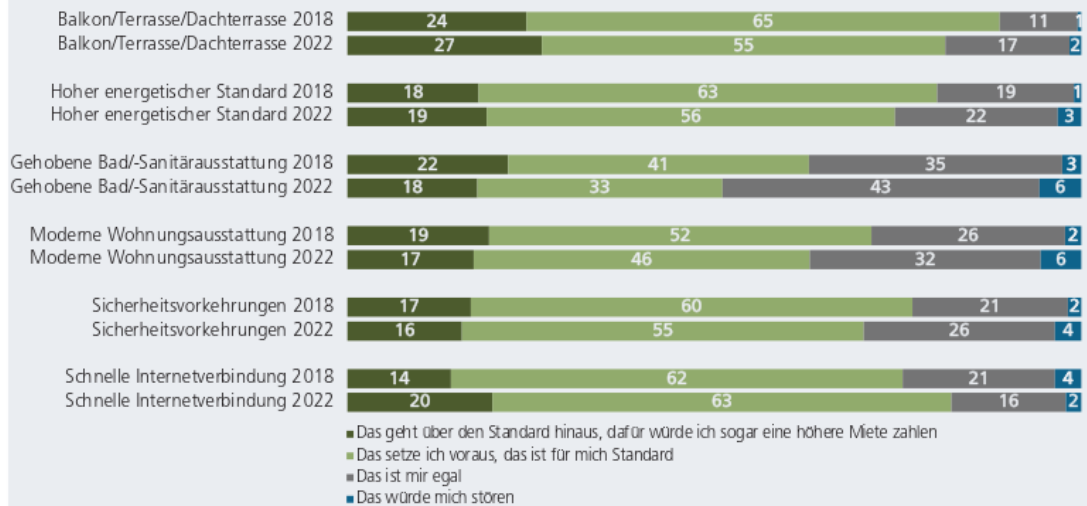


Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

- ▶ Dabei werden im Rahmen einer repräsentativen Befragung 2.172 Mieter deutschlandweit zu ihren Wünschen rund um das Wohnen befragt. Die Antwortenden werden nach „Wohnformen“ geclustert, um ein differenzierteres Bild zu erhalten

Veränderungen bei den Präferenzen der Ausstattungen konnten auch verzeichnet werden

Wir möchten nun von Ihnen wissen, welche weiteren Anforderungen Sie an eine Wohnung stellen. Im Folgenden haben wir eine Reihe von Ausstattungsmerkmalen zusammengestellt. Bitte sagen Sie uns, ob dieses Merkmal für Sie über den Standard hinausgeht und Sie sogar bereit wären, dafür eine höhere Miete oder Kaufpreis zu bezahlen, ob Sie dieses Merkmal für Standard halten, ob Ihnen dieses Merkmal egal ist oder ob Sie das Vorhandensein dieses Merkmals stören würde?



Tab. 1
Rahmendaten aktuelle Wohnsituation nach Haushaltstyp⁴¹

	Wohndauer in Jahren	Größe der Wohnung in m ²	Aktuelle Nettokaltbelastung pro Monat in €/m ²	Aktuelle Gesamtbelastung pro Monat in €/m ²	Zufriedenheit mit der Wohnsituation
Singles oder Paare unter 30 Jahren	4,7	68	9,33	11,82	2,2
Singles oder Paare 30 bis 44 Jahre	8,4	66	7,98	10,51	2,2
Singles oder Paare 45 bis 65 Jahre	13,7	69	7,39	9,88	2,1
Singles oder Paare 65 Jahre und älter	16,4	66	7,32	9,74	2,1
Familien	9,0	93	8,15	10,92	2,2
Mehrpersonenhaushalte	14,8	85	8,37	11,03	2,3
Gesamt	11,8	76	7,90	10,46	2,2

Quelle: Analyse & Konzepte / InWIS, Wohntrendbefragung 2022

► Die Wohnzufriedenheit ist weiterhin gut – über alle Altersgruppen hinweg

- ▶ Aktuell werden auf europäischer Ebene wie auch auf der Bundesebene die Ziele und Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende immer ambitionierter.
- ▶ Die Kausalitäten bzw. Zusammenhänge zwischen EU-Rahmenbedingungen, Umsetzungspaketen und konkreten Richtlinien finden Sie, regelmäßig aktualisiert, in der **BBU-Matrix Klima- und Energiegesetzgebung**.
- ▶ So folgt auch das aktuell **in Novellierung befindliche Gebäudeenergiegesetz** unter anderen auch der **EU-Gebäuderichtlinie EPBD** sowie den nationalen Verpflichtungen gegenüber der **EU**.

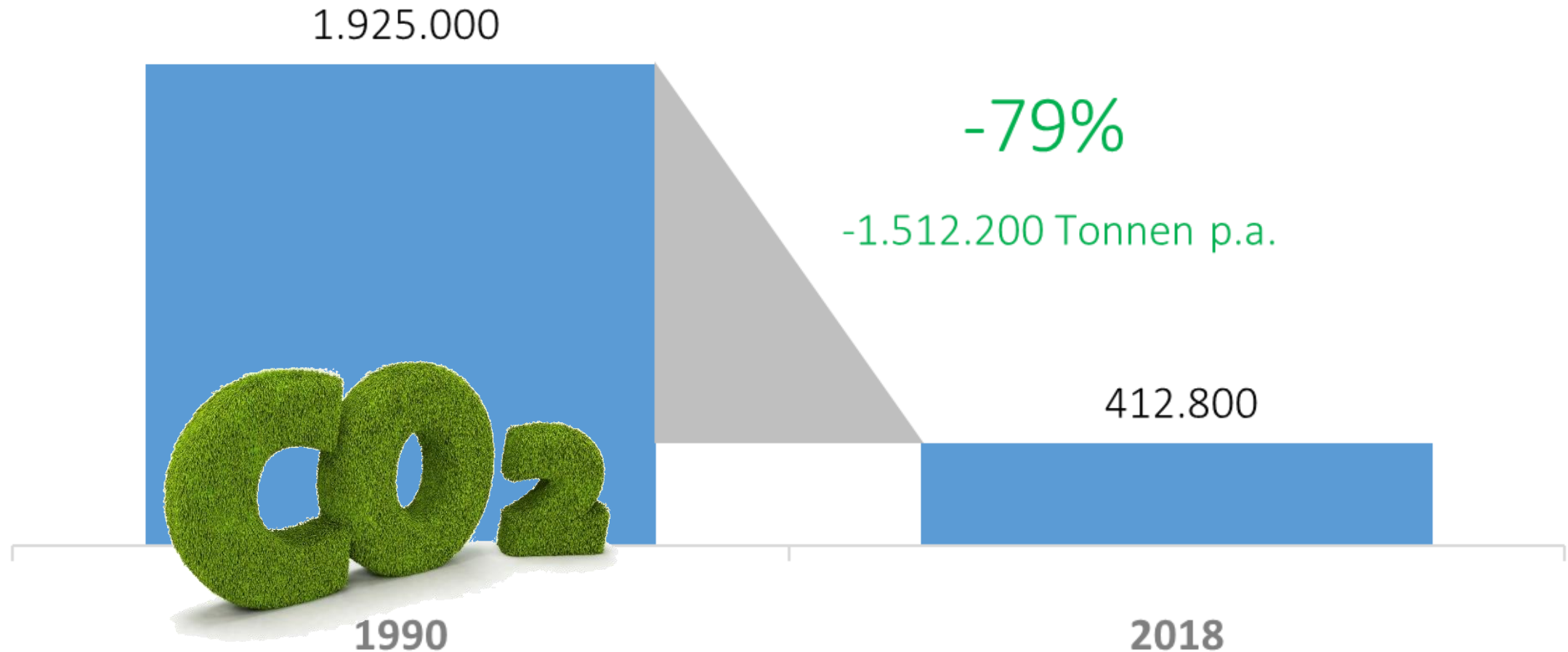


- ▶ Einleitung in das Thema Wohnen in der Innenstadt
- ▶ Daten und Umfeldbetrachtung
- ▶ Fazit

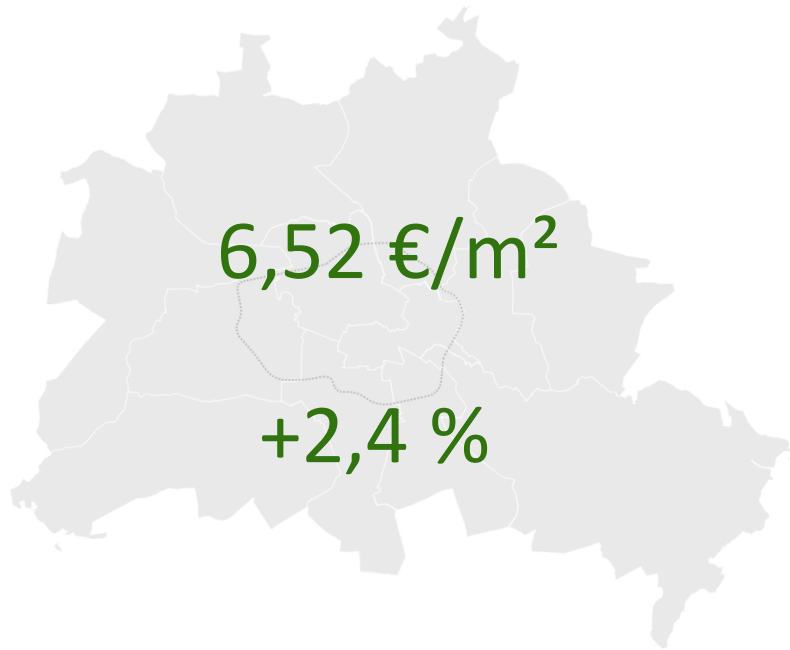
- ▶ Der lange Baukonjunkturzyklus ist zu Ende gegangen.
- ▶ Die Grundnachfrage nach Wohnraum ist aufgrund des Bevölkerungswachstums stabil
- ▶ Durch auslaufende Produktlebenszyklen besteht grundsätzlich reinvestitionsbedarf
- ▶ Corona hat vieles verändert – gerade in der Arbeitswelt und bieten gerade für Klein- und Mittelstädte deutliche Chancen
- ▶ Die Wohnbedarfe signalisieren auch deutliche Trends in Richtung dezentralerer Wohnlagen
- ▶ Es gibt einen deutlichen Trend für Klein- und Mittelstädte mit zentrumsnaher Lage
- ▶ Die aktuelle Regulierung bringt allerdings deutliche Investitionsunsicherheiten und Verschiebungen

BACK-UP

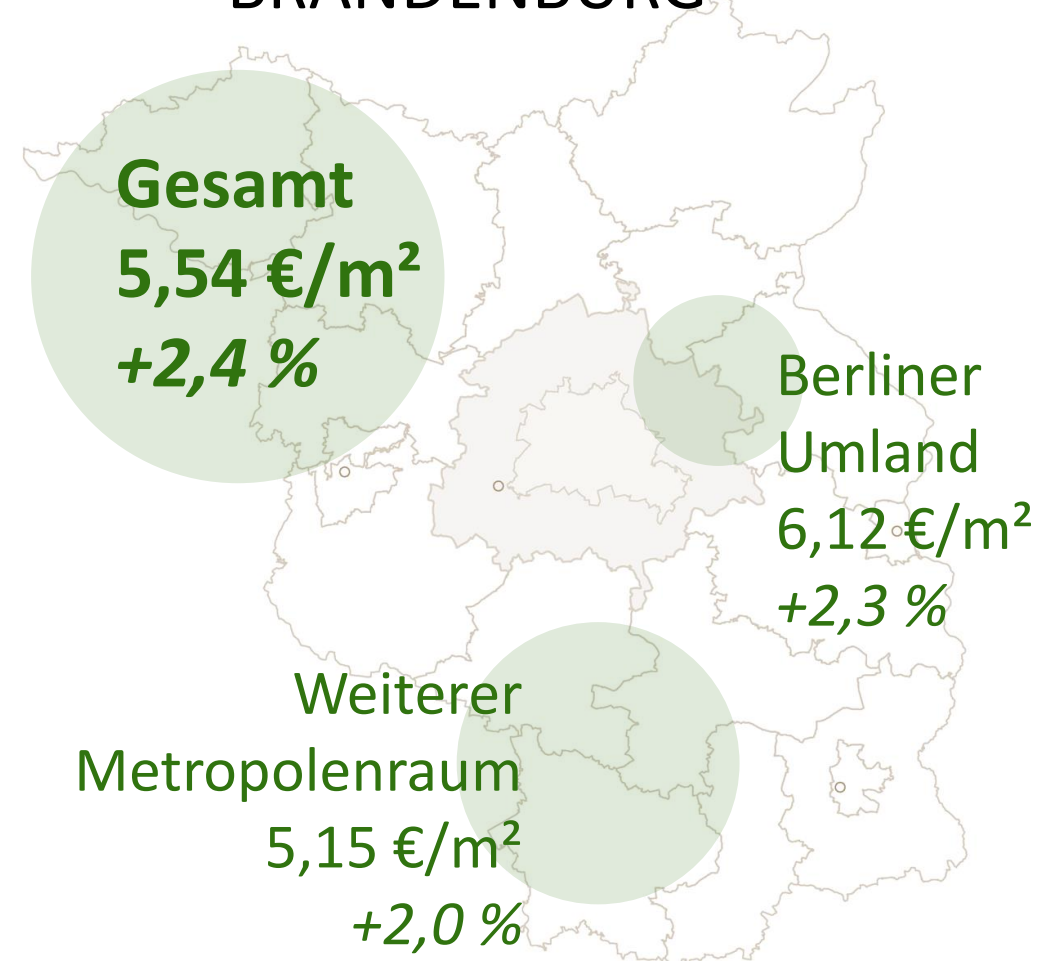
CO₂-Emissionen der BBU-Mitgliedsunternehmen Brandenburg **gesamt**
in Tonnen pro Jahr, 1990 zu 2018



BERLIN



BRANDENBURG

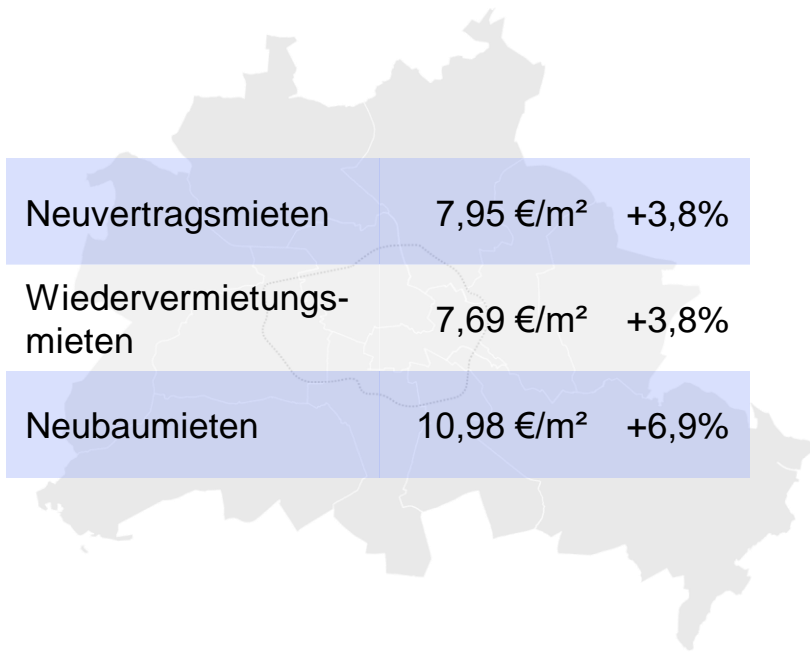


*Nettokaltmieten aller bestehenden Mietverträge im **Juni 2022**, Preisfreie und preisgebundene Bestände ohne Leerstand

© BBU; Quelle: BBU-Marktmonitor

Die Preisentwicklungen bleiben nicht ohne Konsequenzen gerade für die Neubaumieten – hier eine Übersicht der Neuvertragsmieten der BBU Mitgliedsunternehmen

BERLIN



BRANDENBURG

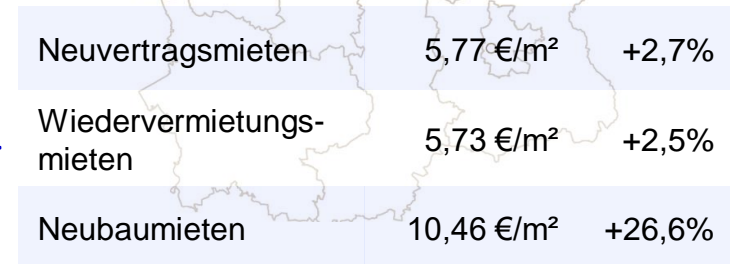
Gesamt



Berliner Umland



Weiterer Metropolen-raum



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

Was bedeutet das für die Investitionsrechnung eines Bauvorhabens?

Herstellungskosten im Geschosswohnungsbau 20 - 50 Wohneinheiten; kein Hochhaus			
	2019		2023
Gebäude	3.859.500,00		5.400.000,00
Grundstück	440.000,00		594.000,00
Summe	4.299.500,00		5.994.000,00
Herstellkosten einer 60 QM in diesem Gebäude			
Wohnung in EUR	171.980,00		239.760,00
je QM in EUR	2.866,33		3.996,00
Bewirtschaftungskosten dieser 60 QM in dem berechneten Gebäude			
Zinsen	2,04		10,66
Tilgung	3,82		5,33
EK-Verzinsung	0,96		2
Instandhaltungskosten	0,88		0,88
Mietausfallwagnis	0,16		0,16
Verwaltungskosten	0,41		0,41
Nötige Miete zur Kostendeckung in EUR je QM	8,27		19,44

- ▶ In nur vier Jahren führen die gestiegenen Herstellungskosten (+40%) und Zinsen (ca. verdreifacht) zu einer erheblichen Steigerung der Kostenmiete – diese erhöht sich um 135 %. Diese kann am Markt nur sehr eingeschränkt realisiert werden, daher werden viele Bauinvestitionen erstmal zurückgestellt – mit entsprechenden Folgen für die Baukonjunktur.