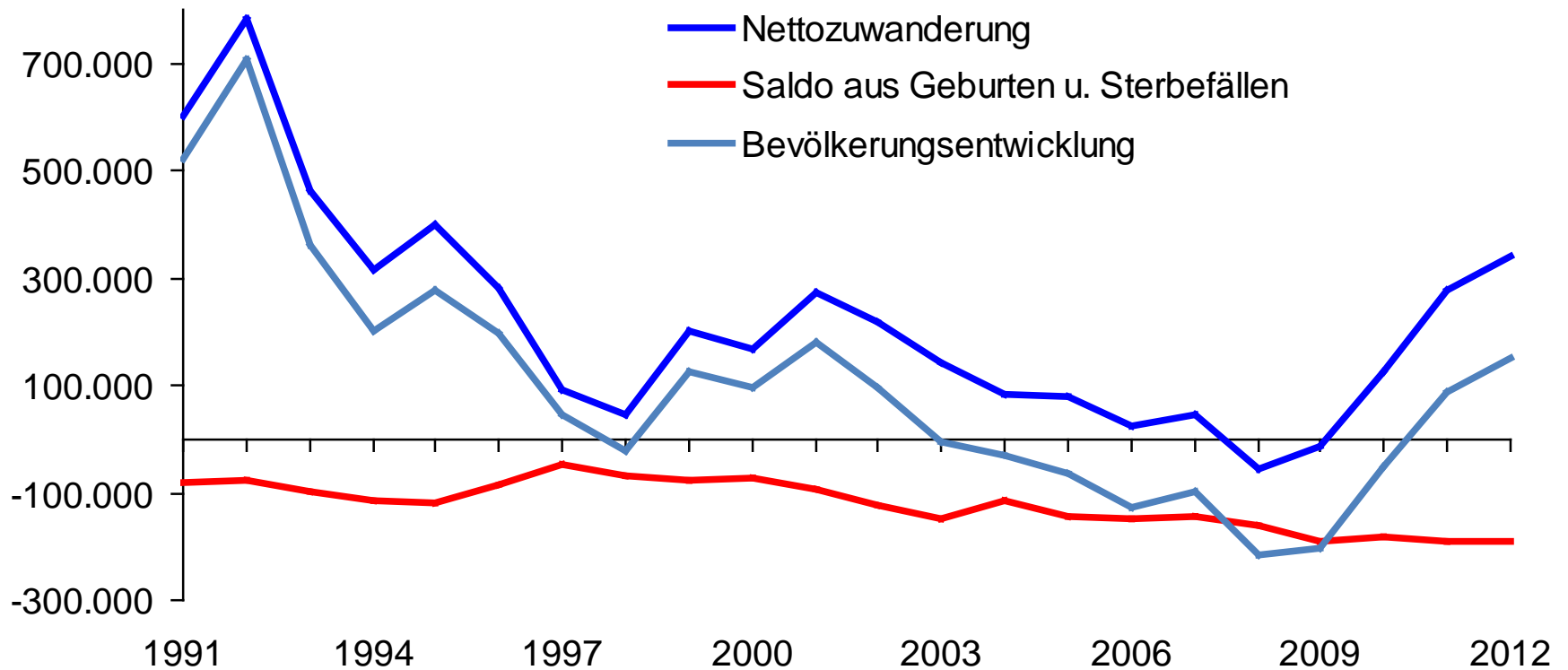


Aktuelle Entwicklungen des Wohnungsbaus in Berlin und Brandenburg

Mauerwerkskongress 2013

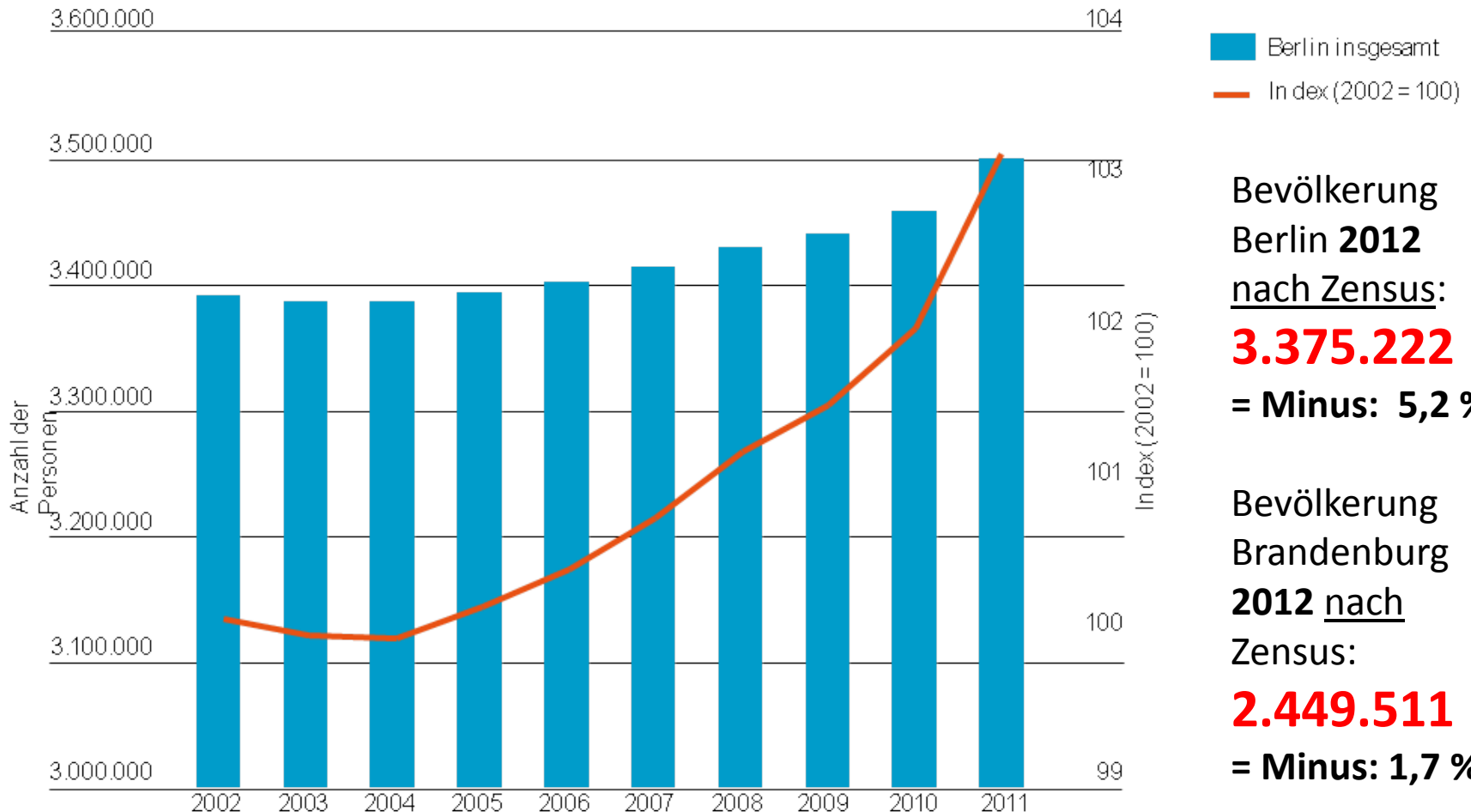
Wohnungsbauperspektiven: Wanderung nach Deutschland nimmt zu



Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. | Stand: 02/2013

Bevölkerungsentwicklung Berlin 2002 – 2011 vor Zensus

Abb. 07 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2002–2011 absolut und indexiert



Bevölkerung
Berlin **2012**
nach Zensus:
3.375.222
= **Minus: 5,2 %**

Bevölkerung
Brandenburg
2012 nach
Zensus:
2.449.511
= **Minus: 1,7 %**

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

aus: IBB Wohnungsmarktbericht 2012

Wir sind nach dem Zensus weniger als gedacht (Dtl.: -1,8%)

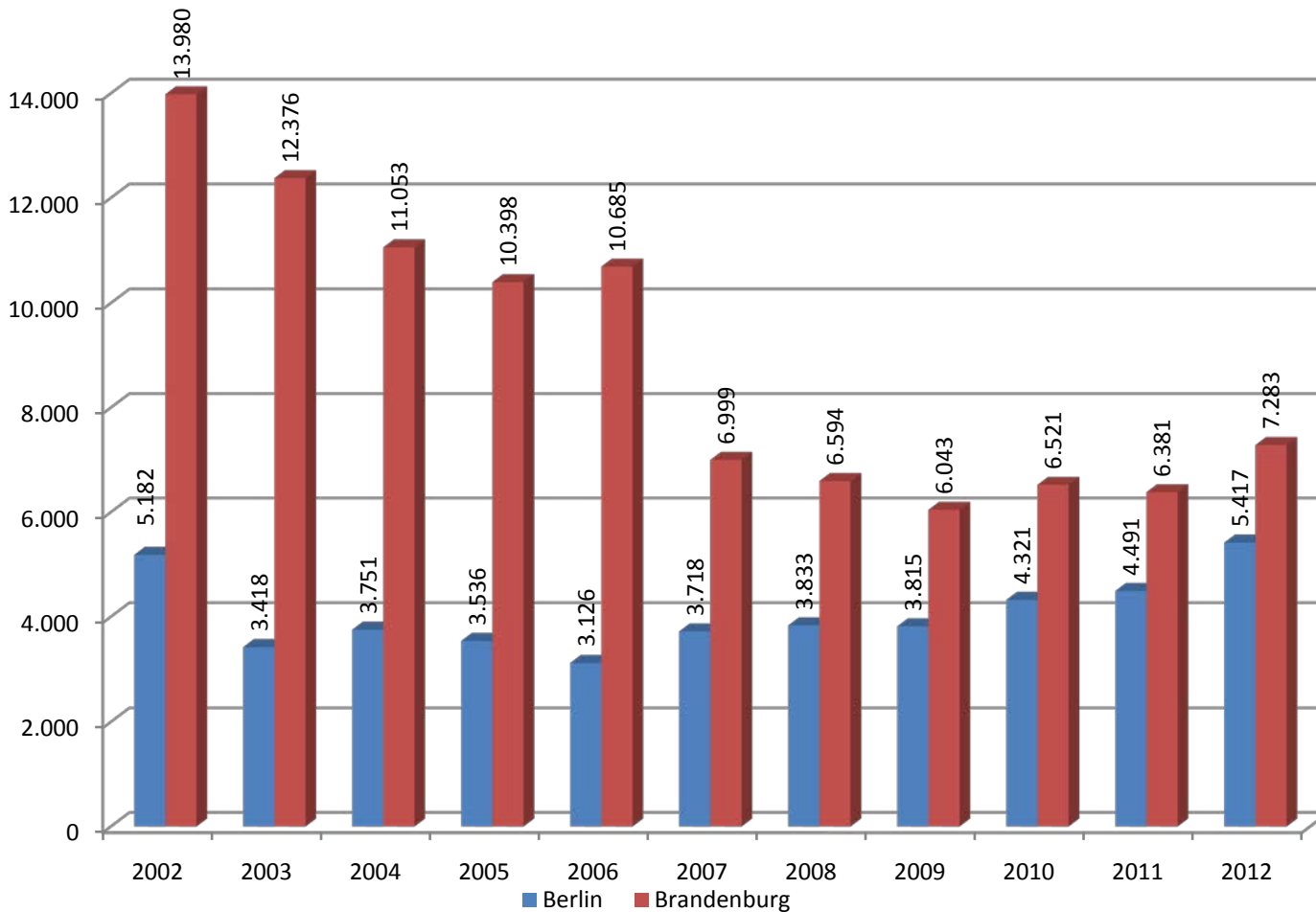
Es gibt in Berlin (-1,5%) und Brandenburg (-0,6%) nach dem Zensus aber auch weniger Wohnungen als gedacht

Die Bevölkerungsprognosen bis 2030 gehen für Berlin von einem Wachstum aus (+7,2%) und für Brandenburg von einer Schrumpfung (-10,1%)

Beides stellt die Bau- und Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen: einerseits Neubau, andererseits Umbau

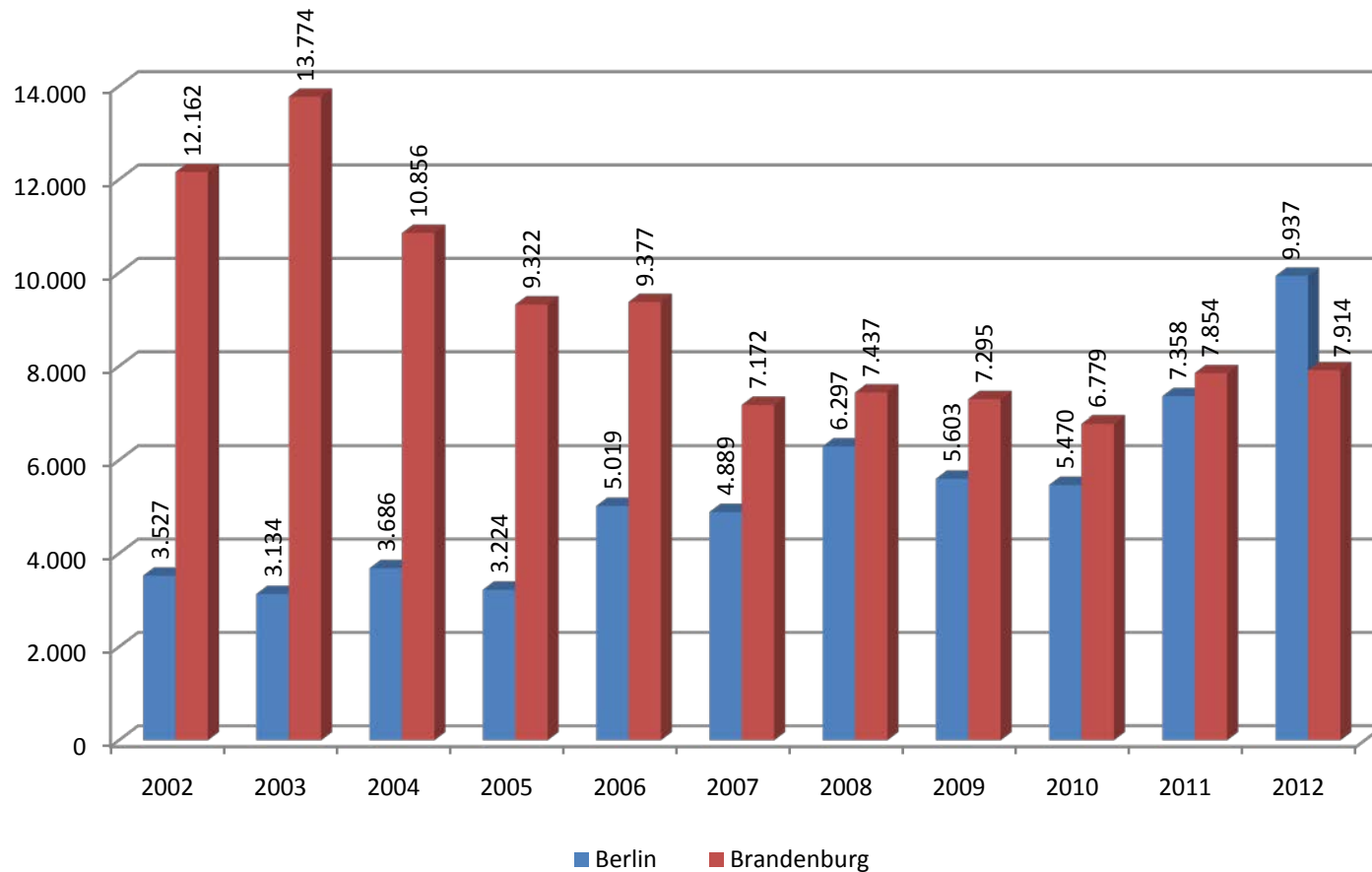
In Berlin ist der Wohnungsbaumarkt zur Zeit dynamischer als in Brandenburg

Baufertigstellungen in Berlin und Brandenburg



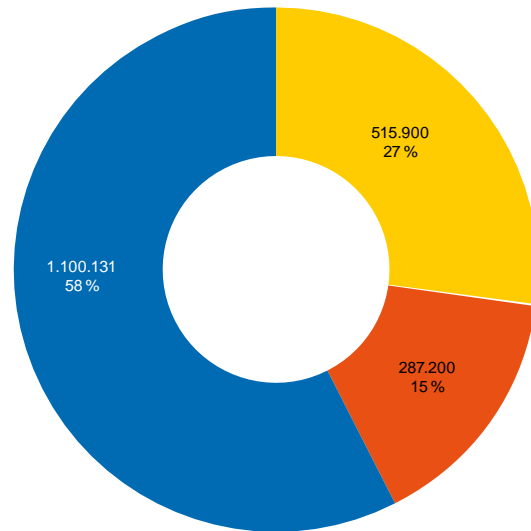
Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bauindustrieverband Berlin-Brandenburg e.V.

Baugenehmigungen in Berlin und Brandenburg



Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bauindustrieverband Berlin-Brandenburg e.V.

Wohnungsbestand in Berlin nach Baualter

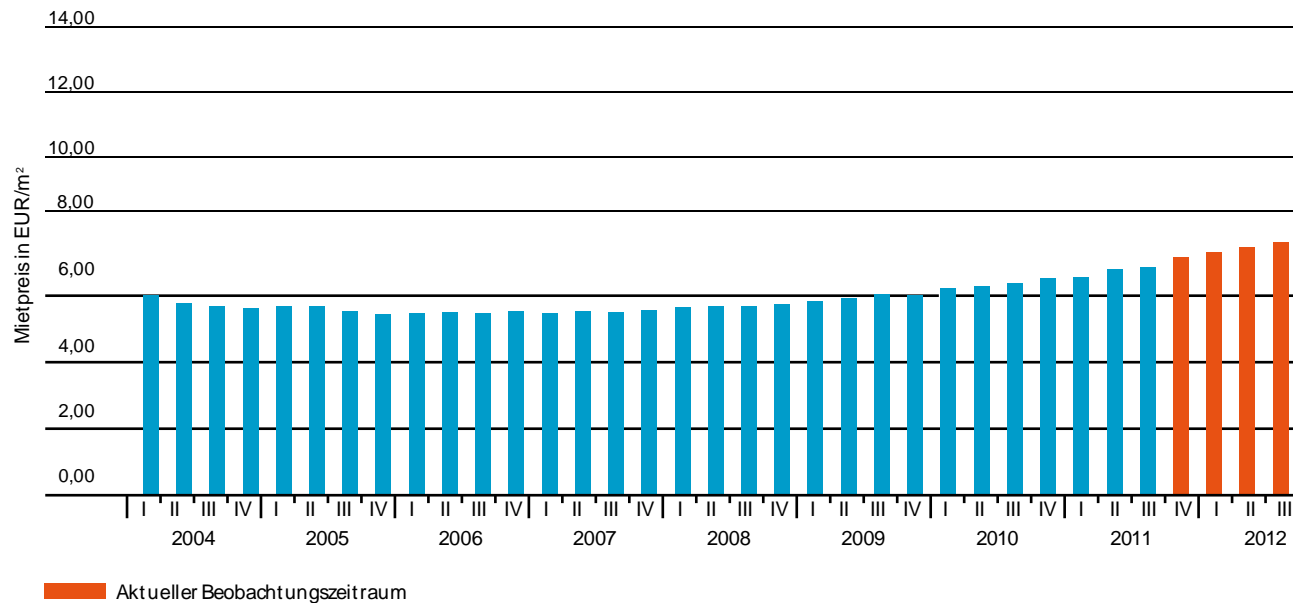


■ Altbau bis 1918 ■ Altbau 1919-1948 ■ Neubau ab 1949

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

aus: IBB Wohnungsmarktbericht 2012

Entwicklung der Angebotsmieten / Neuvermietung (EUR/m²) für Wohnungen in Berlin 2004–2012 (Median)

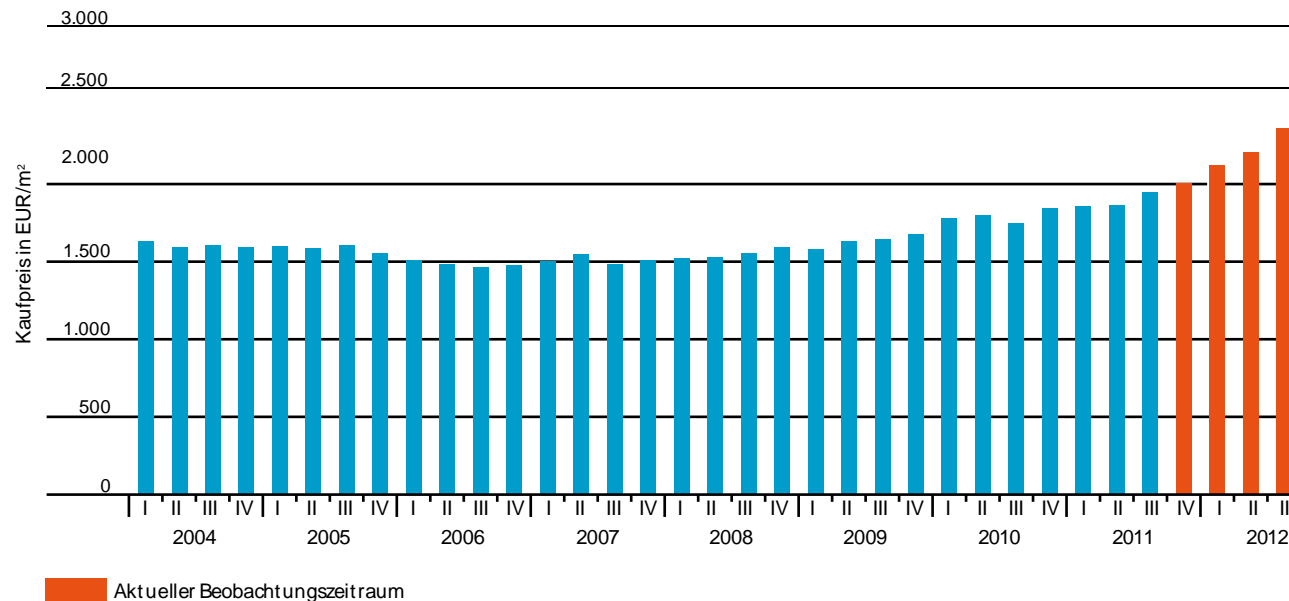


Quellen: IDN ImmoDaten, eigene Berechnungen

aus: IBB Wohnungsmarktbericht 2012

Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Median 2004–2012)

Abb.



Quellen: IDN ImmoDaten, Berechnungen IBB

aus: IBB Wohnungsmarktbericht 2012

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Das Mietniveau liegt in Berlin (Durchschnittsmiete 2010: 5,23 EUR/qm) unterhalb des Durchschnitts anderer Großstädte

Die steigende Nachfrage nach Wohnungen lässt die Mietzinsen und die Kaufpreise steigen

Mit den derzeit erzielbaren durchschnittlichen Mietzinsen lässt sich ein Wohnungsneubau nicht realisieren

Die bloße Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus ist keine Lösung

Um preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen braucht es neue Wege und Konzepte

Wiederherstellung investitionsfreundlicher Rahmenbedingungen (z.B. Erhöhung Abschreibung)

Verlässliche Rahmenbedingungen für die Förderung energetischer Sanierung (z.B. Anhebung Bundeszuschüsse KfW)

Weiterentwicklung der EnEV nur mit Augenmaß (Ökonomische Vertretbarkeit)

Fortführung der Städtebauförderung

Keine Preisregulierung die Investitionen unattraktiv machen

Der direkte Weg zu mehr bezahlbarem Wohnraum





3-Phasenmodell

Ziel:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auch für Kleinverdiener
- Soziale Durchmischung statt Ghettobildung
- Nicht nur in den Randbereichen der Metropole

Weg:

Leitidee: Zusammenarbeit Land Berlin und Bauwirtschaft der Region
Hohe Preise finanzieren niedrige Preise

01 Phase Ankauf:

- Bereitstellung geeigneter Grundstücke durch Land / Liegenschaftsfonds
- Grundstücksausschreibung mit Bedingung Mietbindung in Teilbereichen des Grundstücks

02 Phase Bau:

- Planung und Bau der Wohnungen durch Bauwirtschaft zu sehr günstigen Preisen

03 Phase Verkauf:

- Ankauf der mietgebundenen Wohnungen durch öffentliche Wohnungsbaugesellschaft und Ratenzahlung nach MABV
- Zinsgünstige Kredite für die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften und Investoren durch IBB



Aufgaben Land Berlin:

schnelle und zuverlässige Bearbeitung (Bauanträge, Planung)

Grundstücksvergabe unter Berücksichtigung des geplanten
Bebauungskonzeptes

Partnerschaften mit öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften fördern

Aufgaben Wirtschaft:

Ankauf unter vorher festgelegten Bedingungen (Ausschreibung)

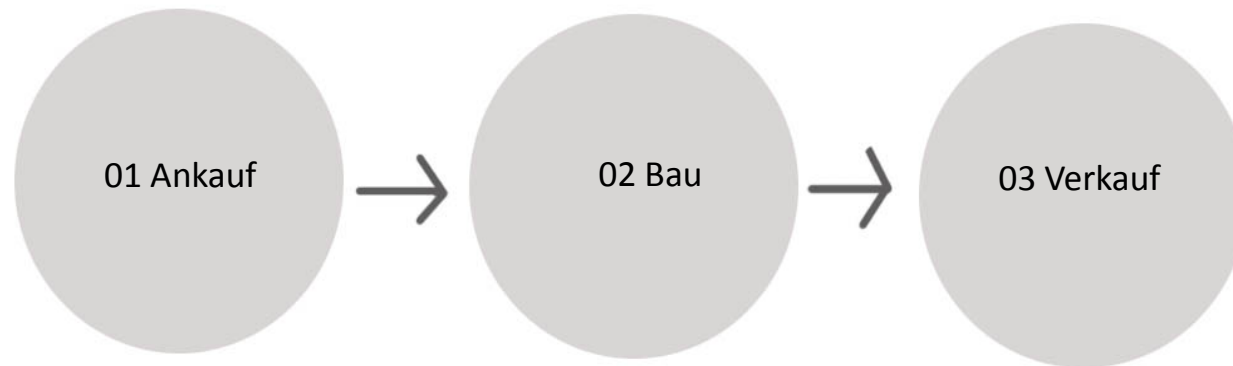
Errichtung (durch Bauwirtschaft der Region)

(Teil-) Verkauf an Wohnungsbaugesellschaft zu vorher festgelegten
Bedingungen

Eigenvermarktung



Verkaufserlöse und höhere Mieten finanzieren niedrigere Mieten



Öffentliches Grundstück
mit Teilmietpreisbindung
als Ausschreibungsbedingung

=> Preis unter Marktniveau

Günstige Preise
der privaten
Bauwirtschaft

Teilweise Ankauf durch öffentliche
Wohnungsbaugesellschaft

⇒ Günstige Mieten langfristig garantiert
⇒ Restlicher Vertrieb ohne Vorgaben -
Marktpreise



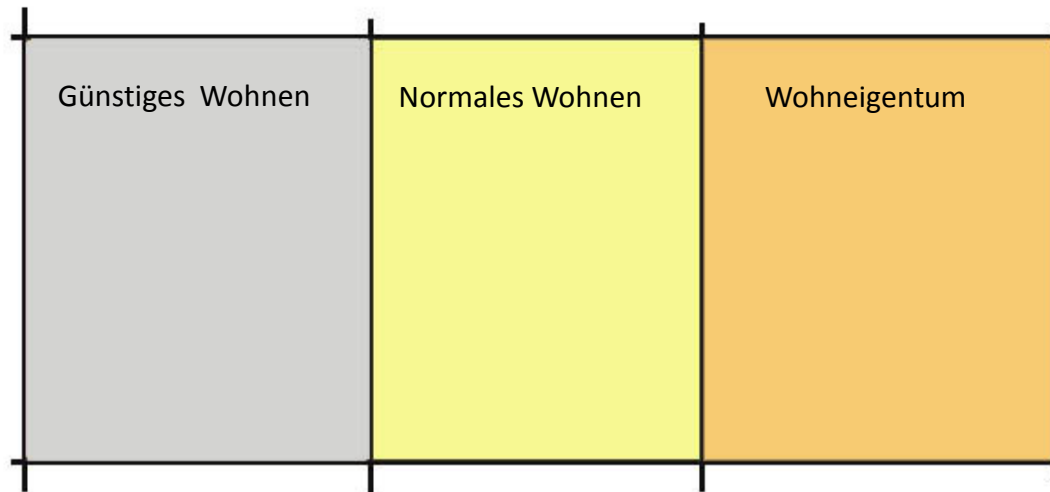
Beispiel Ausschreibung:

- Grundstück XYZ zu Preis „...“ (*von Bieter auszufüllen*)
- „...“(Anzahl) WE (*von Verkäufer auszufüllen*) Durchschnittsmiete z. B. 7,00 €
- Zu verkaufen inkl. Grundstücksanteil an „.....“ (*städtische Wohnungsbaugesellschaft*)
 - am „.....“(von Bieter auszufüllen/ggf. Zahlungsplan)
 - zu Preis „...“ (*von Bieter auszufüllen/ggf. Zahlungsplan*)
- Ausstattungsmerkmale: „...“ (*von Verkäufer auszufüllen*)



Aufteilung Grundstück (idealisiert)

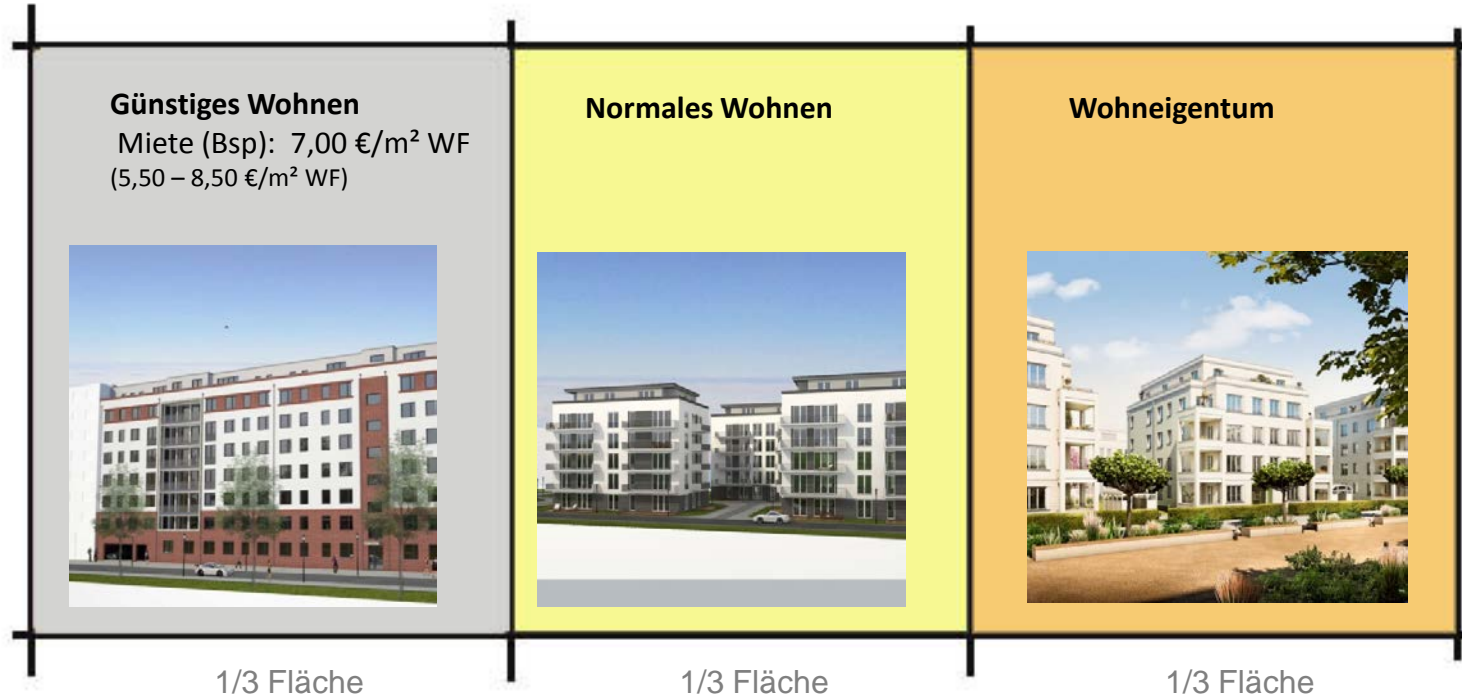
Die Grenzen sind variabel



01 Phase Ankauf



Aufteilung Grundstück: Wertschöpfung



02 Phase Bau

Axel Wunschel



Beispiel

Ankauf der „mietgebundenen Wohnungen“

Durch städtische Wohnungsbaugesellschaften u. a.,
z. B. IBB-finanziert

Kaufpreis X mit Ratenzahlung nach Baufortschritt

Vorteile :

- Mietbindung durch Eigentum städtische WBG garantiert
- Durchschnittsmiete z. B. 7 €/m² MF (5,50 – 8,50 €/m² MF)
- Kaufpreis/Exit fest/kalkulierbar

Ergebnis:

- **Städtische Wohnungsbaugesellschaft erhält bezahlbare Mietflächen zu Eigentum !**

03 Phase Verkauf

775 Mio. € für städtische Wohnungsbaugesellschaften

320 Mio. € in städtischen Wohnungsbaufonds

**offen für städtische und private Wohnungsbaugesellschaften
revolvierend**

1 : 2 – 4 WE

Sozial gerechte Bodennutzung

10jähriger Schutz vor Eigenbedarfskündigungen (§ 577a II BGB)

**Bis zu 6 zusätzliche Stellen pro Bezirk für Beschleunigung von
Baugenehmigungen**

500 € „Genehmigungsprämie“ je WE

Projekte > 500 WE Zuständigkeit direkt bei Senat

**„Clusterung“ Berliner Liegenschaften nach
Fachvermögen, Daseinsvorsorge, Entwicklungsperspektive, Verkaufsperspektive**

BIM und Liegenschaftsfonds werden verschmolzen

Aber: Noch keine Wohnung durch politischen Eingriff