Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

BBU-Marktmonitor 2021: Daten und Fakten für die Wohnungspolitik!

16.02.2022 Pressemeldung

Real- statt Virtualmieten: das bietet der BBU-Marktmonitor für Berlin-Brandenburg, der am 16. Februar 2022 in einer Pressekonferenz präsentiert wurde. Mit Daten aus fast einer Million Bestands- und Neumietverträgen, Neubaumieten und langen Zeitreihen bildet er die Wohnungsmärkte in allen Facetten ab. Die Auswertungen zeigen heuer ein uneinheitliches Bild. Denn während die Mieten im Land Brandenburg zumindest ansatzweise die steigende Baukosteninflation ausgleichen können, stagnieren sie in Berlin – oder sinken sogar. „Wenn die zügig steigenden Arbeits-, Bau- und Materialkosten nicht auf der Einnahmenseite kompensiert werden können, geht das letztlich auf Kosten der Substanz. Auch vor diesem Hintergrund ist der abrupte Stopp der KfW-Förderung ein Schock", so BBU-Vorständin Maren Kern bei der Vorstellung der Zahlen.

Maren Kern weiter: „Unsere Unternehmen müssen ihre Milliardeninvestitionen in Neubau, energetische Erneuerung, klima- und demografiegerechte Modernisierung oder Stadtentwicklung aus ihren Einnahmen oder Förderung refinanzieren. Nur auf Grundlage dieses kleinen Einmaleins' der Betriebswirtschaft wird die soziale Wohnungswirtschaft auf Dauer leistungsfähig bleiben. Und damit meine ich nicht nur die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, sondern auch technisches Knowhow, Planungsleistungen, Innovationskraft und Einsatzbereitschaft. Das alles bieten nur wirtschaftlich gesunde Unternehmen. Angesichts der enormen Herausforderungen ist es im dringenden Interesse aller, dass unsere Unternehmen leistungsstark bleiben."

Baukosten: Explodieren

Der Auftrieb bei Baupreisen und -kosten hat im November 2021 mit einem Plus von rund 14 Prozent in Berlin und sogar rund 17 Prozent im Land Brandenburg zum Vorjahresmonat einen neuen Höchststand erreicht. Bei vielen Baumaterialien war der Preisanstieg sogar noch drastischer. Trotzdem wurden Ende Januar die höchst erfolgreichen Neubau- und Modernisierungs-Klimaschutz-Förderprogramme der staatlichen Förderbank KfW überraschend durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz gestrichen. „Dass die Bundesregierung ausgerechnet in einer solchen Konstellation essenzielle Förderprogramme abrupt stoppt, ist aberwitzig und hat sehr viel Vertrauen zerstört", unterstrich Kern.

Mieten Berlin: Noch immer im Sog des Deckels

Die Neuvermietungsmiete in Berlin ist bei den BBU-Mitgliedsunternehmen 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 Prozent auf 7,66 Euro nettokalt je Monat und Quadratmeter gesunken. „Auf die mittlerweile im Schnitt 20jährige Dauer eines Mietverhältnisses bei unseren Unternehmen gerechnet macht das einen rechnerischen Einnahmeverlust von 140 Millionen Euro. In Investitionen gerechnet summiert sich das dann auf 700 Millionen Euro", so Kern. Hierbei handle es sich noch um Folgen des Mietendeckels. Zwar war dieser am 15. April 2021 gescheitert – doch hatten viele BBU-Mitgliedsunternehmen zur Wahrung des sozialen Friedens auf Anhebung der Mietzahlungen in den während seiner Geltungsdauer neu abgeschlossenen Mietverträgen verzichtet. Bei den Bestandsmieten (6,37 €) ist mit einem ermittelten Wachstum von 0,7 Prozent pro Jahr eine Stagnation zu verzeichnen. Vor diesem Hintergrund erteilte Kern Überlegungen zu einem pauschalen Mietenmoratorium eine Absage.

Mieten Brandenburg: Nicht nur bezahlbar, sondern günstig

Im Land Brandenburg lag die Neuvertragsmiete bei durchschnittlich 6,13 Euro nettokalt je Monat und Quadratmeter (+4,4 %). Die durchschnittliche Bestandsmiete betrug 5,41 Euro (+1,9 %). Kern: „Wir sind erleichtert, dass unsere Unternehmen bei Neuvermietungen in vielen Regionen zumindest teilweise die stark steigenden Kosten für Instandsetzung und Modernisierung kompensieren und so eine Auszehrung der wirtschaftlichen Substanz vermeiden konnten. Es ist ein starkes Signal sozialer Verantwortung, dass Wohnen dennoch flächendeckend nicht nur bezahlbar, sondern sogar günstig bleibt. Trotzdem wird aber unumgänglich sein, die Auswirkungen der zu erwartenden weiteren Baupreissteigerungen insbesondere auf einkommensschwache Haushalte sehr genau im Blick zu behalten. Es geht darum, die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu sichern.“

Die Themen:

- Berlin: Mieten im Echo des Deckels
- Land Brandenburg: Günstig mieten
- Baukosten: Preisspirale und kein Ende

Anhang

- BBU: Daten und Fakten
- Das BBU-Verbandsgebiet

Download des BBU-Marktmonitors 2021

https://bbu.de/pressemeldungen/2022/bbu-marktmonitor-2021-daten-und-fakten-fuer-die-wohnungspolitik