Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Pressekonferenz: BBU-Marktmonitor 2023: Hypothek auf die Zukunft

05.03.2024 Pressemeldung

„Die Fakten zeigen: Unsere Mitgliedsunternehmen leben ihre soziale Verantwortung. Gerade weil alles teurer geworden ist, halten sie sich mit Mietanpassungen sehr zurück. Aber auch sie können keine Wunder bewirken und bewegen sich nicht im luftleeren Raum. Angesichts des enormen Preisdrucks werden Mieterhöhungen unumgänglich. Nur so werden sie in der Lage sein, weiterhin in die Zukunft zu investieren.“ Dieses Fazit zog BBU-Vorständin Maren Kern am 5. März 2024 bei der Vorstellung der aktuellen Mietenzahlen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg vor rund 70 Teilnehmenden.

Die Mietenentwicklung halte nicht mehr mit der Kosten- und Anforderungsentwicklung Schritt, so Kern weiter. Die Wohnungsunternehmen planen in Reaktion darauf Kürzungen und Umschichtungen ihrer Investitionen. „Die schwache Mietenentwicklung ist eine wachsende Hypothek auf die Zukunft, die sich in den nächsten Jahren mit aller Deutlichkeit negativ auf den Wohnungsmärkten unserer Region bemerkbar machen wird – sei es in zu geringen Neubauzahlen oder zu geringer energetischer Sanierung“, warnte Kern.

Berlin: Weniger als 0,9 % Neumietenwachstum

Mit einer Steigerung um weniger als 1,4 Prozent im Bestand (auf 6,59 €/m2) und sogar unter 0,9 Prozent bei der Neuvermietung (auf 8,03 €/m2) blieb die Mietenentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2023 weit hinter der allgemeinen Inflation (+6,2 %) und insbesondere hinter der Baupreisinflation (+8,4 %) zurück. „Besonders beunruhigend ist, dass sich in einigen Baualtersklassen, aber auch bei den Neubaumieten die Mieten sogar verringert haben“, so Kern.

Brandenburg: Neumieten sinken teilweise deutlich

Auch im Land Brandenburg war die Mietenentwicklung vor dem Hintergrund der allgemeinen (+6,5 %) und der Baupreisinflation (+9,1 %) deutlich zu schwach. Im Bestand stiegen sie nur um 2,0 Prozent (auf 5,64 €/m2), in der Neuvermietung sogar nur um 1,8 Prozent (auf 6,39 €/m2). Besonders stark betroffen war u. a. Potsdam: hier sank die Neuvermietungsmiete im Jahresvergleich sogar um 5,8 Prozent (auf 7,54 €/m2). Kern: „Mit einer so schwachen Entwicklung der Mieten ist es nicht möglich, die anstehenden größeren Investitionen in Neubau, barrierefreies Wohnen oder energetische Modernisierung ausreichend zu refinanzieren. Wir brauchen hier eine stärkere Dynamik, aber auch mehr staatliche Unterstützung.“

Jetzt gegensteuern – mit einer konzertierten Aktion Zukunft Wohnen

Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen – hohe und steigende Baukosten, stark gestiegene Finanzierungskosten, hohe Auflagen, unklare Rahmenbedingungen bei gleichzeitig unzureichender Mietenentwicklung – müssen die Unternehmen ihre Investitionserwartungen anpassen. Entsprechend prognostizieren rund 47 Prozent von ihnen einer BBU-Erhebung zufolge, ihre Neubauinvestitionen einschränken und auch in den Bestand umschichten zu müssen. „Die Folge hiervon wird ein weiterer drastischer Rückgang bei den Neubauzahlen sowie auch von Modernisierungsinvestitionen sein. Das

Nachsehen haben dann alle – die Mieterinnen und Mieter, aber auch unsere Partnerfirmen in Handwerk, Bauwirtschaft und Dienstleistungen und letztlich natürlich auch die Städte, deren Standortqualität leidet“, warnte Kern.

Dem müsse mit einer konzertierten „Aktion Zukunft Wohnen“ entgegengewirkt werden. Ansatzpunkte hierfür: eine massive und wenn notwendig kreditfinanzierte Neubau- und Modernisierungsförderung durch den Bund mit einem Volumen von zehn Milliarden Euro pro Jahr für mindestens fünf Jahre, ein vorübergehendes Zurückgehen auf den Effizienzhausstandard 70 im Neubau, Entbürokratisierung und Digitalisierung, die zügige Umsetzungsarbeit für das in Berlin geplante „Schneller-Bauen-Gesetz“ oder die weitere konstruktive Zusammenarbeit in den Landesbündnissen für Wohnen in Berlin und Brandenburg. „Unsere Unternehmen werden aber auch nicht umhin kommen, die Mieten nachhaltiger anzupassen. Nach unseren Erfahrungen gehen wir davon aus, dass die Mieterinnen und Mieter in Berlin und Brandenburg dafür auch viel Verständnis aufbringen“, so Kern.

Die Themen:

- Mietenentwicklung Berlin: Nicht mehr investitionsdeckend
- Mietenentwicklung Brandenburg: Sehr schwach trotz Wirtschafts-Booms
- Jetzt gegensteuern!

Anhang

- BBU: Daten und Fakten
- Das BBU-Verbandsgebiet