Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

BBU-Jahrespressekonferenz Berlin 2024 - Auf dem Boden der Tatsachen

25.07.2024 Pressemeldung

Die aktuellen Zensusergebnisse machen es sehr deutlich: „Mieten in Berlin ist günstig. Indem die von Immobilienportalen verbreiteten Angebots- oder Portalmieten das nicht abbilden, führen sie nicht nur zu einer verzerrten Wahrnehmung der Lage am Wohnungsmarkt und schüren Ängste, sondern befördern auch wohnungspolitische Fehlentscheidungen", warnte BBU-Vorständin Maren Kern. In Berlin sei nicht die Mietenentwicklung die drängendste Herausforderung, sondern der immer stärkere Abwärtstrend beim Neubau. Das zeigen auch aktuelle Zahlen, die der BBU von seinen Berliner Mitgliedsunternehmen ausgewertet hat.

Kern weiter: „Weil den Unternehmen angesichts hoher Bau- und Finanzierungskosten, hoher Bauhürden und zu schwacher Mietenentwicklung Geld und Atem ausgehen, fällt der Neubau immer weiter zurück. Hier muss jetzt entschlossen gegengesteuert werden. Dazu braucht es Geld, Entbürokratisierung, Digitalisierung und Mut – nämlich den Mut, auf Grundlage fundierter Fakten populistischen wohnungspolitischen Forderungen entgegenzutreten und sich ganz klar für massiven Neubau stark zu machen."

Zensus zeigt: Wohnen in Berlin ist günstig

Die durch den Zensus 2022 ermittelten Durchschnittswerte bei den Berliner Mieten liegen bei 7,67 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter. In Berlin liegen fast 70 Prozent aller Mieten unter acht Euro – in Hamburg sind es nur 43, in Köln gut 36 und in München sogar nur knapp 20 Prozent unter dieser Marke. Und noch etwas zeigt der Zensus: die über Anzeigen in Immobilienportalen ermittelten „Angebotsmieten" (für 2022 für Berlin: 11,54 €/m2) liegen um gut 50 Prozent über den Zensus-Mieten. „Diese enorme Diskrepanz zeigt, wie wenig die Angebots- oder Portalmieten die Realität abbilden", so Kern. Anders die BBU-Mieten, die nur um 18 Prozent nach unten von den Zensus-Mieten abweichen: „Ein erwartbares Ergebnis, wenn man sich vor Augen führt, dass unsere Unternehmen aufgrund ihres sozialen Auftrags und ihrer sozialen Verantwortung im Schnitt unter dem Marktdurchschnitt vermieten", so Kern. „Wir haben die Realmieten für Berlin."

BBU-Mieten und Leerstand stabil

Zum 31. Dezember 2023 lagen die Nettokaltmieten bei BBU-Mitgliedsunternehmen für Berlin im Schnitt bei 6,64 Euro pro Quadratmeter und Monat. Gegenüber 2022 war das ein Anstieg um 1,7 Prozent – bei einer gleichzeitigen Baupreisinflation von bis zu 11,2 Prozent. Die Leerstandsquote bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen lag am 31. Dezember 2023 bei 1,6 Prozent. Damit war sie bereits im neunten Jahr stabil, bei einem gleichzeitigen Bevölkerungswachstum um über 310.000 Personen. Kern: „Wir sind die Stabilitätsanker der Versorgung der Berlinerinnen und Berliner mit gutem und bezahlbarem Wohnraum. Unsere Unternehmen haben bisher mit viel Kraft gegen den angespannten Mietwohnungsmarkt angebaut."

Neubau auf Talfahrt

Schlechte Zeiten für Neubau: 2023 sind die Neubauinvestitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin mit einem realen Rückgang um 18 Prozent weiter eingebrochen. Damit setzt sich auch die bereits 2022 begonnene deutliche Verschiebung

des Investitionsflusses weg vom Neubau und hin zum Bestand (Instandhaltung und Modernisierung) fort. Das spiegelt sich auch im Rückgang sowohl der Baubeginne als auch der Baufertigstellungen durch BBU-Mitgliedsunternehmen um 18 bzw. zwölf Prozent gegenüber 2022 wider. Hierzu passt, dass über 19 Prozent der bauenden BBU-Mitgliedsunternehmen angesichts der großen und wachsenden Neubauhürden eine Stornierung von laufenden oder geplanten Neubauprojekten konkret in Erwägung ziehen muss – im Jahresvergleich eine Zunahme um mehr als ein Viertel. Kern: „Diese Entwicklung ist höchst besorgniserregend, auch für die Bauwirtschaft. Umso wichtiger sind jetzt entschlossene Weichenstellungen für mehr, bezahlbaren und schnelleren Neubau: verlässliche Förderung, eine Straffung der zahllosen Bauvorschriften, das Voranbringen der Energiewende über die Dekarbonisierung der Energieversorgung statt über immer höhere Baustandards, das Forcieren der Verwaltungsreform in Berlin und die Verabschiedung und Umsetzung des Schneller-Bauen-Gesetzes."

DIE THEMEN IM ÜBERBLICK

- Der Zensus zeigt's: Berliner Mieten günstig(er)
- Investitionen: Neubau auf Talfahrt
- Größte Sorgen: Energie, Fachkräfte, Zusammenhalt – und Neubau

BBU: Daten und Fakten

BBU: Das Verbandsgebiet

Die Aufzeichnung der BBU-Jahrespressekonferenz Berlin 2024 finden Sie hier auf unserem YouTube-Kanal (@BBUVerband).