Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

BBU-Marktmonitor 2024: Raus aus der Baukrise!

Online-Pressekonferenz am 26. Februar 2025

26.02.2025 Pressemeldung

Der BBU-Marktmonitor 2024 zeigt eine beunruhigende Entwicklung. Die Bestandsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg verändern sich moderat und knüpfen dabei an die Zeit vor der Pandemie an. Hingegen steigen ihre Neubaumieten deutlich. „Bauen, Sanieren und Modernisieren haben sich in den letzten Jahren massiv verteuert. Das spiegelt sich jetzt in den Neubaumieten. Diese Entwicklung und ihre Folge für Bestand und Investitionen bereiten uns große Sorgen", so BBU-Vorständin Maren Kern bei der Vorstellung der Zahlen.

„Unsere Unternehmen haben sich in den letzten Jahren bei Mietanpassungen bewusst zurückgehalten – trotz extremer Kostensteigerungen", so Kern weiter. „Doch die Belastung durch die Kombination aus massiv gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten ist mittlerweile so groß, dass sich das zunehmend in den Mieten widerspiegeln muss. Als soziale Wohnungswirtschaft ist es aber unsere Kernaufgabe, Wohnraum zu sozial vertretbaren Mieten bereitzustellen. Ohne eine deutliche Gegensteuerung werden Wohnraumversorgung und bezahlbare Mieten in Zukunft noch schwerer zu gewährleisten sein als bisher schon."

Bestandsmietenentwicklung auf Normalisierungskurs, Neubaumieten auf Aufwärtskurs

Laut der Auswertungen für den BBU-Marktmonitor beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der BBU-Mitgliedsunternehmen in **Berlin 6,85 Euro** pro Quadratmeter (+3,9 %). In **Brandenburg** liegt sie bei **5,81 Euro** (+3,2 %). Diese maßvolle Entwicklung knüpft an die Zeit vor Pandemie und Energiekrise an und stellt so eine Normalisierung dar. Alarmierend ist dagegen die Entwicklung der **Neubaumieten**: In **Berlin** stiegen sie um **15,6 Prozent** auf 12,66 Euro, in **Brandenburg** um **15,3 Prozent** auf 12,87 Euro. „Weil Bauen lange dauert, handelt es sich bei diesen Mieten um Projekte, die noch vor Beginn der Kostenexplosion ab 2020/2021 auf den Weg gebracht worden sind. Jetzt kommen zunehmend Wohnungen in die Erstvermietung, bei denen die Kostenmieten wegen mittlerweile gestiegener Baupreise, Baustandards und Bauzinsen zwischen 18 und 20 Euro oder sogar noch darüber liegen", warnte Kern. Kostenmieten sind die Mieten, die rechnerisch zur Deckung der Bauinvestitionen genommen werden müssten.

Wohnungsbau auf Talfahrt: Genehmigungen brechen ein

Dass Neubau zu sozial verträglichen Mieten wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist, spiegelt sich in den Bauzahlen. Kern: „Der Wohnungsbau ist mittlerweile im freien Fall." 2024 wurden in **Berlin** nur noch 9.921 Wohnungen genehmigt – ein **Rückgang um rund 38 Prozent** im Vergleich zum Vorjahr und erstmals seit 2012 wieder unter der Marke von 10.000 Wohnungen im Jahr. In **Brandenburg** sank die Zahl der genehmigten Wohnungen um rund 19 Prozent auf 9.142. „Hier muss gegengesteuert werden", forderte Kern.

BBU fordert entschlossene Maßnahmen

„Gutes und bezahlbares Wohnen darf nicht daran scheitern, dass Neubau und Modernisieren immer teurer werden", betonte Kern. „Das Drehen an kleinen Stellschrauben reicht hier längst nicht mehr aus. Wir brauchen endlich eine umfassende Baureform. Ohne mutige Entscheidungen der Politik drohen in den nächsten Jahren sonst weitere Engpässe

und steigende Mieten. Notwendig sind auch massive Förderprogramme, die zudem als Konjunktur-Programm wirken würden.“ Daher fordert der BBU:

- **Überzogene Bauvorgaben senken:** Reduzierung überhöhter Standards, u. a. bei Raumhöhen, Schallschutz, Steckdosenpflicht oder technischen Ausstattungen.
- **Bürokratieabbau und Genehmigungsbeschleunigung:** Umsetzung eines Leitbilds der effizienten, digitalisierten und leistungsstarken Verwaltung; außerdem z.B. verbindliche Bearbeitungsfristen für Bauanträge, konsequente Nutzung von Typengenehmigungen, Digitalisierung und Automatisierung von Genehmigungsprozessen.
- **Förderprogramme verstetigen und ausweiten:** Bundesförderung langfristig sichern, Berliner Neubauförderung mindestens auf aktuellem Niveau halten, Brandenburger Förderung auf 400 Millionen Euro verdoppeln.

Die Themen:

- Mietenentwicklung Berlin: Moderat im Bestand, deutlich im Neubau
- Mietenentwicklung Brandenburg: Steigende Baukosten spürbar
- Gegensteuern: Bauen wieder bezahlbar machen!

Medien-Echo zur BBU-Pressekonferenz Marktmonitor 2024:
https://bbu.de/pressemeldungen/2025/breites-medien-echo-auf-die-bbu-pressekonferenz-marktmonitor

Aufzeichnung der Pressekonferenz zum BBU-Marktmonitor 2024!:
https://www.youtube.com/watch?v=gsknU2ZWwpM&t=200s