

PRESSEINFORMATION



PRESSEGESPRÄCH:

BBU-Marktmonitor 2019: Fakten, Fakten, Fakten!

Dienstag, den 10. Dezember 2019
SPERRFRIST 10.12.2019, 11:00 Uhr

Maren Kern
BBU-Vorstand

Medienkontakt:

Dr. David Eberhart
Pressesprecher
Fon: (0 30) 8 97 81-1 18
Mobil: (0 172) 32 99 700
Email: david.eberhart@bbu.de

Fakten für den Wohnungsmarkt

Daten für rund 55 Quadratkilometer Wohnfläche in Berlin und Brandenburg – das entspricht fast der Fläche des Staates San Marino – wurden für den BBU-Marktmonitor 2019 ausgewertet. Bestands-, Neuvertrags- und Erstvermietungsrenten deutlich unter dem Marktdurchschnitt zeigen: „Die BBU-Mitgliedsunternehmen sind klar gemeinwohlorientiert“, so BBU-Vorstand Maren Kern bei der Vorstellung der Ergebnisse. Das müsse berücksichtigt werden – beispielsweise durch die Ausnahme gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen vom Berliner Mietendeckel.

Kern weiter: „Unsere Mitgliedsunternehmen stehen nachweislich für gutes und bezahlbares Wohnen in Berlin und dem Land Brandenburg. Sie stehen aber auch noch für viel mehr: nämlich für soziales Augenmaß, gute Nachbarschaften, Klimaschutz, erfolgreichen Stadtumbau und demografiegerechten Wohnkomfort. Sie halten freiwillig Maß und verzichten in Form von Mieten deutlich unter dem Marktdurchschnitt allein in Berlin rechnerisch im Jahr auf mögliche Einnahmen in Höhe von gut 663 Millionen Euro zugunsten der Mieterinnen und Mieter, damit diese gut und günstig wohnen können. Angesichts solcher Zahlen ist völlig klar: Wir sind Teil der Lösung, nicht Teil des Problems.“

Brandenburg: Neuvertragsrenten 5,76 €, Bestandsrenten 5,14 €, Erstbezugrenten 9,72 €

Die Bestands- und Neuvermietungsrenten bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen steigen deutlich langsamer als die Baupreise. Kern: „Auf Dauer schwächt eine solche Entwicklung die Investitionskraft der Wohnungswirtschaft, die in vielen Städten zu den großen Auftrags- und Arbeitgeberinnen zählt. Deshalb brauchen unsere Unternehmen vor allem in den strukturschwächeren Regionen mehr Unterstützung durch das Land. Das gilt insbesondere für den Stadtumbau und den Ausbau der Infrastruktur, ganz besonders aber für die Unterstützung beim Strukturwandel in der Lausitz. Hier fänden wir eine ‚Zukunftsregion Wohnen‘ einen guten Ansatz, um neue Wohnideen oder auch die Energiewende voranzubringen.“

Berlin: Neuvertragsrenten 7,80 €, Bestandsrenten 6,14 €, Erstbezugrenten 10,17 €

Im Bestand 17 Prozent, bei der Neuvermietung sogar fast 29 Prozent – um diese Größenordnung liegen die Mieten bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin unterhalb der jeweils vergleichbarsten Marktmiete. Diese Zurückhaltung lässt sich entsprechend auch beziffern: Bei der Neuvermietung verzichten BBU-Mitgliedsunternehmen im Vergleich zum Marktdurchschnitt auf 82 Millionen Euro an möglichen Mehreinnahmen, im Bestand sogar auf rund 582 Millionen Euro im Jahr – freiwillig und aus sozialer Verantwortung. Insgesamt summiert sich die rechnerische Entlastungswirkung der sozialen Wohnungswirtschaft in Berlin damit auf gut 663 Millionen Euro im Jahr.

Mietendeckel: 5,5 Milliarden Euro weniger Investitionen in gutes Wohnen

Ein Mietendeckel würde die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen über fünf Jahre mit Einnahmeverlusten von insgesamt rund 1,1 Milliarden Euro treffen. Das ergab eine Umfrage des BBU. In Investitionen ausgedrückt – ein Euro Eigenkapital finanziert fünf Euro Investitionen – sind das bis zu 5,5 Milliarden Euro. Entsprechend gehen die Unternehmen davon aus, ihre Neubaupläne um mindestens ein Viertel reduzieren zu müssen. Entsprechend würden Wohnungen für mindestens 24.000 Mieter*innen nicht gebaut – ein fatales Signal für Berlin. „Wir appellieren deshalb dringend an das Berliner Abgeordnetenhaus, den Mietendeckel fallenzulassen oder zumindest gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen von ihm auszunehmen“, forderte Kern. Andernfalls drohten negative Auswirkungen für die Mieter*innen in Form von weniger energetischen Modernisierungen oder weniger Neubau.

Der BBU-Marktmonitor

Daten aus rund 900.000 Bestands- und Neumietverträgen, die Auswertung weiterer Studien und lange Zeitreihen: der BBU-Marktmonitor 2019 stellt die Wohnungsmärkte Berlin-Brandenburgs in ihrer ganzen Differenziertheit dar. Sein Alleinstellungsmerkmal dabei: er weist reale Bestands-, Neuvertrags- und Erstvermietungsrenten aus, während andere Studien nur auf die Anzeigen in Wohnungsportalen zurückgreifen.

Die Themen:

- Das kostet Wohnen im Land Brandenburg
- Das kostet Wohnen in Berlin
- Das kostet der Mietendeckel

Anhang

BBU: Daten und Fakten

Das BBU-Verbandsgebiet

Das kostet Wohnen im Land Brandenburg

Keine so leichten Zeiten für die soziale Wohnungswirtschaft in Brandenburg: Wachstum und Schrumpfung liegen in der Mark so dicht beieinander wie kaum irgendwo sonst in Deutschland. BBU-Vorstand Maren Kern: „Zwar sind die Wachstumskräfte vielerorts stark, zuletzt auch wieder verdeutlicht durch die Ansiedlungsentscheidung von Tesla. Demografischer Wandel, Leerstand, Stadtumbau, Klimaschutz und vor allem der einschneidende Strukturwandel in der Lausitz bringen aber auch viel Gegenwind für die Städte und damit auch für unsere Mitgliedsunternehmen.“ Hierbei sind die Wohnungsunternehmen auf auskömmliche Einnahmen angewiesen – weshalb die vielerorts schwache Mietenentwicklung Anlass zu Sorge gibt.

2018 lagen die **Neuvermietungsmieten** bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg bei durchschnittlich 5,76 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 0,15 Euro bzw. 2,7 Prozent mehr als 2017. Das ergab die Auswertung von gut 20.000 Mietverträgen, die bei ihnen 2018 neu abgeschlossen wurden. Im gleichen Zeitraum stiegen die Baupreise im Land Brandenburg um 5,8 Prozent – und damit deutlich schneller.

Die Brandenburger **Bestandsmieten** legten 2018 im Vorjahresvergleich um 0,10 Euro bzw. 2,0 Prozent auf 5,14 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat zu. Hinter dieser Zahl stehen rund 282.000 ausgewertete Bestandsmietverträge. Zum Vergleich: im selben Zeitraum nahmen die durchschnittlichen Nettoeinkommen der Brandenburger Haushalte um 2,3 Prozent zu.

Nur Neubaumieten halten mit Baupreisentwicklung Schritt

2018 haben die brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen 603 **Neubauwohnungen** erstmals vermietet. Die durchschnittliche **Erstvermietungsmitiete** betrug dabei 9,72 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Gegenüber den 437 Erstvermietungen im Jahr 2017 entsprach das einer Zunahme um 0,59 Euro bzw. 6,5 Prozent. Damit spiegelt zumindest die Entwicklung der Erstvermietungsmitieten in etwa die Entwicklung der Baupreise.

Speckgürtel: Wohnen für alle

In den Städten des Berliner Umlands lagen die **Neuvermietungsmieten** bei BBU-Mitgliedsunternehmen 2018 durchschnittlich bei 6,74 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 0,35 Euro bzw. 5,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Kern: „Die vergleichsweise hohe Steigerungsrate ist dem hohen Anteil von Erstvermietungen in diesem Jahr geschuldet.“ Eine 2018 hier neu angemietete durchschnittliche 60-Quadratmeterwohnung bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen kostete rund 404 Euro nettokalt im Monat. Zum Vergleich: Bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lag dieser Wert bei durchschnittlich 468 Euro nettokalt. Am günstigsten waren die Neuvertragsmieten im Berliner Umland in Velten (5,35 €/m²) sowie Werder, Erkner und Strausberg (jew. 5,92 €/m²), am höchsten in Wildau (8,80 €/m²).

Die **Bestandsmieten** bei BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland stiegen nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat im Vorjahresvergleich um 0,11 Euro bzw. 2,0 Prozent auf 5,68 Euro. Damit entwickelten sich im Berliner Umland die Bestandsmieten sogar deutlich schwächer als die **Haushaltsnettoeinkommen** – die hier 2018 im Vorjahresvergleich um 3,0 Prozent zulegten.

Weiterer Metropolenraum: 2018 gut 14.000 Neuvermietungen

Nochmal deutlich günstiger als im Berliner Umland wohnt es sich im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg. Die **Neuvermietungsmitiete** bei den BBU-Mitgliedsunternehmen lag dort 2018 im Durchschnitt bei 5,34 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 0,10 Euro bzw. 1,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Eine durchschnittliche 60-Quadratmeter-Wohnung bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen kostete hier im Schnitt 320 Euro nettokalt im Monat. Im Vergleich zu Berlin entspricht das einer rechnerisch geringeren Mietbelastung von rund 1.800 Euro pro Jahr. „Wer in Brandenburg wohnt und in

Berlin mit seiner Berufstätigkeit ein Durchschnittseinkommen erzielt, bekommt in Form der günstigeren Miete sozusagen ein zusätzliches Monatsgehalt“, rechnete Kern vor. Am günstigsten sind die Neuvermietungen in Großräschen (4,58 €/m²) und Vetschau (4,78 €/m²), am höchsten in Fürstenwalde und Eberswalde (jew. 6,17 €/m²).

Die durchschnittliche **Bestandsmiete** lag bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum 2018 bei 4,85 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 0,08 Euro bzw. 1,7 Prozent mehr als im Vorjahr. Kern: „Angesichts stark steigender Baupreise bei gleichzeitig knappen Baukapazitäten geben die vielerorts niedrigen Mieten und ihre schwache Entwicklung Anlass zur Sorge. Dabei geht es um die Ertragskraft unserer Unternehmen und ihre Möglichkeit zu Investitionen in Wohnqualität und Klimaschutz, und darüber natürlich auch um Arbeitsplätze in Handwerk und Baugewerbe.“ Das gelte insbesondere mit Blick auf den unmittelbar bevorstehenden, tiefgreifenden Strukturwandel in der Lausitz mit seinen weitreichenden Folgen auf das Land Brandenburg insgesamt.

Warnung vor Grundsteuerrückblick

Vor diesem Hintergrund warnte Kern eindringlich vor den Folgen einer Herauslösung der von den Kommunen erhobenen Grundsteuer aus den umlagefähigen Betriebskosten, wie sie von Teilen der Politik diskutiert wird. Zuletzt gab es hierzu eine Bundesratsinitiative des Landes Berlin mit dem Ziel, dass die Grundsteuer nicht mehr von den Mieter*innen über die Betriebskosten aufgebracht, sondern durch die Eigentümer bezahlt werden soll. Die Grundsteuer ist eine wesentliche Einnahmequelle der Kommunen, die davon auch viele Angebote in den Stadtquartieren – beispielsweise Grünflächenpflege oder Kulturangebote – finanzieren. „Diese Verbesserungen kommen den Mieterinnen und Mietern vor Ort unmittelbar zugute. Deshalb ist es nur logisch, wenn sie über die Grundsteuer auch zur Finanzierung beitragen“, so Kern.

Bei ohnehin schon relativ schwacher Ertragsbasis würde die diskutierte Herauslösung der Grundsteuer aus der Umlagefähigkeit die brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen pro Jahr mit rund 26,8 Millionen Euro belasten. Kern: „Das wäre ein massiver Schlag gegen ökonomische Stabilität und Investitionskraft der Wohnungswirtschaft. Das kann nicht im Sinne der Städte und ihrer Entwicklungsperspektiven sein. Deshalb bauen wir beim Erhalt der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Unterstützung der Landesregierung.“

Fokus Kreisfrei

Mit durchschnittlich 7,27 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat lagen die **Neuvertragsmieten** in der Landeshauptstadt **Potsdam** 2018 um 0,43 Euro bzw. 6,3 Prozent über dem Vorjahreswert. Eine neubezogene Wohnung kostete damit in der Landeshauptstadt rund 436 Euro im Monat. Die **Erstbezugsmieten** für die 188 im letzten Jahr erstmals von BBU-Mitgliedsunternehmen vermieteten 188 Neubaugewohnungen betrugen 10,68 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat.

In **Cottbus** lag die Neuvermietungsmiete bei BBU-Mitgliedsunternehmen 2018 durchschnittlich bei 5,44 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 0,08 Euro bzw. 1,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Eine neuvermietete Wohnung kostete damit rund 326 Euro nettokalt pro Monat.

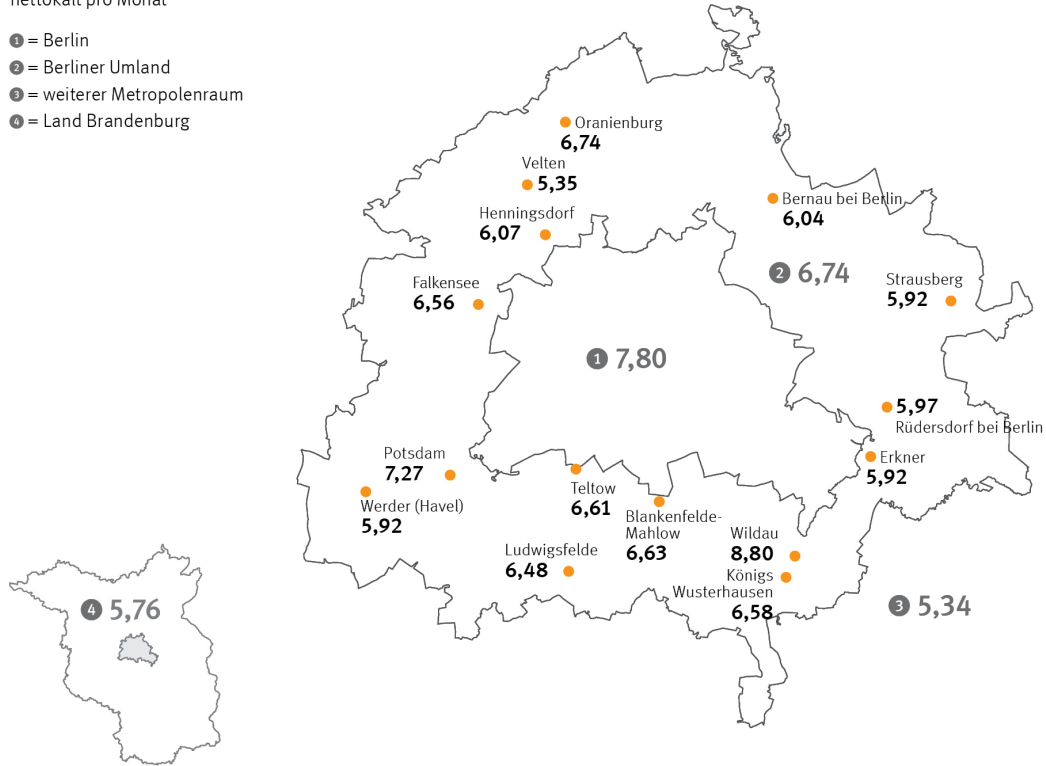
In **Brandenburg (Havel)** erzielten die BBU-Mitgliedsunternehmen 2018 eine durchschnittliche Neuvermietungsmiete von 5,44 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 0,21 Euro bzw. 4,0 Prozent mehr als 2017. Eine neu angemietete Wohnung kostete in der Havelstadt damit durchschnittlich 326 Euro nettokalt im Monat.

In **Frankfurt (Oder)** lag die durchschnittliche Neuvermietungsmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen 2018 bei 5,27 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 0,23 Euro bzw. 4,6 Prozent mehr als 2017. Eine neu angemietete Wohnung kostete hier somit 316 Euro nettokalt im Monat – im Vergleich zu Berlin gut 1.800 Euro pro Jahr günstiger.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, 2018

Mittelwert 2018 in €/m² Wohnfläche,
nettokalt pro Monat

- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = weiterer Metropolenraum
- ④ = Land Brandenburg



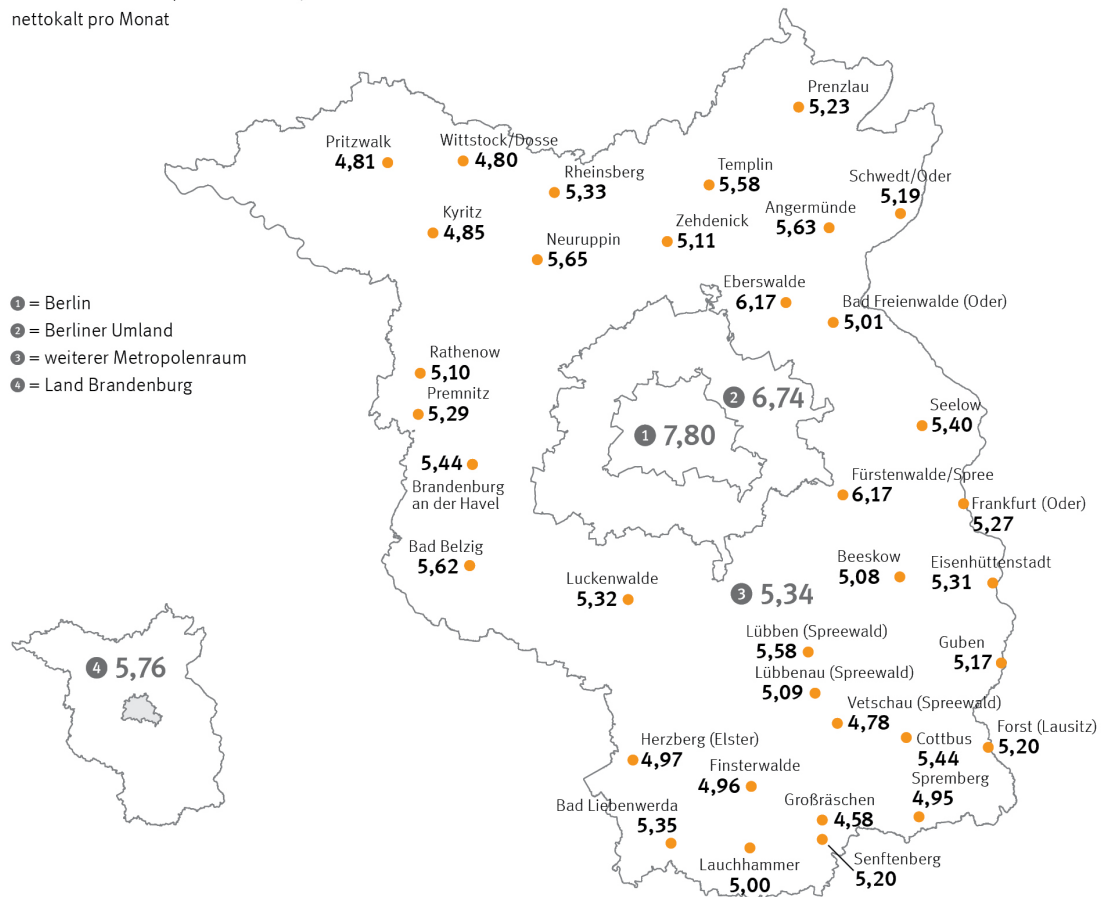
Quelle: BBU

© BBU

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in ausgewählten Orten des weiteren Metropolenraums, 2018

Mittelwert 2018 in €/m² Wohnfläche,
nettokalt pro Monat

- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = weiterer Metropolenraum
- ④ = Land Brandenburg



Quelle: BBU

© BBU

Das kostet Wohnen in Berlin

2018 lagen die Neuvertragsmieten bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin rund 29 Prozent unter dem Marktdurchschnitt, bei Bestandsmieten betrug die Differenz 17 Prozent. Im Ergebnis ihrer zurückhaltenden Mietgestaltung entlasten die BBU-Mitgliedsunternehmen den Berliner Mietwohnungsmarkt im Jahr um rechnerisch gut 663 Millionen Euro. „Diese Zahlen verdeutlichen, wie sehr unsere Mitgliedsunternehmen mit sozialem Augenmaß unterwegs sind. Mit entsprechend spitzem Bleistift sind deshalb ihre Mieten und Investitionspläne schon gerechnet. Deshalb muss der Mieten-deckel einen Bogen um gemeinwohlorientierte Vermieter machen“, so BBU-Vorstand Maren Kern.

Die **Neuvermietungsmiete** bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin betrug 2018 durchschnittlich 7,80 Euro nettokalt pro Quadratmeter und Monat. Das ergab die Auswertung von rund 36.000 Mietverträgen, die 2018 bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin neu abgeschlossen worden sind. Eine neu angemietete 60-Quadratmeter-Wohnung bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen kostete damit im Durchschnitt rund 468 Euro nettokalt im Monat.

Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einer Steigerung um 0,35 Euro bzw. 4,7 Prozent. Damit lag die Steigerung deutlich unterhalb der Baupreisinfation, die 2018 in Berlin 6,3 Prozent betrug. „Die durchschnittliche Wohndauer bei unseren Berliner Mitgliedsunternehmen liegt mittlerweile bei fast zwei Jahrzehnten. Weil viele Arbeiten in einer Wohnung aus Rücksicht auf die Mieter*innen nicht im bewohnten Zustand durchführbar sind, muss sie nach so einer langen Wohndauer erstmal wiederhergerichtet werden. Das heißt: neue Elektrik, neue Leitungen, neue IT-Infrastruktur, neues Bad, neue Fußböden, Komplettanstrich. Die Kosten für so ein umfassendes Facelifting summieren sich für eine Wohnung schnell auf 25.000 Euro und mehr. Diese Investitionen können nur refinanziert werden, wenn zumindest ein Teil auf die Wiedervermietungsmiete umgelegt wird. Das ist auch gerecht, weil die neu einziehende Mietpartei einen Nutzen aus dem höheren Wohnkomfort hat,“ so Kern.

Neuvermietung: Entlastungswirkung von 82 Millionen Euro pro Jahr

Mit der durchschnittlichen Neuvermietungsmiete von 7,80 Euro liegen die BBU-Mitgliedsunternehmen klar innerhalb des von Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher für Berlin als gemeinwohlorientiert angesehenen Korridors (6,50 bis unter 10,00 Euro/Quadratmeter). Gegenüber dem allgemeinen Marktdurchschnitt von 10,96 Euro pro Quadratmeter und Monat¹ ist die BBU-Wohnung mittlerweile um deutlich mehr als ein Viertel, nämlich 28,8 Prozent, günstiger. Für eine 60-Quadratmeter-Wohnung bedeutet das pro Jahr eine rechnerisch um fast 2.300 Euro geringere Mietenbelastung. „Hochgerechnet auf ganz Berlin macht das rund 82 Millionen Euro, um die unsere Unternehmen den Markt und damit auch die Mieterinnen und Mieter im Jahr entlasten“, rechnete Kern vor. „Diese Zurückhaltung ist einer ihrer vielen Beiträge zu einem sozialen Berlin und Ausdruck ihrer starken Gemeinwohlorientierung. Dazu kommen noch viele weitere – beispielsweise ihr Einsatz für stabile Nachbarschaften, attraktive Quartiere, Klimaschutz und sozialen Zusammenhalt.“

Vergleichsweise günstige Erstbezugsmiete

Für eine 2018 erstmals bezogene **Neubauwohnung** bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen lag die Nettokaltmiete bei durchschnittlich 10,17 Euro pro Quadratmeter und Monat. Ausgewertet wurden hierzu die Daten von rund 2.800 Erstvermietungsverträgen. Zum Vergleich: Der Wohnraumbedarfsbericht 2019 des Senats weist die Erstbezugsmieten in Berlin mit durchschnittlich 14 Euro pro Quadratmeter aus. Damit sind erstvermietete Wohnungen bei BBU-Mitgliedsunternehmen gut 27 Prozent günstiger als der Marktdurchschnitt. Kern: „Unsere Unternehmen zeigen, was soziale Verantwortung heißt und was sie bewirken kann.“

¹ Wohnraumbedarfsbericht 2019 des Senats, S. 30

BBU-Bestandsmieten: Besonders günstig in Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg

Im Durchschnitt des Gesamtbestandes der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen lag die **Bestandsmiete** Ende 2018 bei 6,14 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das ergab die Auswertung von rund 641.000 Verträgen bei BBU-Mitgliedsunternehmen. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die BBU-Bestandsmieten um 0,16 Euro bzw. 2,7 Prozent. Eine 60-Quadratmeter-Bestandswohnung kostete damit bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen durchschnittlich 368 Euro nettokalt. Am günstigsten waren die Bestandsmieten in Marzahn-Hellersdorf (5,49 €/m²), Lichtenberg (6,05 €/m²), Reinickendorf (6,11 €/m²), Neukölln oder Spandau (jew. 6,15 €/m²).

663 Millionen Euro Marktentlastung für Mieter*innen im Jahr

Gegenüber der durch den Mikrozensus ermittelten durchschnittlichen Berliner Bestandsmiete (7,40 €/m²) ist eine BBU-Bestandswohnung auf das Jahr gerechnet gut 907 Euro günstiger. „Für alle unsere Bestands Haushalte bedeutet das gegenüber dem Markt eine rechnerische Entlastung um rund 582 Millionen Euro pro Jahr. Zusammen mit den im Marktvergleich um rund 82 Millionen Euro geringeren Neuvermietungsmieten summiert sich der durch BBU-Mitgliedsunternehmen generierte Entlastungseffekt auf insgesamt mehr als 663 Millionen Euro im Jahr“, verdeutlichte Kern.

Was kostet Wohnen wirklich?

Der Berliner Senat begründet den von ihm derzeit vorangetriebenen „Mietendeckel“ mit den hohen und stark steigenden Mieten in Berlin. Umso wichtiger ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft die Frage nach validen Marktdaten. „Die Daten des BBU stehen zwar für die realen Mieten für 43 Prozent des Berliner Mietwohnungsmarktes. Das gibt aber noch keine Antworten auf die wichtige Frage, wie hoch die durchschnittliche Neuvermietungsmiete in Berlin insgesamt tatsächlich ist“, so Kern.

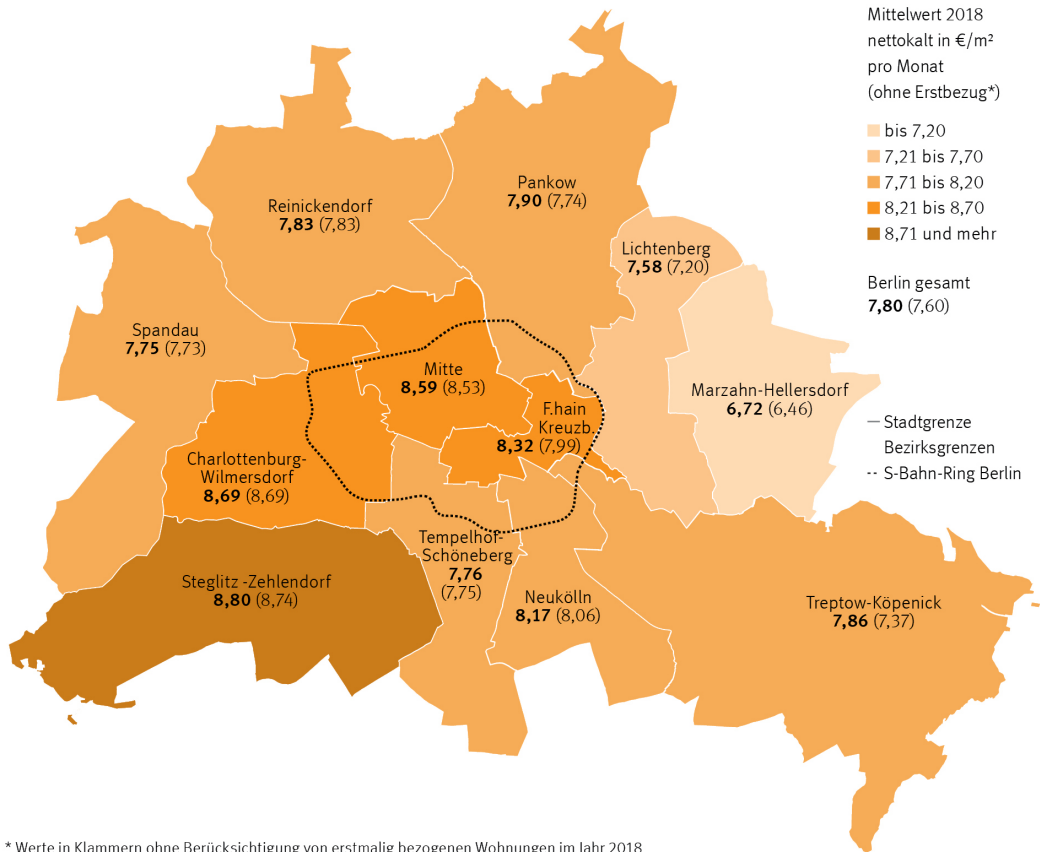
Vielfach wird hierfür die sog. „Angebotsmiete“ herangezogen, die beispielsweise im Wohnraumbedarfsbericht 2019 des Senats auf 10,96 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter beziffert wird. Grundlage hierfür ist die Auswertung von Wohnungsangeboten in Online-Immobilienportalen.

Allerdings dürften hierbei Mieten von BBU-Mitgliedsunternehmen mittlerweile deutlich unterrepräsentiert sein. Denn eine Umfrage unter seinen Berliner Mitgliedsunternehmen im November 2019 ergab: zwischen 2013 und 2018 ist die Bedeutung von Onlineportalen als Vertriebswegen für sie rasant gesunken. Maßen für 2013 noch 56 Prozent von ihnen Online-Portalen noch eine „sehr wichtige“ oder „eher wichtige“ Bedeutung für die Vermietung zu, so waren es für 2018 nur noch gut 30 Prozent. Auf der anderen Seite stieg die Bedeutung der Direktvergabe von Wohnungen – beispielsweise über die Servicecenter der Unternehmen – für denselben Zeitraum um zehn Prozentpunkte; von zuvor rund 75 Prozent „sehr“ oder „eher wichtig“ auf nun rund 85 Prozent.

Entsprechend sind im IBB-Wohnungsmarktbericht 2018 bei der Berechnung der „Angebotsmieten“ nur 231 Wohnungsangebote von Genossenschaften eingeflossen. Tatsächlich haben Genossenschaften in diesem Zeitraum aber über 35 Mal so viele Wohnungen neu vermietet, nämlich 8.250 Wohnungen – von denen aber das Gros nicht mehr in Onlineportalen annonciert worden ist. Ausgeprägt ist das Missverhältnis auch bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. In der Berliner „Angebotsmiete“ wurden von ihnen 4.358 Angebote berücksichtigt. Vermietet haben sie in dem Zeitraum allerdings gut 3 Mal so viele Wohnungen, nämlich 16.839.

Kern mahnte: „Diskussionen wie beispielsweise die um den Mietendeckel können nur auf der Grundlage solider Fakten geführt werden. Sonst bleibt jede Maßnahme ein Stochern im Nebel. Deshalb muss der Senat wissenschaftlich untersuchen lassen, wie hoch die Neuvertragsmieten in Berlin sind, und wie sich dementsprechend die Mietbelastungsquote der Haushalte entwickelt hat. Der Verweis auf die Angebotsmieten kann hierfür keine Lösung sein. Eine solche Untersuchung müsste einem Gesetzgebungsverfahren vorge-schaltet sein.“

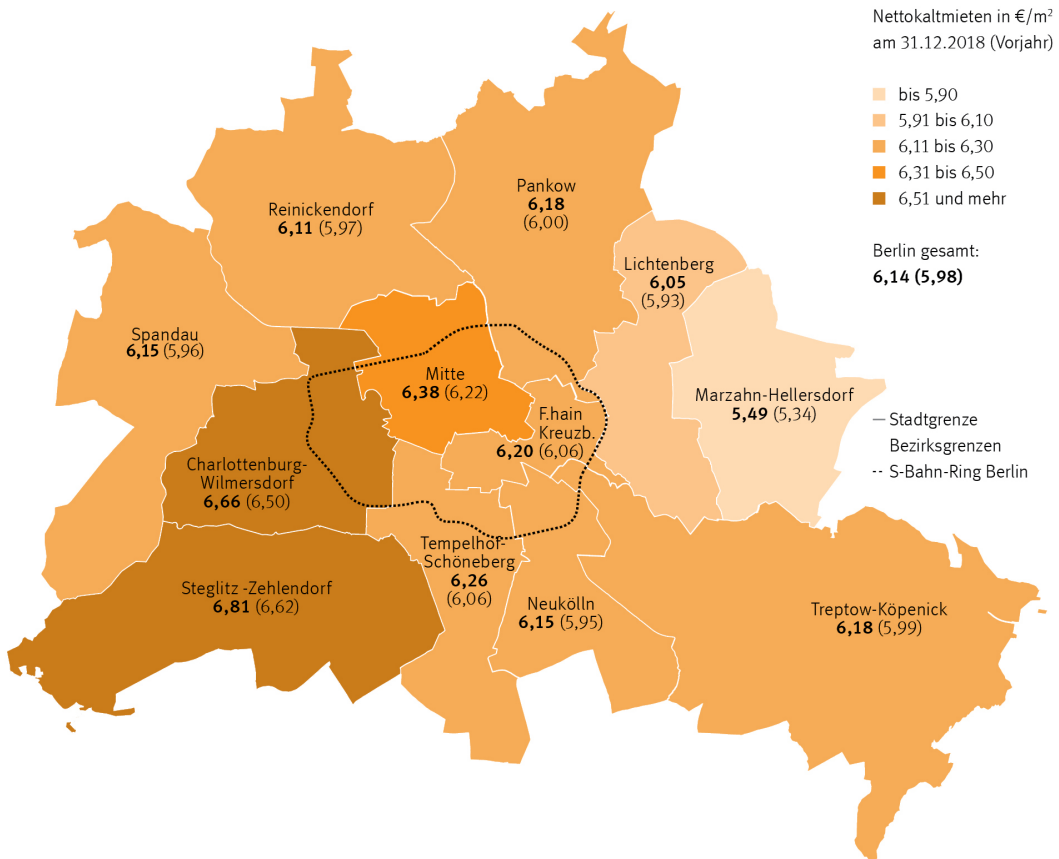
NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Bezirken, 2018



* Werte in Klammern ohne Berücksichtigung von erstmalig bezogenen Wohnungen im Jahr 2018
Quelle:BBU

©BBU

BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Bezirken, am 31.12.2018 (2017)



Quelle:BBU

©BBU

Das kostet der Mietendeckel

Ein Mietendeckel würde der sozialen Wohnungswirtschaft Einnahmeverluste in Millionenhöhe bringen und den Bau Tausender neuer Mietwohnungen verhindern. Das ergab eine Umfrage unter den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen im November 2019. „Unsere Mitgliedsunternehmen leisten in Form von freiwilligen Einnahmeverzichten bereits einen hohen materiellen Beitrag zu einer sozial ausgewogenen Mietenentwicklung in Berlin. Umso ungerechter und stadtentwicklungspolitisch abträglicher wäre es, wenn der Mietendeckel keine Ausnahme für gemeinwohlorientierte Vermieter vorsieht“, so BBU-Vorstand Maren Kern.

Den Ergebnissen der Umfrage zufolge kann allein für die BBU-Mitgliedsunternehmen in den vorgesehenen fünf Jahren der Gültigkeit eines Mietendeckels mit Einnahmeverlusten von rund **1,1 Milliarden Euro** gerechnet werden.

5,5 Milliarden Euro Investitionsausfall

Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen wird in der Regel mit einem Eigenkapitalanteil von 20 Prozent kalkuliert. Somit löst jeder investierte Euro Eigenkapital fünf Euro Gesamtinvestitionen aus. Umgerechnet bedeutet der Einnahmeverlust von 1,1 Milliarden Euro somit einen Investitionsausfall von bis zu 5,5 Milliarden Euro. Kern: „Dieses Geld fehlt nicht nur für Neubau, generationengerechten Wohnkomfort und Klimaschutz. Betroffen sein werden natürlich auch Baugewerbe und Handwerk, denen Aufträge verloren gehen und wo Arbeitsplätze bedroht sind.“ Auf der Suche nach Beschäftigung würden diese Fachkräfte in andere Metropolregionen abwandern und gingen Berlin-Brandenburg dauerhaft verloren.

Es ergebe zudem auch keinen Sinn, dass der Senat zwar die Klimanotlage für Berlin ausrufen wolle, gleichzeitig aber die Möglichkeiten zu entsprechenden klimaschützenden Investitionen radikal verschlechtere. „Mit der im Gesetz vorgesehenen Umlage in Höhe von einem Euro kommt man nicht weit. Realistisch sind für die häufig aufwändigen energetischen Modernisierungen eher zwei Euro, zumal, wenn es sich um klassische Altbauten handelt. Die im Gesetz vorgesehenen Regelungen sind zudem so kompliziert, dass insbesondere Kleinvermieter in Zukunft erst recht nicht energetisch aufwändig modernisieren werden.“

Wohnraum in Größenordnung einer Kreisstadt wird verhindert

Angesichts der herben Einnahmeverluste wenig verwunderlich: ein Mietendeckel würde die soziale Wohnungswirtschaft auch zu drastischen Korrekturen ihrer Neubaupläne zwingen. Bislang plante sie für die nächsten fünf Jahre den Neubau von gut 48.000 Mietwohnungen. Mit einem Mietendeckel wäre dieses ehrgeizige Ziel nicht mehr zu halten – die Neubaulzahlen würden um rund 12.000 Wohnungen sinken.

Über 75 Prozent der antwortenden Unternehmen gaben als Grund für die Reduzierungen ihrer Neubauplänen **unzureichende Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungsmöglichkeiten** infolge des Mietendeckels an. Kern: „Der Neubau ist zwar vom Mietendeckel ausgenommen. Ohne das entsprechende Eigenkapital gibt es aber auch keine Finanzierungen von Banken. Und dieses Eigenkapital generieren Wohnungsunternehmen nun mal aus den Mieteinnahmen.“

Kern weiter: „Wir sprechen hier von Wohnraum für rund 24.000 Mieterinnen und Mieter, den der Mietendeckel verhindert. So viele Menschen wohnen beispielsweise im Berliner Ortsteil Schmargendorf, in einer Mittelstadt wie Eisenhüttenstadt oder in einer Kreisstadt wie Rathenow. Ein solcher Neubaeinbruch wäre ein fatales Signal für das wachsende Berlin, zumal angesichts der ohnehin anhaltend rückläufigen Baugenehmigungszahlen.“ Seit 2016 ist die Zahl der in Berlin neu genehmigten Wohnungen um 3,4 Prozent gesunken; im September 2019 lagen die Baugenehmigungszahlen mit sogar um 10,7 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Zum Vergleich: im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Hamburg um 13,9 Prozent, im Land Brandenburg sogar um 19,1 Prozent.

Ausnahme für Gemeinwohlorientierte?

„Sollte der Mietendeckel kommen, brauchen wir eine Ausnahme für gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen. Sonst droht langfristiger Schaden für die soziale Stadtentwicklung Berlins“, fasste Kern die Ergebnisse der Befragung zusammen. Vor diesem Hintergrund begrüßte sie den von der Landesdelegiertenkonferenz der Partei Bündnis 90 / Die Grünen am 7. Dezember 2019 beschlossenen Antrag zur Ermöglichung von Ausnahmen für Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen vom Mietendeckel.

Auch ein Gutachten im Auftrag des BBU hat hierzu nicht nur Ansatzpunkte, sondern sogar Handlungsbedarf aufgezeigt. Denn: In der bisher vorgesehenen Fassung würde der Mietendeckel objektiv Ungleiches – gemeinwohlorientierte und die „schwarzen Schafe“ unter den Vermietern – gleichbehandeln. Das aber würde gegen den grundgesetzlichen Gleichheitsgrundsatz verstoßen. Kern: „In den stadtentwicklungspolitischen Leitlinien Berlins, wie etwa dem Stadtentwicklungsplan Wohnen, werden gemeinwohlorientierte Vermieter und insbesondere auch Genossenschaften immer wieder als besonders wichtige Partner hervorgehoben. Das gilt auch für den Koalitionsvertrag. Deshalb wäre es folgerichtig und geboten, diese Richtung auch beim Mietendeckel als dem selbsterklärten wichtigsten Ziel der rot-rot-grünen Koalition beizubehalten.“

Auch das im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vom Präsidenten des Bundesverfassungsgerichts a.D., Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier, erstellte Gutachten „Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ vom Dezember 2019 sieht im Mietendeckel in seiner jetzigen Form aus diesem Grund einen Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot des Grundgesetzes.

BBU: Daten & Fakten

Der BBU ist mit rund 350 Mitgliedsunternehmen in Berlin und dem Land Brandenburg der größte und älteste wohnungswirtschaftliche Verband der Hauptstadtregion und einer der beiden größten wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände in Deutschland. Unter seinem Dach vereinen sich öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen. Zusammen bewirtschaften sie gut 1,14 Millionen Wohnungen in Berlin und Brandenburg. Mit ihren Umsätzen, Investitionen sowie Arbeits- und Ausbildungsplätzen sind sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Hauptstadtregion.

Zahlen: Umsätze, Arbeitsplätze, Ausbildungsverhältnisse, Investitionen

Die BBU-Mitgliedsunternehmen erzielten im vergangenen Jahr Umsätze von rund sechs Milliarden Euro. Sie stellten gut 11.000 Arbeitsplätze, darunter 521 Ausbildungsplätze. Rund 15.600 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie gut 58 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen in der Hauptstadtregion.

44 Prozent im Land Brandenburg, 43 Prozent in Berlin

Die knapp 340.000 Wohnungen der 203 brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen stellen 44 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Die über 715.000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen ca. 43 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Schätzungsweise drei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen. Mitgliedsunternehmen sind:

- 88 landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit rund 505.000 Wohnungen,
- 196 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 319.000 Wohnungen,
- 59 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 314.000 Wohnungen.

17 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften jeweils mehr als 10.000 Wohnungen.

Das Leistungsspektrum des BBU: Interessenvertretung, Beratung, Prüfung

Der BBU hat zwei Säulen. Die eine ist die Bündelung und Vertretung der Mitgliederinteressen gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Er stellt seinen Mitgliedsunternehmen unverzichtbares Expertenwissen zur Verfügung und versorgt sie tagesaktuell mit relevanten Informationen rund um die Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft. Die zweite Säule des BBU ist seine gesetzlich verankerte Aufgabe als Prüfungsverband für die genossenschaftliche Jahresabschlussprüfung.

Mit den Tochter- und Partnerunternehmen DOMUS AG, DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft GmbH, BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH und BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin ergänzt der Verband sein Portfolio um die Bereiche Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Consulting sowie Aus- und Weiterbildung - im Einsatz für eine moderne und zukunftsfähige Wohnungswirtschaft.

Das BBU-Verbandsgebiet

Der BBU vertritt die Wohnungsunternehmen zweier Bundesländer. Dabei wird der Verband mit sehr unterschiedlichen Gegebenheiten konfrontiert. Während Berlin und sein engeres Umland eine anhaltende Bevölkerungszunahme registrieren, wird die Bevölkerungszahl im weiteren Metropolraum des Landes Brandenburg bis 2030 weiter schrumpfen – regional vielfach erheblich.

