

Medieninformation



Online-Pressekonferenz:

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

Mittwoch, den 16. Februar 2022

SPERRFRIST 16.02.2022, 10:00 Uhr

**Maren Kern
BBU-Vorständin**

Medienkontakt:

Dr. David Eberhart

Pressesprecher

Fon: (0 30) 8 97 81-1 18

Mobil: (0 172) 32 99 700

Email: david.eberhart@bbu.de

Daten, Fakten, BBU

Real- statt Virtualmieten: das bietet der BBU-Marktmonitor für Berlin-Brandenburg. 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.

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

Berlin: Mieten im Echo des Deckels

Erstmals seit Beginn der Auswertungen für den BBU-Marktmonitor sind die realen Neuvertragsmieten bei Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen gesunken. „Unsere Zahlen sind ein Echo des Mietendeckels. Nach dessen Scheitern haben viele Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft versprochen, aufgrund des Deckels abgesenkte Mietzahlungen zur Wahrung des sozialen Friedens in der Stadt nicht anzupassen. Sie stehen zu ihrem Wort, auch wenn es wehtut“, so BBU-Vorständin Maren Kern. Das dürfe aber nicht als Zeichen einer Entspannung am Wohnungsmarkt missverstanden werden. Im Gegenteil werde die Investitionskraft der Unternehmen und damit Wohnungsbau und Modernisierung am langen Ende leiden – zu Lasten von Neubau und Modernisierung.

Den Zahlen zufolge kostete eine im Jahr 2020 bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin neu angemietete Wohnung durchschnittlich 7,66 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter. Das waren 29 Cent oder 3,6 Prozent **weniger** als 2019 (7,95 €). Eine neu angemietete 60-Quadratmeter-Wohnung bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen kostete damit im Durchschnitt rund 460 Euro nettokalt im Monat.

Verzerrungen durch den am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen und am 15. April 2021 durch das Bundesverfassungsgericht aufgehobenen Mietendeckel konnten durch die für den BBU-Marktmonitor 2021 eigens geänderte Erhebungssystematik weitgehend ausgeschlossen werden. Denn statt zum Stand 31. Dezember 2020 fragte der BBU diesmal sowohl für Neu- als auch Bestandsverträge die Miethöhe per 30. Juni 2021 ab. „In den gut zwei Monaten zwischen Aufhebung des Mietendeckels und dem Stichtag für unsere Mieterhebung war für professionelle Vermieter genug Zeit, um Mietzahlungen an die nach BGB und Transparenzmietenvereinbarungen mögliche Höhe anzupassen. Viele unserer Mitgliedsunternehmen haben davon aber keinen Gebrauch gemacht“, so Kern.

Mietverzicht von gut 140 Millionen, Investitionsausfall von 700 Millionen Euro

Diese Entwicklung sei nur auf den ersten Blick positiv für Mieterinnen und Mieter, warnte Kern. Denn: Der Mietverzicht hat es in sich. „Hochgerechnet auf die 20 Jahre durchschnittliche Dauer eines Mietverhältnisses bei unseren Mitgliedsunternehmen summieren sich die rechnerischen Einnahmeverluste auf letztendlich rund 140,4 Millionen Euro“, rechnete Kern vor. Bei einem in der Wohnungswirtschaft üblichen Eigenkapitalanteil von 20 Prozent bedeute das 700 Millionen Euro weniger für Investitionen – in Neubau, Klimaschutz, generationengerechtes Wohnen oder Stadtentwicklung. Nicht umsonst hätten die Investitionen der Unternehmen 2020 nicht mehr mit der Baupreisentwicklung Schritt halten können.

Vor dem Hintergrund der bereits erfolgten umfangreichen Mietverzichte und der sich daraus ergebenden Konsequenzen erteilte Kern Überlegungen zu einem pauschalen Mietenmoratorium in Berlin eine klare Absage. „Es zeigt sich einmal mehr: Soziale Verantwortung ist der beste Schutz gegen steigende Mieten. Umso wichtiger ist es im Blick zu behalten, dass angesichts der vielfältig und vielfach drastisch steigenden Kosten der Unternehmen deren wirtschaftliche Integrität nicht unter Druck gerät.“

Neuvertragsmieten: Besonders günstig in Marzahn-Hellersdorf

Besonders günstig waren bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin neu angemietete Wohnungen 2020 in Marzahn-Hellersdorf (7,03 €), gefolgt von Pankow (7,42 €) und Lichtenberg (7,43 €). In diesen drei Bezirken erfolgten 2020 auch die meisten Neuvermietungen, wobei Lichtenberg hier mit 6.334 Vertragsabschlüssen führt, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf (4.311) und Pankow (3.490). Am höchsten waren neu angemietete BBU-Wohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg (8,58 € bei 1.740 Neuverträgen), Steglitz-Zehlendorf (8,42 € bei 1.611 Neuverträgen) und Neukölln (8,34 € bei 2.289 Neuverträgen).

Zahl der Neuvermietungen 2020 mit deutlichem Rückgang

Mit 33.628 Mietverträgen wurden 2020 bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 11,9 Prozent weniger neue Mietverträge abgeschlossen als im Vorjahr – obwohl in diesem Zeitraum von ihnen sogar etwas mehr neue

Mietwohnungen fertiggestellt wurden und erstmals in die Vermietung kamen. Im gleichen Zeitraum blieb ihre durchschnittliche Leerstandsquote mit 1,7 Prozent im Vorjahresvergleich stabil. Kern: „Wir ziehen daraus den Schluss, dass aufgrund der Pandemielage deutlich weniger Menschen umgezogen sind.“

Bestandsmieten real deutlich gesunken

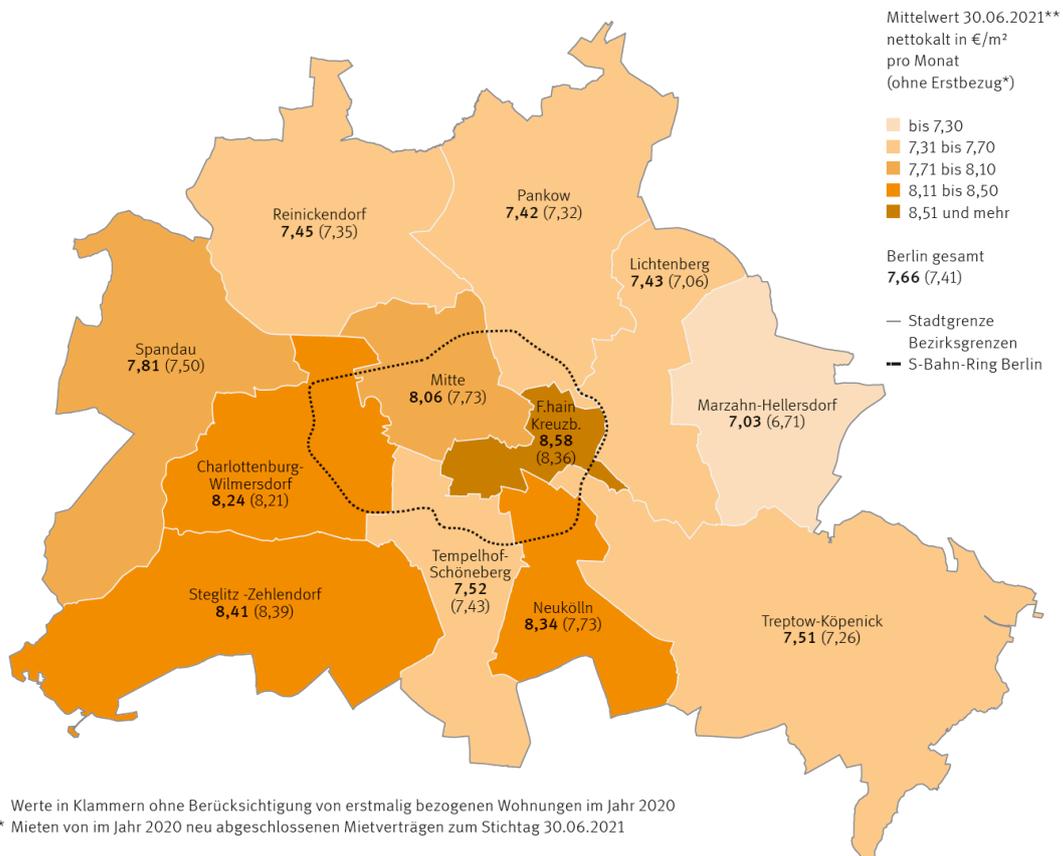
Bei den realen Bestandsmieten verzeichneten die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen eine Stagnation. Das ergab die Auswertung von 672.437 Mietverträgen. Mit durchschnittlich 6,37 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter lagen die Mieten per 30. Juni 2021 um 7 Cent bzw. 1,1 Prozent über dem Stand vom 31. Dezember 2019. Auf den Erhebungszeitraum von anderthalb Jahren gerechnet, ergibt sich daraus eine durchschnittliche **jährliche Steigerungsrate von nur 0,7 Prozent**. Zum Vergleich: Die allgemeine Preissteigerungsrate lag in Berlin 2020 bei 2,8 Prozent, und damit vier Mal so hoch. Bei den Baupreisen lag der Anstieg 2021 in Berlin sogar bei rund 14 Prozent.

„Auch bei den realen Bestandsmieten konnten wir Verzerrungen durch den Mietendeckel mit unserer angepassten Erhebungssystematik weitgehend ausschließen“, betonte Kern.

Rückgang auch bei den Neubaumieten

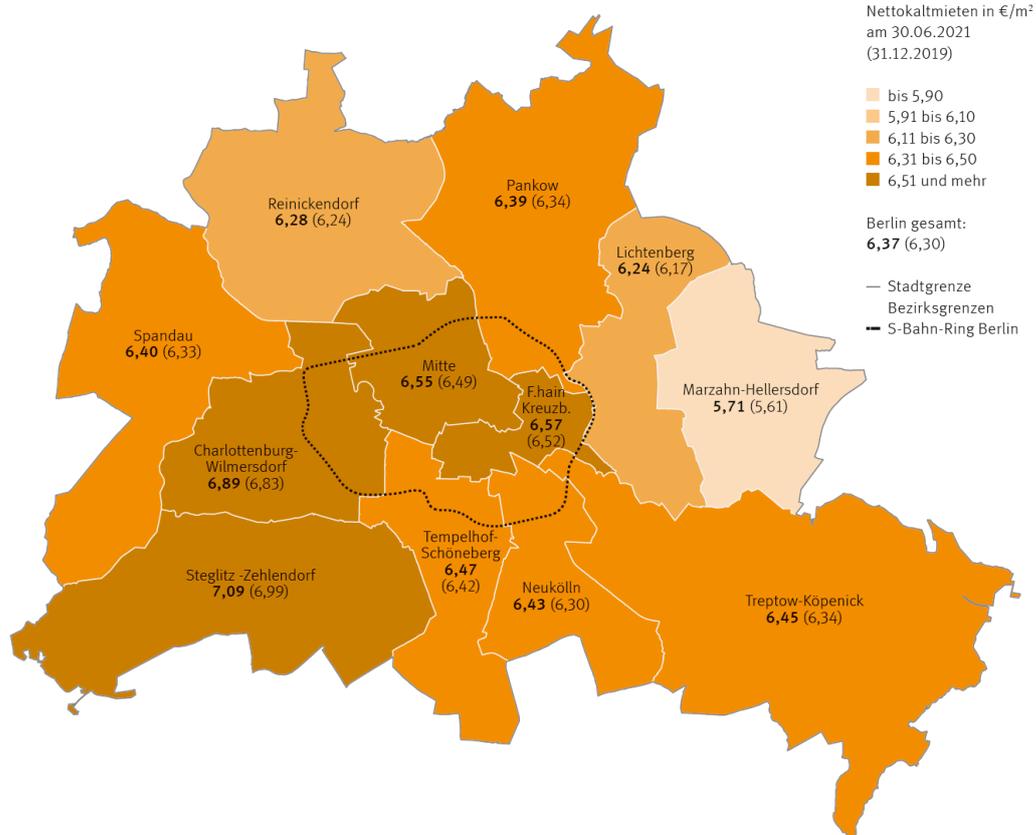
Für eine 2020 bei einem Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen erstmals bezogene Neubauwohnung lag die reale Nettokaltmiete bei durchschnittlich 10,27 Euro pro Quadratmeter und Monat. Ausgewertet wurden hierzu die Daten von 2.921 Erstvermietungsverträgen. Gegenüber 2019 (10,58 €) bedeutete das einen **Rückgang** um 2,9 Prozent. „Steigende Neubaukosten, sinkende Neubaumieten: da liegt auf der Hand, dass das bei den bauenden Unternehmen auf mittlere Sicht an die Substanz gehen kann. Insbesondere bei den besonders viel bauenden landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften muss sehr genau evaluiert werden, welche langfristigen Auswirkungen das auf ihre Wirtschaftskraft haben kann“, forderte Kern.

NEUVERTRAGSMIETEN 2020 DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in Berlin nach Bezirken zum Stand 30.06.2021



* Werte in Klammern ohne Berücksichtigung von erstmalig bezogenen Wohnungen im Jahr 2020
** Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

BESTANDSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Bezirken, am 30.06.2021 (31.12.2019)



Quelle: BBU

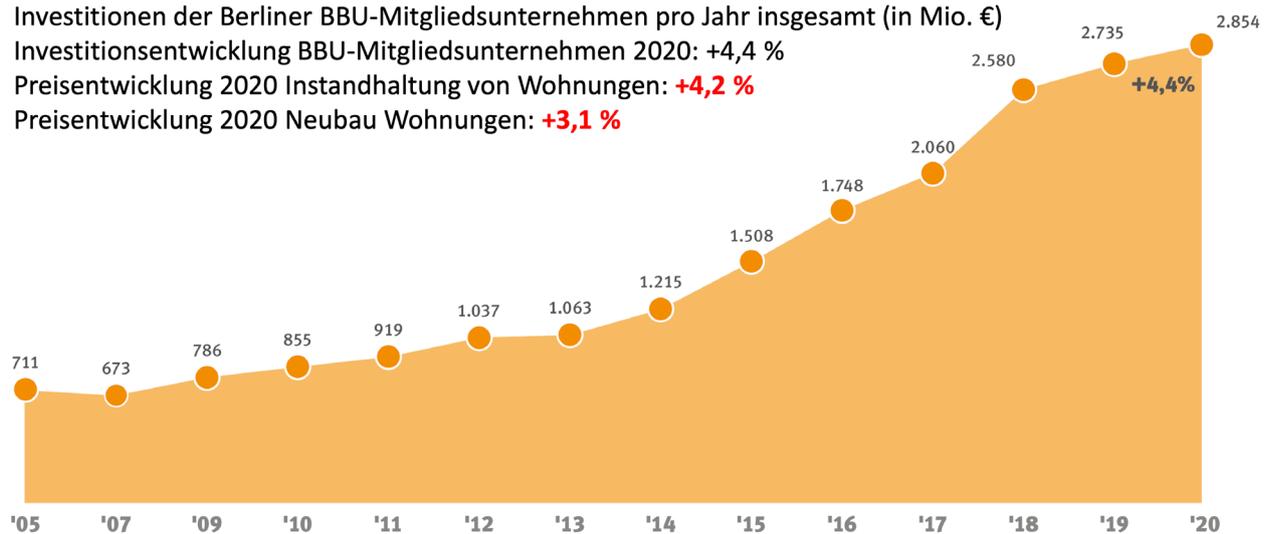
©BBU

Investitionen der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen pro Jahr insgesamt (in Mio. €)

Investitionsentwicklung BBU-Mitgliedsunternehmen 2020: **+4,4 %**

Preisentwicklung 2020 Instandhaltung von Wohnungen: **+4,2 %**

Preisentwicklung 2020 Neubau Wohnungen: **+3,1 %**



Wohnen im Land Brandenburg: Günstig Mieten

Neuvermietungsmieten von durchschnittlich nach wie vor unter sieben Euro bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland: das sind gute Nachrichten für Brandenburgs Mieterinnen und Mieter. „Allerdings gehen die Preise für Bauen, Modernisieren und Instandhalten auch in Brandenburg seit mehreren Jahren immer steiler nach oben. Da vor jeder Neuvermietung eine Wohnung für viel Geld saniert oder sogar erst neu gebaut werden muss, müssen diese steigenden Kosten irgendwie über die Mieten refinanziert werden“, so BBU-Vorständin Maren Kern. „Deshalb ist es auch so wichtig, dass wir mit dem ‚Bündnis für Wohnen in Brandenburg‘ einen starken Rahmen für die konstruktive Auseinandersetzung mit diesen für das gute Wohnen zentralen Fragestellungen haben.“

Die Miethöhe für 2020 bei BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg neu abgeschlossenen Mietverträgen lag zum Stichtag 30. Juni 2021¹ bei durchschnittlich 6,13 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 26 Cent bzw. 4,4 Prozent mehr als 2019. Das ergab die Auswertung von 18.750 Mietverträgen, die bei ihnen 2020 neu abgeschlossen worden sind.

Zum Vergleich: 2020 stiegen die Preise für Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden im Land Brandenburg um 4,1 Prozent, 2021 sogar um 11,5 Prozent. Kern: „Angesichts der davongaloppierenden Kosten wird es für unsere Unternehmen zu einer zusehends größeren Herausforderung, gutes Wohnen bezahlbar zu halten. Denn vor jeder Neuvermietung muss eine Wohnung für viel Geld saniert oder sogar erst neu gebaut werden.“ Die **Neubaumieten** lagen 2020 mit Stichtag 30. Juni 2021 bei 9,68 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat.

Die Brandenburger **Bestandsmieten** lagen zum Erhebungsstichtag 30. Juni 2021 bei durchschnittlich 5,41 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 15 Cent bzw. 2,9 Prozent mehr als am 31. Dezember 2019 (5,26 €). Auf den Erhebungszeitraum von anderthalb Jahren gerechnet, ergibt sich daraus eine durchschnittliche jährliche Steigerungsrate von 1,9 Prozent. Hinter dieser Zahl stehen 263.733 ausgewertete Bestandsmietverträge. Kern: „Unsere Daten zeigen, mit welchem Augenmaß die soziale Wohnungswirtschaft bei der Mietgestaltung vorgeht.“

Speckgürtel: Deutlicher Anstieg bei Neubaumieten, Stabilität bei Bestandswohnungen

In den Städten des Berliner Umlands lagen die **Neuvermietungsmieten** für bei BBU-Mitgliedsunternehmen 2020 neu abgeschlossene Mietverträge bei durchschnittlich 6,99 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 28 Cent bzw. 4,2 Prozent mehr als 2019. Eine durchschnittliche 60-Quadratmeter-Wohnung bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen kostete hier im Schnitt 419 Euro nettokalt im Monat. Das ergab die Auswertung von 6.674 Neuverträgen.

Die Entwicklung fiel in den einzelnen ausgewerteten Baualtersklassen teilweise sehr unterschiedlich aus. In den Kohorten mit den meisten Neuvermietungen in dieser Region (Baualtersklassen 1949-1990, mit insg. 4.644 Neuverträgen) lag die durchschnittliche Steigerung der Neuvertragsmieten mit nur 2,7 Prozent deutlich unterhalb des Durchschnitts in den Städten des Berliner Umlands (+4,2 %). Überdurchschnittlich hingegen war der Anstieg in der Baualtersklasse 2012-2013 (+4,8 % auf 10,90 €) sowie bei den Neubaumieten (+8,4 % auf 10,33 €).

Kern: „Die Entwicklung bei den Neubaumieten steht in direktem Zusammenhang mit den rasant steigenden Neubaukosten und erfüllt uns mit Sorge. Umso wichtiger ist vor dem Hintergrund der großen Ansiedlungserfolge, die Rahmenbedingungen für eine bessere Verteilung der Wohnraumnachfrage dringend weiter zu stärken. Denn während in vielen größeren Städten des Berliner Umlands Wohnraum knapp ist, haben wir in

¹ Auch für Brandenburg ist aus Gründen der Vergleichbarkeit innerhalb des Marktmonitors der gleiche anderthalbjährige Erhebungszeitraum wie für Berlin (1. Januar 2020 bis 30. Juni 2021) gewählt worden.

etlichen Städten des weiteren Metropolenraums sehr entspannte Wohnungsmärkte mit erheblichem Leerstand von bis zu 30 Prozent. Dieses große Potenzial gilt es zu nutzen und in diesem Jahr die Regionalstrategie und den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion entsprechend anzupassen.“

Die **Bestandsmieten** bei BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland lagen zum Erhebungsstichtag 30. Juni 2021 bei durchschnittlich 5,98 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 16 Cent bzw. 2,7 Prozent mehr als am 31. Dezember 2019. Diese Zahl wurde auf Grundlage von 94.285 ausgewerteten Bestandsmietverträgen ermittelt. Auf den Erhebungszeitraum von anderthalb Jahren gerechnet, ergibt sich daraus eine durchschnittliche jährliche Steigerungsrate von 1,8 Prozent. Eine durchschnittliche Bestandswohnung kostete damit Mitte 2021 rund 359 Euro im Monat.

Weiterer Metropolenraum: Großes Angebot, gute Preise

Nochmal deutlich günstiger als im Berliner Umland wohnt es sich in den Städten im weiteren Metropolenraum des Landes Brandenburg. Die **Neuvermietungsmiete** bei den BBU-Mitgliedsunternehmen lag dort für 2020 bei ihnen neu abgeschlossene Mietverträge zum Stichtag 30. Juni 2021 bei 5,62 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 24 Cent bzw. 4,5 Prozent mehr als 2019. Eine durchschnittliche 60-Quadratmeter-Wohnung bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen kostete hier im Schnitt rund 337 Euro nettokalt im Monat (zum Vergleich im Berliner Umland: 419 Euro, bzw. 82 Euro mehr).

Die durchschnittliche **Bestandsmiete** lag bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum mit Stichtag 30. Juni 2021 bei 5,05 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 13 Cent bzw. 2,6 Prozent mehr als am 31. Dezember 2019. Bezogen auf den Erhebungszeitraum von anderthalb Jahren ergibt sich daraus eine jährliche Steigerung um 1,8 Prozent. Eine durchschnittliche Bestandswohnung kostete somit Mitte 2021 in einer Stadt des weiteren Metropolenraums rund 303 Euro im Monat.

Fokus Kreisfrei

In **Brandenburg an der Havel** erzielten die BBU-Mitgliedsunternehmen für 2020 neu abgeschlossene Mietverträge zum Erhebungsstichtag eine durchschnittliche Miete von 5,83 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 27 Cent bzw. 4,9 Prozent mehr als 2019. Eine neu angemietete Wohnung kostete in der Havelstadt damit durchschnittlich rund 350 Euro nettokalt im Monat.

In **Cottbus** lag die Neuvermietungsmiete für beim BBU-Mitgliedsunternehmen 2020 neu abgeschlossene Mietverträge zum Erhebungsstichtag bei durchschnittlich 5,40 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 3 Cent bzw. 0,6 Prozent mehr als 2019. Eine neuvermietete Wohnung kostete damit rund 324 Euro nettokalt pro Monat.

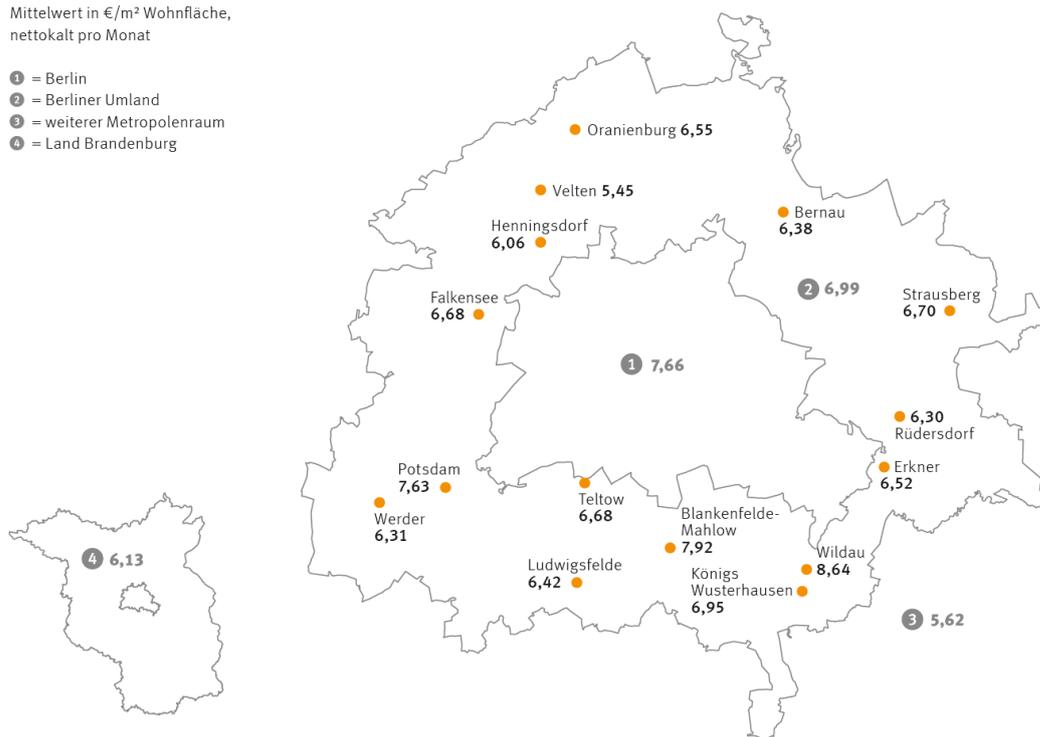
In **Frankfurt (Oder)** lag die durchschnittliche Neuvermietungsmiete für 2020 neu abgeschlossene Mietverträge zum Erhebungsstichtag bei 5,67 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 32 Cent bzw. 6,0 Prozent mehr als 2019. Eine neu angemietete Wohnung kostete hier somit rund 340 Euro nettokalt im Monat.

Mit durchschnittlich 7,63 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat lagen die **Neuvertragsmieten** in der Landeshauptstadt **Potsdam** für 2020 abgeschlossene Neuverträge zum Erhebungsstichtag 30. Juni 2021 um 33 Cent bzw. 4,5 Prozent über dem Wert von 2019. Eine neubezogene Wohnung kostete damit in der Landeshauptstadt rund 458 Euro im Monat.

NEUVERTRAGSMIETEN 2020 DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, zum Stichtag 30.06.2021*

Mittelwert in €/m² Wohnfläche,
nettokalt pro Monat

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



* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

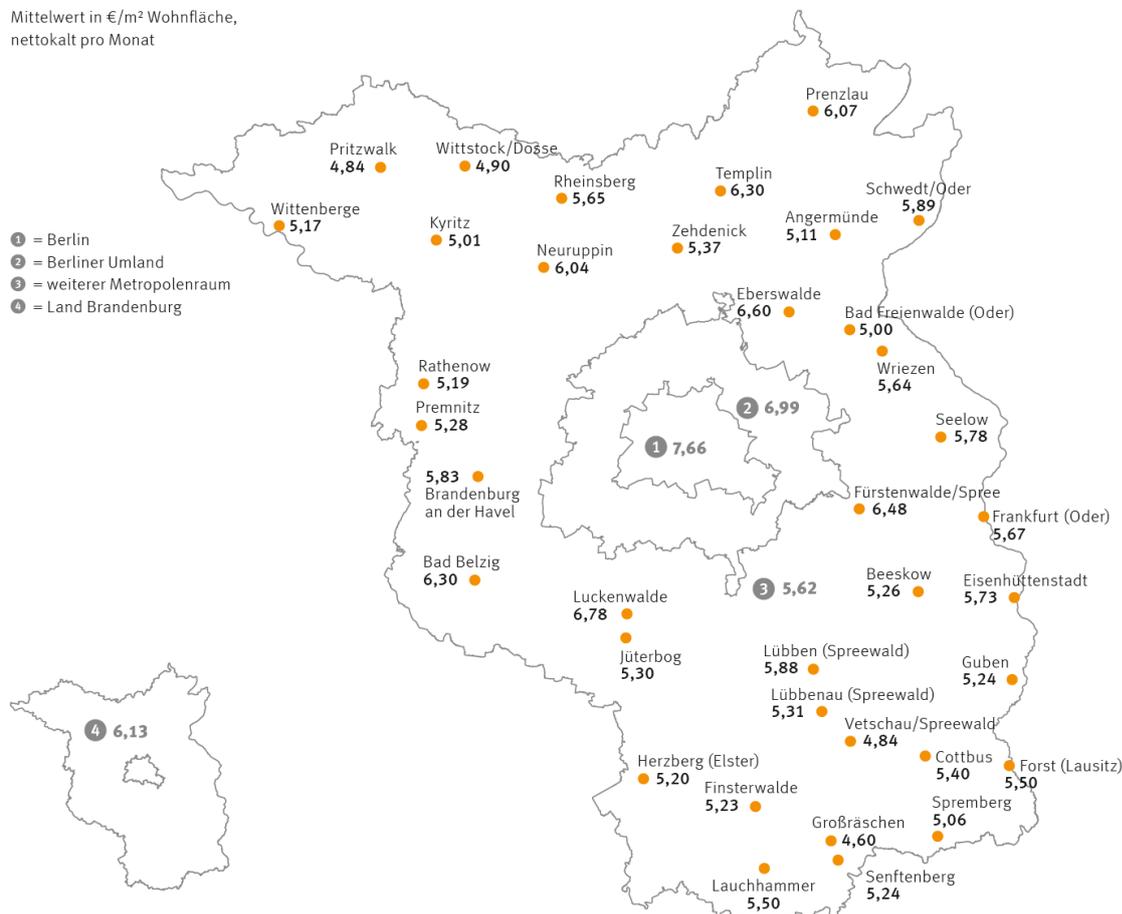
Quelle: BBU

© BBU

NEUVERTRAGSMIETEN 2020 DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU in ausgewählten Orten des weiteren Metropolitanraums, zum Stichtag 30.06.2021*

Mittelwert in €/m² Wohnfläche,
nettokalt pro Monat

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



* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

Quelle: BBU

© BBU

Baukosten: Preisspirale und kein Ende

Förderstopp = Förderschock: Das Ende der Klimaschutz- und Energieförderung durch die staatliche Förderbank KfW Ende Januar kam völlig unerwartet. Betroffen sind in Berlin und Brandenburg allein bei BBU-Mitgliedsunternehmen rund 23.000 Wohnungen als Neubau- oder Modernisierungsprojekte, für die bis zum vorgezogenen Antragsstopp am 24. Januar 2022 noch keine Anträge gestellt worden waren. BBU-Vorständin Maren Kern: „Dieses Vorgehen der Bundesregierung in Sachen Klimaschutzförderung ist verheerend. Es zerstört das Vertrauen in die Verlässlichkeit staatlicher Zusagen. Der Stopp passt überhaupt nicht in eine Zeit mit massiv steigenden Baukosten einerseits und wachsendem Bedarf an preisgünstigem und klimafreundlichem Wohnraum andererseits.“

Die vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg vorgelegten Zahlen für November 2021 sind alarmierend: Im November 2021 lagen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin um durchschnittlich 13,9 Prozent und in Brandenburg um 17,4 Prozent höher als ein Jahr zuvor. In einzelnen Gewerken war die Preisentwicklung sogar noch deutlich extremer – so verteuerten sich Zimmer- und Holzbauarbeiten um bis zu 52,5 Prozent, Estricharbeiten um bis zu 23,5 Prozent oder Trockenbauarbeiten um bis zu 23,0 Prozent.

Preise für Baumaterialien explodieren

Hierin spiegeln sich akute Kapazitätsengpässe bei Handwerks- und Bauleistungen, vor allem aber teilweise exorbitante Preissteigerungen auch bei Baumaterialien. Wie das Statistische Bundesamt ermittelte, stiegen die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949.

So verteuerte sich Konstruktionsvollholz um 77,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt, Dachlatten um 65,1 Prozent, Bauholz um 61,4 Prozent. Selbst die Preise für Spanplatten, für die in der Regel das Abfallprodukt Sägespäne genutzt wird, stiegen um 23,0 Prozent. Zum Vergleich: Der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte insgesamt legte im Jahresdurchschnitt 2021 um 10,5 Prozent gegenüber 2020 zu.

Nicht nur die gestiegenen Holzpreise, auch die Stahlpreise treiben die Kosten auf dem Bau in die Höhe: Betonstahl in Stäben war im Jahresdurchschnitt 2021 um 53,2 Prozent teurer, Betonstahlmatten kosteten 52,8 Prozent mehr als 2020. Bauteile aus Kupfer und Kupferlegierungen, die beispielsweise für den Heizungsbau oder in der Elektroinstallation genutzt werden, verteuerten sich um 26,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt.

Baukosten im rasanten Vorwärtsgang

Vor dem Hintergrund der Preisentwicklung nicht verwunderlich: auch bei den von den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin gemeldeten Baukosten ist es in den letzten Jahren zu einer erheblichen Verteuierung gekommen. So kostet eine 2021 von ihnen in Berlin fertiggestellte Wohnung mit durchschnittlich 3.123 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (ohne Grundstückskosten) gut 35 Prozent mehr als 2015 (2.308 €). Hinzu kommen noch drastisch gestiegene Baulandkosten. Im Land Brandenburg verlief diese Entwicklung ähnlich: Hier kostete eine 2021 von einem BBU-Mitgliedsunternehmen fertiggestellte Wohnung mit 2.756 Euro je Quadratmeter (ohne Grundstückskosten) rund 33 Prozent mehr als 2015 (2.076 €).

Gemeinsam für günstiges, gutes und sicheres Wohnen!

Die Kette ist klar: Steigende Baupreise übersetzen sich in steigende Baukosten und die wiederum in steigende Mieten. Kern forderte: „Deshalb gilt es, alle Stellschrauben zu nutzen, mit denen Bauen schneller und effizienter werden kann.“ Ansätze hierfür könnten sein:

- **Baubeschleunigungsgesetz:** Befristete Entscheidungscentralisierung auf Landesebene für alles, was den Bau voranbringt (etwa auch Verkehrsplanung / Infrastrukturbeschleunigungsgesetz)

- **Bauplanungsverfahren** entschlacken und beschleunigen: Einführung und/oder Verkürzung von Genehmigungsfristen, möglichst umfassende Einführung von Genehmigungsfiktionen für Bauvorhaben (insbesondere für Nebengenehmigungen, etwa zur Einrichtung von Baustellen oder zum Fällen von Bäumen), Typenbaugenehmigungen (im Land Brandenburg bereits eingeführt)
- **Fallmanager*innen für Bauprojekte** – Bauämter als „One-Stop-Agency“, um dem Verantwortungsmikado zwischen den Ämtern ein Ende zu bereiten (etwa zwischen Baubehörde und Denkmalschutz- oder Umweltschutzbehörden)
- Umfassende **Digitalisierung** der Verwaltung und der Bauplanungsverfahren (in Brandenburg bereits eingeführt: Möglichkeit zum digitalen Bauantrag)
- **Berliner Bauordnung vereinfachen** (statt wie diskutiert weiter zu verkomplizieren):
 - o Konsequente Streichung von Dopplungen aus ohnehin mitgeltendem Nebenrecht (wie etwa Umwelt- und Abfallrecht)
 - o Harmonisierung der Bauordnungen von Berlin und Brandenburg und konsequente Angleichung an die Musterbauordnung des Bundes (statt Berliner Sonderregelungen)
 - o Kein Zwang zur Dach- und Fassadenbegrünung (Mehrkosten je Dach von bis zu 20 %) in Konkurrenz zur Errichtung von Solaranlagen auf Dächern und Fassaden, sondern Förderung durch kluge Anreizsysteme
 - o Keine Nachrüstpflicht von Kaltwasserzählern (Investitionskosten von bis zu 200 Mio. € zu Lasten der Mieter*innen für BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin)
- **Entschlackung des Vergaberechts** für öffentliche Bauherr*innen:
 - o Streichung der vergabefremden Aspekte aus dem Gesetz und Rückführung auf seine originäre Funktion: die Sicherstellung eines fairen Wettbewerbs
 - o Mindestanforderungen, z. B. an den Jahresumsatz, müssen entsprechend der regional ansässigen Firmen verhältnismäßig sein
 - o Wahl des wirtschaftlichsten – nicht des billigsten – Angebots
- Anpassung der **Ausrüstung der Berliner Feuerwehr** an die Gegebenheiten des urbanen Bauens, statt umgekehrt der Vorgaben für Hochbauten an die veraltete technische Ausstattung der Feuerwehr
- **Knappe Baulandressourcen schonen – Nachverdichtungen und Dachgeschossauf- und -ausbauten erleichtern** und politisch unterstützen
- **Baulandressourcen mobilisieren und schnellstmöglich bebauen** – beispielsweise an den Rändern des Tempelhofer Feldes, auf der Elisabeth Aue oder im Blankenburger Süden
- Bevorratung von für Berliner Bauprojekte evtl. aus Artenschutzgründen notwendige **Ausgleichsflächen** in Kooperation mit dem Land Brandenburg
- Überarbeitung und Anpassung der **Regionalstrategie Brandenburg** und des **Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion**, um Wachstum besser zu verteilen und Wohnpotenziale in den Städten des weiteren Metropolenraums gezielter erschließen zu können

„Es muss aber auch klar sein: Durch solche und weitere Maßnahmen kann der Anstieg der Baukosten zwar gedämpft, aber leider nicht umgekehrt werden“, stellte Kern klar. Für Kostenentlastung beim Bauen und Wohnen machte sie noch zwei weitere Vorschläge:

- **Senkung der Mehrwertsteuer** auf Baukosten von derzeit 19 auf sieben Prozent (bei einer 60-Quadratmeter-Wohnung könnten Baukosten so um rund 20.000 € reduziert werden; auf die Miete gerechnet bedeutet das schätzungsweise 1,31 €/m²/Monat weniger)
- **Neubau- und Modernisierungsförderung** evaluieren und ausbauen: Hierfür werden entsprechend der Baukostensteigerungen höhere Baudarlehen und laufzeitabhängig wirtschaftliche Tilgungsverzichte benötigt. Außerdem könnte in Berlin an den Ausbau der Subjektförderung gedacht werden, um hier zielgenauer Menschen mit Unterstützungsbedarf helfen zu können.

BBU: Daten & Fakten

Der BBU ist mit knapp 340 Mitgliedsunternehmen in Berlin und dem Land Brandenburg der größte und älteste wohnungswirtschaftliche Verband der Hauptstadtregion. Unter seinem Dach vereinen sich landeseigene, kommunale, private und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen. Zusammen bewirtschaften sie rund 1,1 Millionen Wohnungen in Berlin und Brandenburg und im sonstigen Bundesgebiet. Mit ihren Umsätzen, Investitionen und Arbeits- sowie Ausbildungsplätzen sind sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Hauptstadtregion.

Zahlen: Umsätze, Arbeitsplätze, Ausbildungsverhältnisse, Investitionen

Die BBU-Mitgliedsunternehmen erzielten im Jahr 2020 Umsätze von rund 6,4 Milliarden Euro. Sie stellten rund 11.460 Arbeitsplätze, darunter 539 Ausbildungsplätze. Rund 13.500 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie rund 65,5 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen.

44 Prozent in Berlin, 41 Prozent im Land Brandenburg

Von den 339 Mitgliedsunternehmen des BBU haben 203 ihren Sitz im Land Brandenburg, 132 in Berlin und vier im sonstigen Bundesgebiet. Die rund 313.000 Wohnungen BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg stellen etwa 41 Prozent des brandenburgischen Mietwohnungsbestandes dar. Die 745.000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin entsprechen circa 44 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes. Rund 69.500 weitere Wohnungen befinden sich im übrigen Bundesgebiet. Schätzungsweise drei Millionen Menschen wohnen bei BBU-Mitgliedsunternehmen.

Mitgliedsunternehmen sind:

- 89 landeseigene und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit knapp 530.000 Wohnungen,
- 194 genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit rund 314.000 Wohnungen,
- 56 private Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen mit rund 284.000 Wohnungen.

16 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.

