

# BBU-Marktmonitor 2019: Fakten für den Wohnungsmarkt

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.  
Lentzeallee 107  
14195 Berlin  
Tel. 030 - 897 81 - 0  
Fax. 030 - 897 81 -249  
info@bbu.de  
www.bbu.de

*Maren Kern, BBU-Vorstand*

*Berlin, den 10. Dezember 2019*

## Ausgewertet wurden die Daten aus (alle Werte gerundet):

- ▶ 35.760 Neuvertragsabschlüssen von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (davon 2.760 Vertragsabschlüsse Erstbezug)
- ▶ 20.040 Neuvertragsabschlüssen von BBU-Mitgliedsunternehmen in 51 Städten im Land Brandenburg (davon 600 Vertragsabschlüsse Erstbezug)
- ▶ 640.950 Bestandsverträgen von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin
- ▶ 281.890 Bestandsverträgen von BBU-Mitgliedsunternehmen in 51 Städten im Land Brandenburg



Der BBU-Marktmonitor ist durch seine Analyse der tatsächlichen Mieten ein „Realitätscheck“ für den Wohnungsmarkt (anders als Studien auf Grundlage von „Angebotsmieten“)

- ▶ **Das kostet Wohnen in Brandenburg:**
  - Die tatsächlich realisierten Mieten im Bestand sowie bei Neuvermietung in über 50 Brandenburger Städten
- ▶ **Das kostet Wohnen in Berlin:**
  - Die tatsächlich realisierten Mieten im Bestand sowie bei Neu- und Erstvermietung.
- ▶ **Das kostet der Mietendeckel:**
  - Die Ergebnisse der BBU-Umfrage zu den Folgen eines Mietendeckels – konkret in Euro und Neubauwohnungen.

▶ **Mieten Neuvertrag 2018** (inkl. Erstbezug)

- Durchschnitt Brandenburg: 5,76 €/m<sup>2</sup> → 346 € pro Monat
- Umland: 6,74 €/m<sup>2</sup> → 404 € pro Monat
- Weiterer Metropolenraum: 5,34 €/m<sup>2</sup> → 320 € pro Monat



▶ **Mieten Bestand 2018** (preisgebunden und preisfrei)

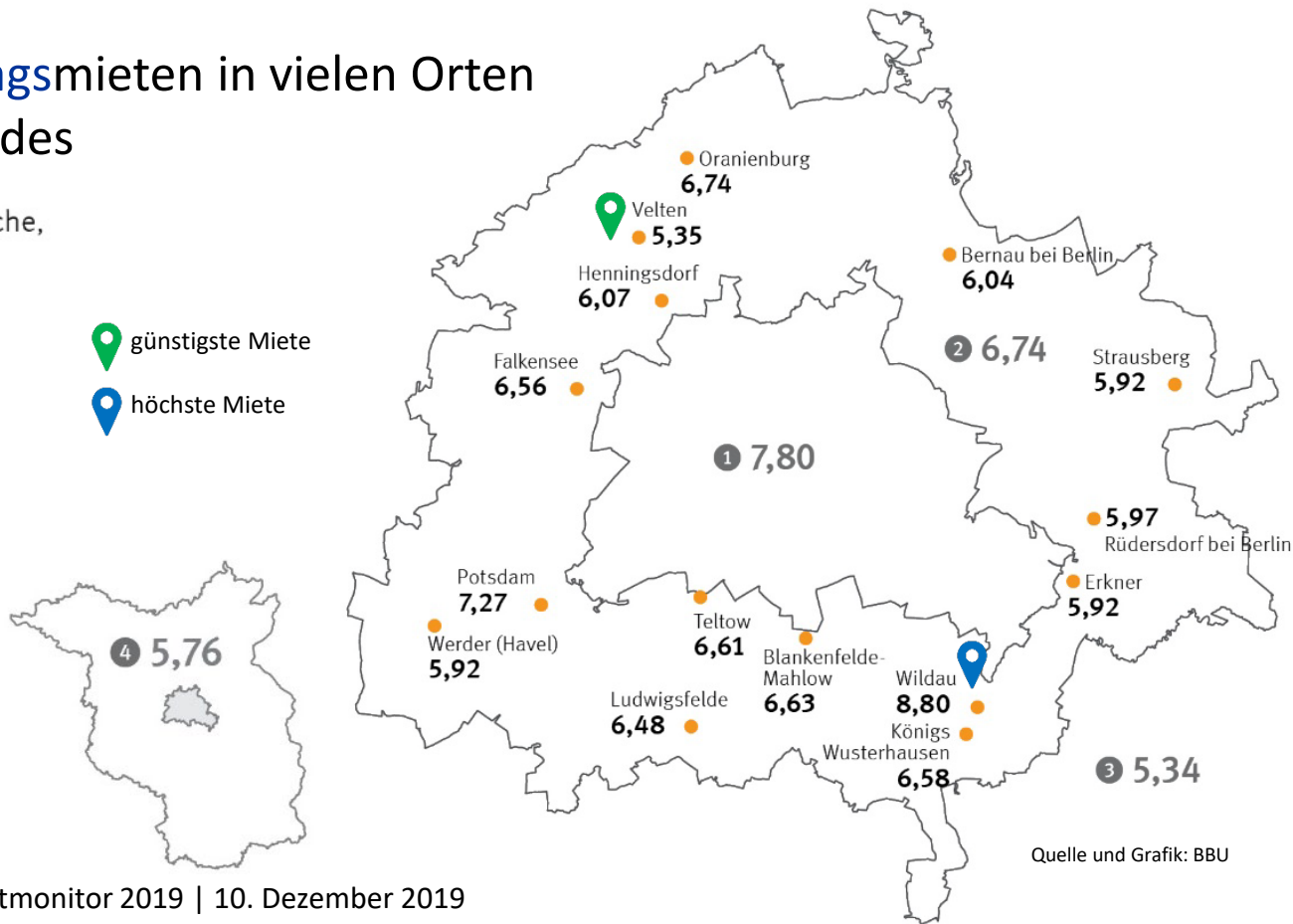
- Durchschnitt Brandenburg: 5,14 €/m<sup>2</sup> → 308 € pro Monat
- Berliner Umland: 5,68 €/m<sup>2</sup> → 341 € pro Monat
- Weiterer Metropolenraum: 4,85 €/m<sup>2</sup> → 291 € pro Monat

## Günstige Neuvertragsmieten in vielen Orten des Berliner Umlandes

Mittelwert 2018 in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
nettokalt pro Monat

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

-  günstigste Miete
-  höchste Miete





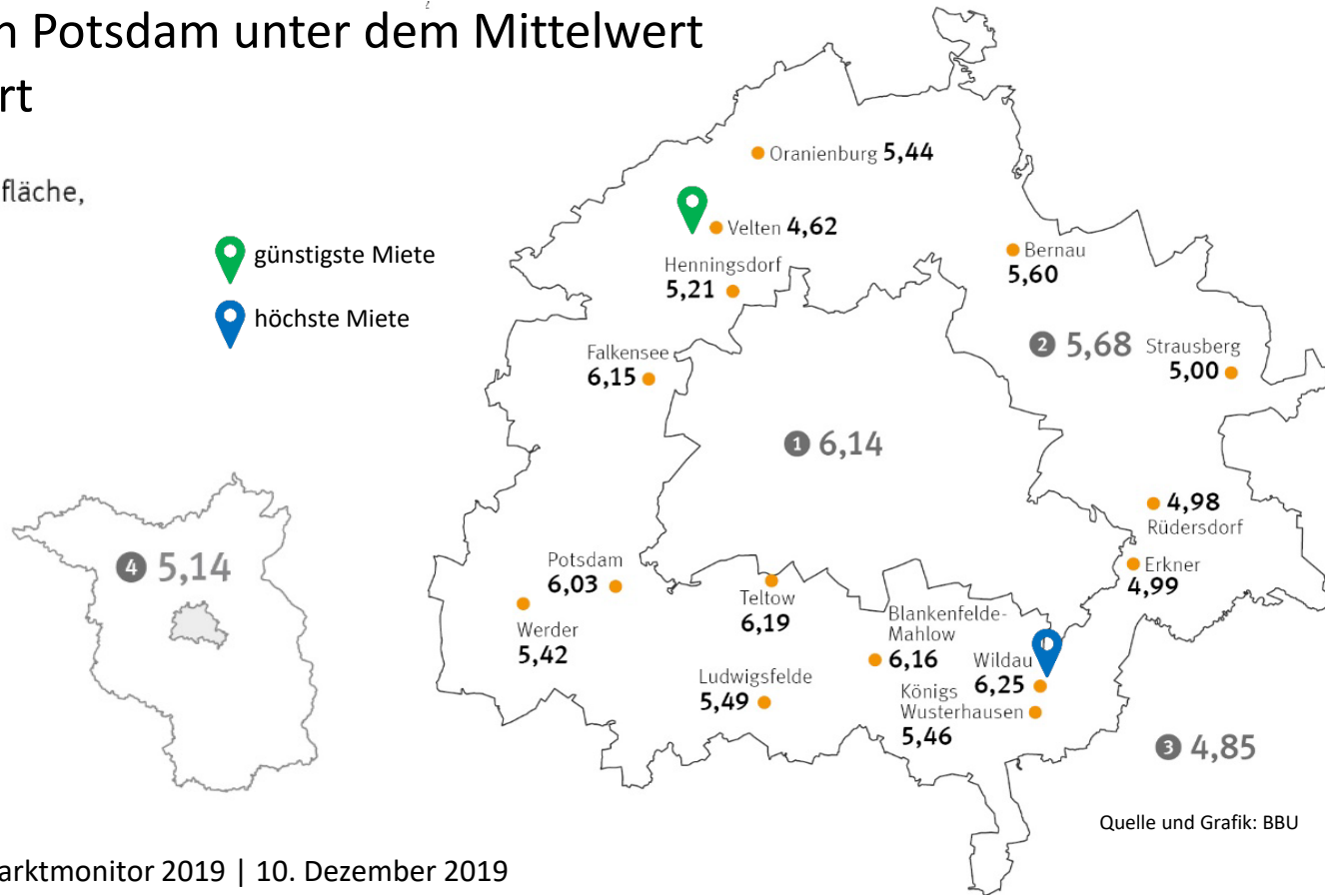
Quelle und Grafik: BBU

## Bestandsmieten in Potsdam unter dem Mittelwert Berliner Mittelwert

Mittelwert 2018 in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat

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

 günstigste Miete  
 höchste Miete



Quelle und Grafik: BBU

## Neuvertragsmieten im Weiteren Metropolenraum fast ein Drittel günstiger als Berliner Mittelwert

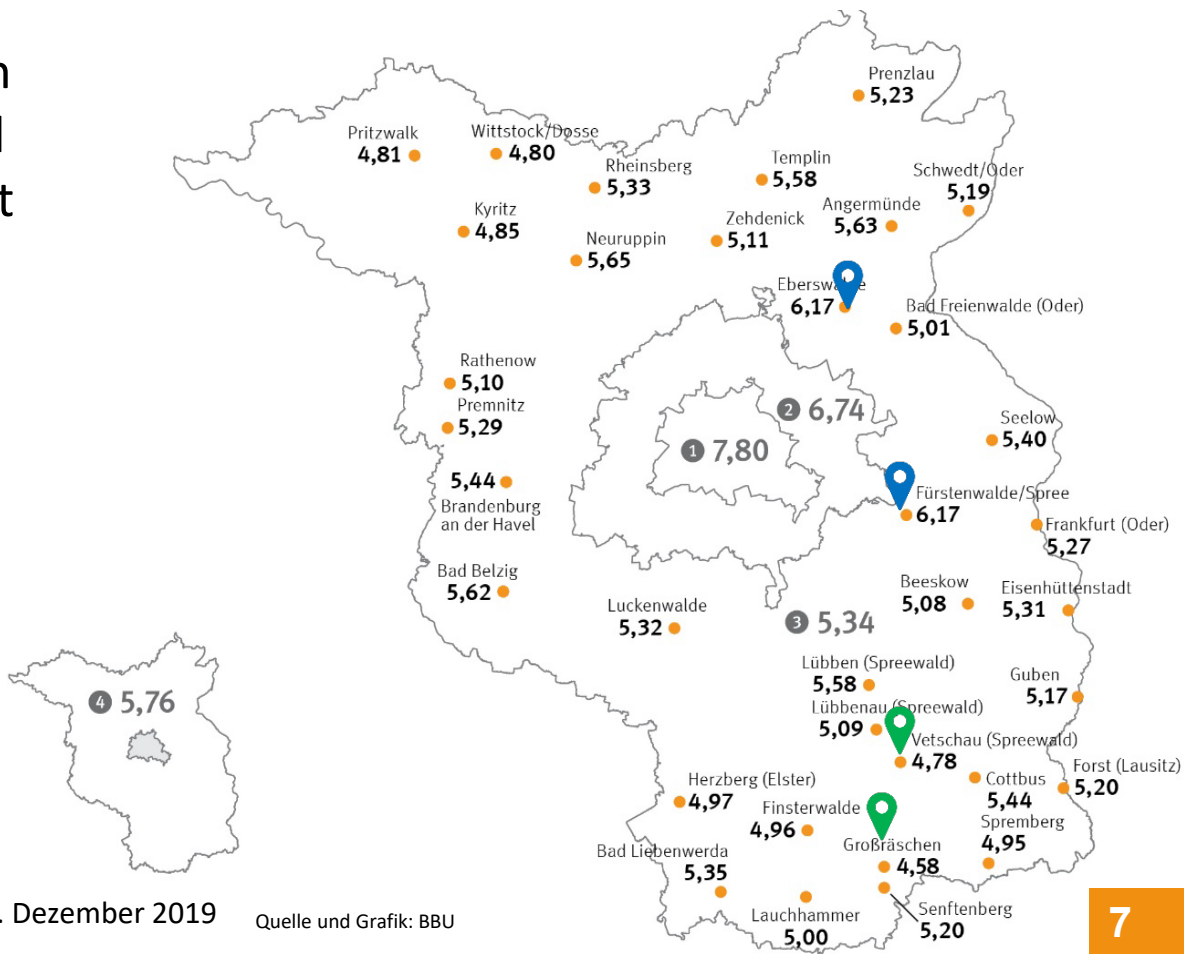
Mittelwert 2018 in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, nettokalt pro Monat

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

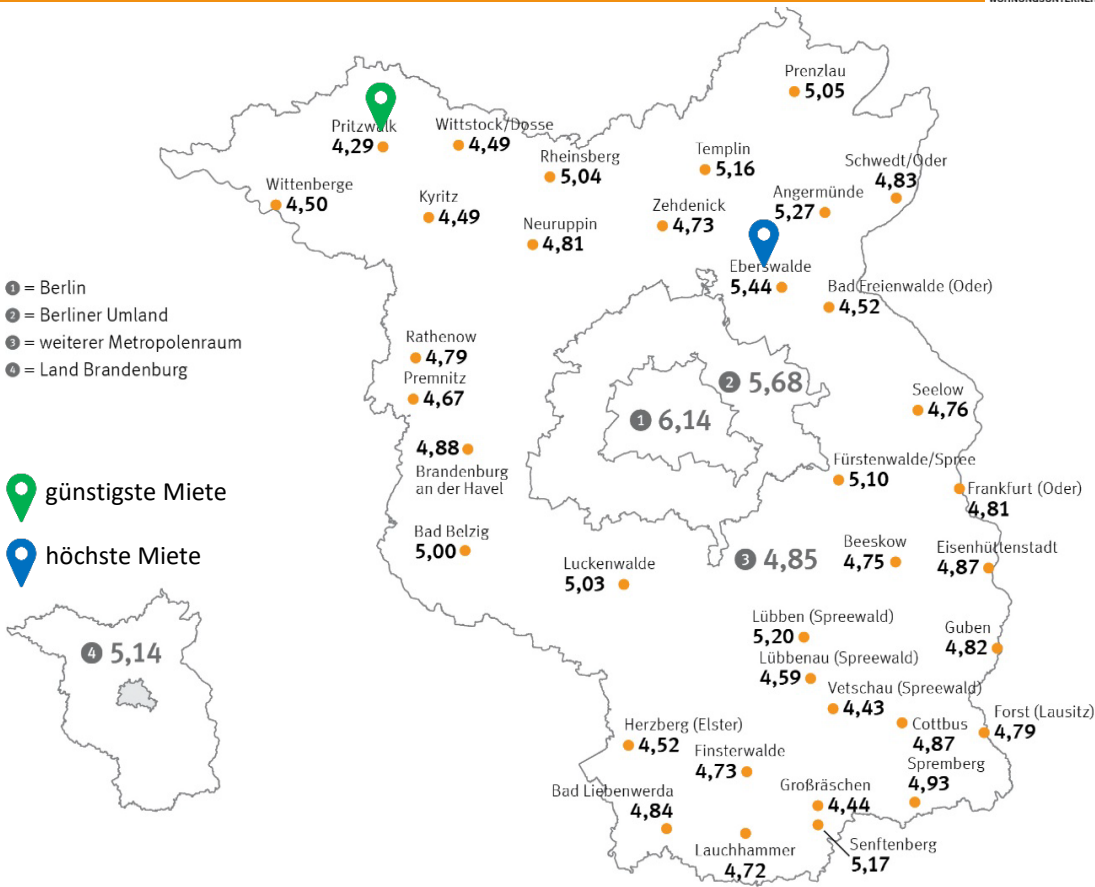
günstigste Miete

höchste Miete

\*WMR = Weiterer Metropolenraum



Bestandsmieten bei BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum sind 2018 nur um 1,7 % gestiegen



\*WMR = Weiterer Metropolenraum



BBU-Neuvertragsmiete: 7,27 €/m<sup>2</sup> (*Erstbezug: 10,68 €/m<sup>2</sup>*)

BBU-Bestandsmiete: 6,03 €/m<sup>2</sup>

## Am häufigsten **neu vermietete** Baualtersklassen 2018:



1973-1990

796 Wohnungen

5,92 €/m<sup>2</sup>

1949-1972

328 Wohnungen

6,46 €/m<sup>2</sup>

bis 1948




321 Wohnungen

7,64 €/m<sup>2</sup>

BBU-Neuvertragsmiete: 5,44 €/m<sup>2</sup>

BBU-Bestandsmiete: 4,87 €/m<sup>2</sup>

## Am häufigsten neu vermietete Baualtersklassen 2018:

		
1949-1972	1.184 Wohnungen	5,47 €/m <sup>2</sup>
1973-1990	1.150 Wohnungen	5,04 €/m <sup>2</sup>
bis 1948	171 Wohnungen	6,16 €/m <sup>2</sup>

BBU-Neuvertragsmiete: 5,44 €/m<sup>2</sup>

BBU-Bestandsmiete: 4,88 €/m<sup>2</sup>

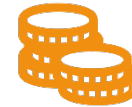
## Am häufigsten neu vermietete Baualtersklassen 2018:



bis 1948



373 Wohnungen



5,52 €/m<sup>2</sup>

1949-1972

448 Wohnungen

5,66 €/m<sup>2</sup>

1973-1990

218 Wohnungen

4,81 €/m<sup>2</sup>

BBU-Neuvertragsmiete: 5,27 €/m<sup>2</sup>

BBU-Bestandsmiete: 4,81 €/m<sup>2</sup>

## Am häufigsten **neu vermietete** Baualtersklassen 2018:



1973-1990

571 Wohnungen

4,89 €/m<sup>2</sup>

1949-1972

497 Wohnungen

5,57 €/m<sup>2</sup>

Bis 1948

155 Wohnungen

5,63 €/m<sup>2</sup>

- ▶ Mietenentwicklung sehr moderat – und bleibt (deutlich) hinter der Baupreisentwicklung (wichtig für Instandsetzung, Modernisierung und Neubau) zurück
- ▶ Diese Entwicklung wirkt sich nachteilig auf Ertrags- und Wirtschaftskraft der Wohnungsunternehmen aus; und beeinträchtigt (langfristig) ihre Fähigkeiten zu Investitionen in
  - demografische und energetische Modernisierungen
  - Klimaschutz
  - Stadtumbau
  - Bewältigung des Strukturwandels (Lausitz!)
  - ...

- ▶ Deshalb warnt die Wohnungswirtschaft auch besonders nachdrücklich davor, dass die Grundsteuer nicht mehr über die Betriebskosten umgelegt werden kann! Das würde die Wirtschaftskraft der BBU-Mitgliedsunternehmen um weitere rund **27 Mio. € pro Jahr** schwächen
- ▶ Wohnungswirtschaft braucht Unterstützung des Landes bei
  - Stadtentwicklung / Stadtumbau
  - Infrastrukturausbau
  - Beibehaltung der Umlegbarkeit der Grundsteuer
  - Bewältigung Strukturwandel / „Wohnzukunftregion Lausitz“

# Berlin | BBU-Neuvertragsmieten: 7,80 €/m<sup>2</sup>

Im Schnitt liegen die BBU-  
Neuvertragsmieten um rd.  
**28,8 % unter** den  
allgemeinen Marktmieten\*.

**Erstvermietungs**mieten:  
**10,17 €/m<sup>2</sup>**



\*im Vergleich zu „Angebotsmieten Gesamt“ lt. Wohnraumbedarfsbericht 2019,  
10,96 €/m<sup>2</sup>

\* Werte in Klammern ohne Berücksichtigung von erstmalig bezogenen Wohnungen im Jahr 2018



1949-1972



12.017 Wohnungen



7,44 €/m<sup>2</sup>

1973-1990

10.594 Wohnungen

6,69 €/m<sup>2</sup>



bis 1948

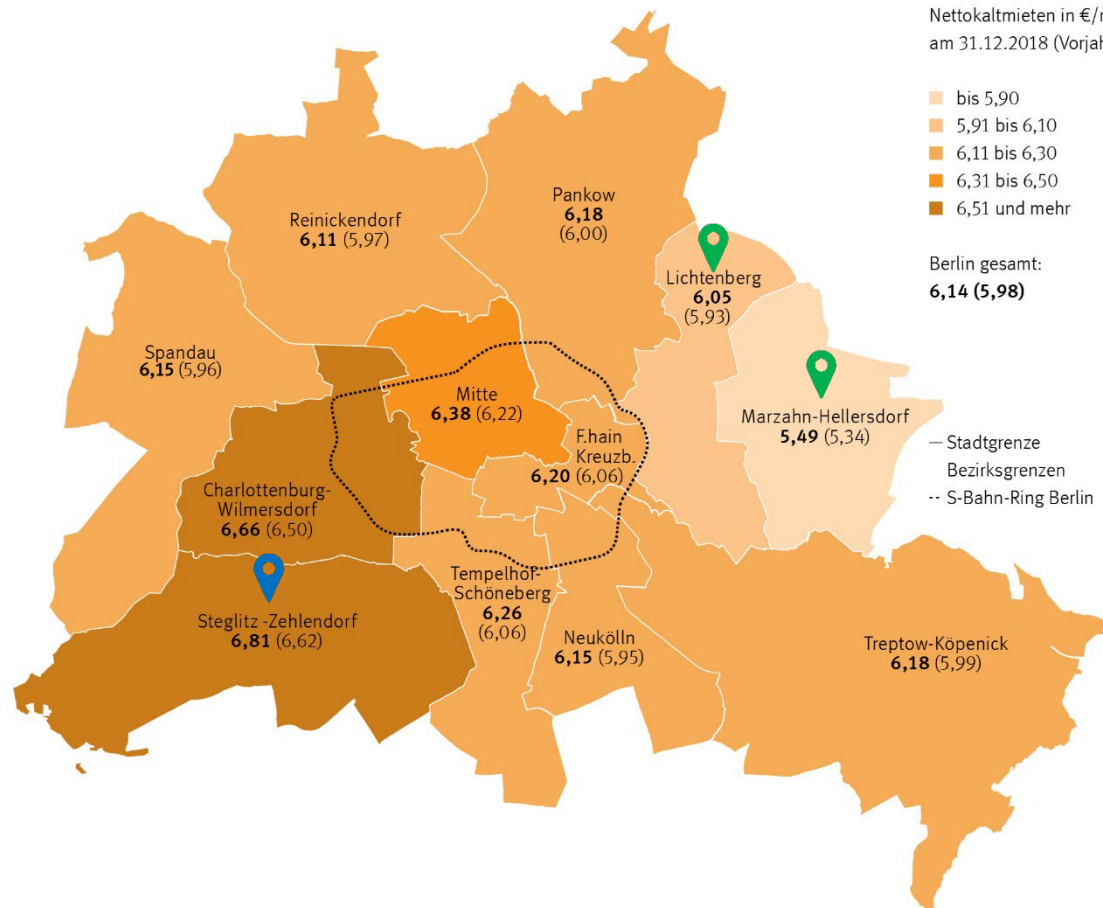
8.825 Wohnungen

8,61 €/m<sup>2</sup>



In jedem Bezirk  
liegt die BBU-  
Bestandsmiete deutlich  
unterhalb des durch den  
Mikrozensus ermittelten  
Bestandsmietenwert  
(7,40 €/m<sup>2</sup>)

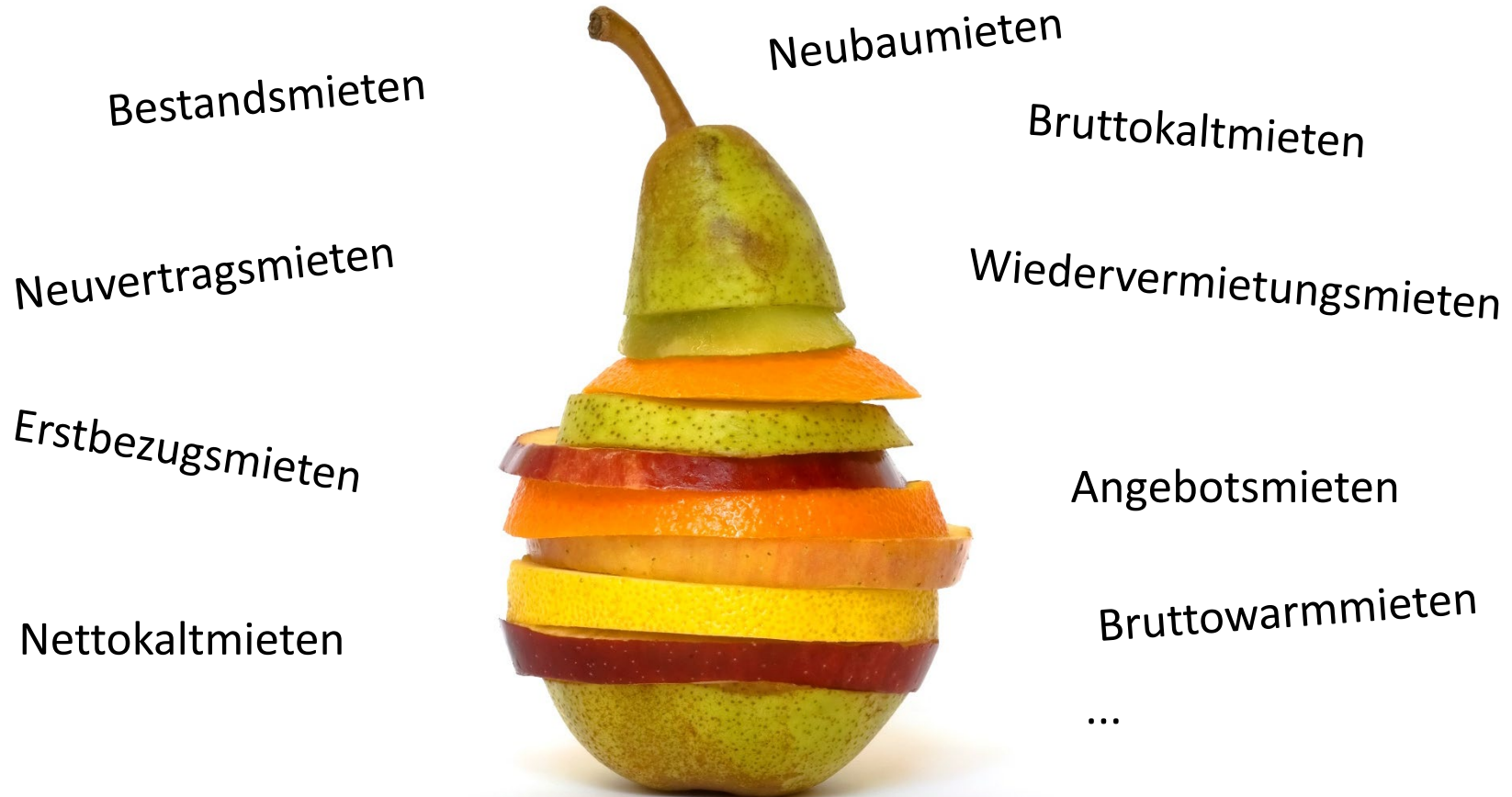
-  günstigste Miete
-  höchste Miete



# Viele Berichte, ein Thema: Mietpreise in Berlin!



# Achtung: Nicht Äpfel mit Birnen vergleichen!

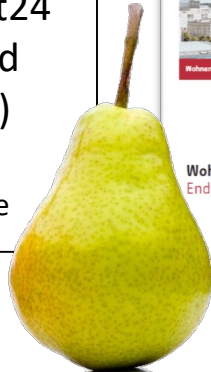
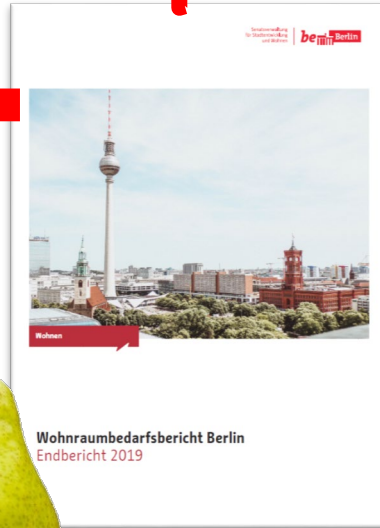


# Gleiche Begriffe für unterschiedliche Dinge, z.B.:

## „Bestandsmieten“

Mieten  
von  
Bestandsobjekten  
laut **Angebot** in  
ImmobilienScout24  
(nicht zwingend  
Vertragsmiete)

\*älter als drei Jahre

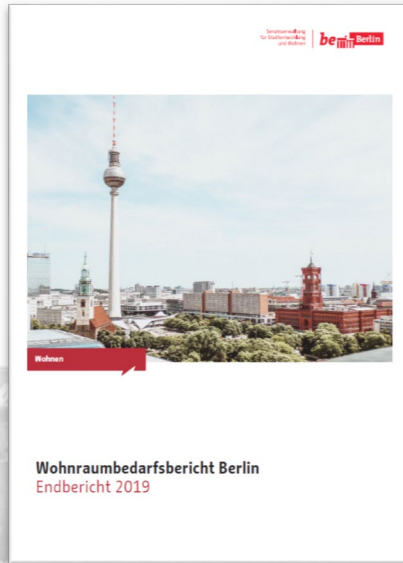


Mieten aus den  
**bestehenden**  
**Mietverträgen** der  
BBU-Mitglieds-  
unternehmen  
(auch ohne Mieterwechsel  
im Erhebungszeitraum)  
**inkl. Neubau**



# „Angebotsmieten“ aus dem Wohnraumbedarfsbericht

Veröffentlicht im November 2019 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, basierend auf Immobilienportalen.  
Werte und Definitionen „Angebotsmieten“ für...



...„Neubau“: nur Erstbezug

14,00 € /m<sup>2</sup>

...„Gesamt“: alle  
Angebotsmieten inkl. Neubau /  
Erstbezug

10,96 € /m<sup>2</sup>

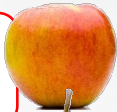






...„Bestand“: Angebotsmieten  
ohne Neubau / Erstbezug

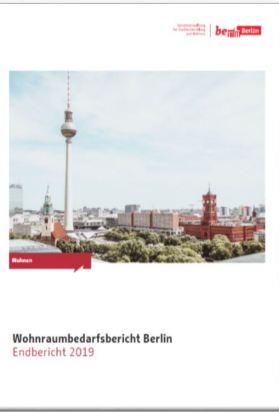
10,63 € /m<sup>2</sup>

# Mieten: Was ist mit was vergleichbar?

## Wohnraumbedarfsbericht Berlin 2019 „Angebotsmieten“ für...

## BBU-Marktmonitor 2019...

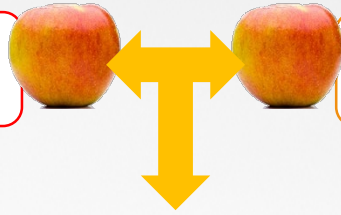
Neubau:	14,00 € /m <sup>2</sup>		↔		10,17 € /m <sup>2</sup>	Erstbezugsmieten
Gesamt:	10,96 € /m <sup>2</sup>		↔		7,80 € /m <sup>2</sup>	Neuvertragsmieten inkl. Erstbezugs.
Bestand:	10,63 € /m <sup>2</sup>		↔		7,60 € /m <sup>2</sup>	Neuvertragsmieten <u>ohne</u> Erstbezug
					6,14 € /m <sup>2</sup>	Bestandsmieten



# Vergleich von Mietpreisen: Neubau

Angebots-  
miete  
Neubau:

14,00 € /m<sup>2</sup>

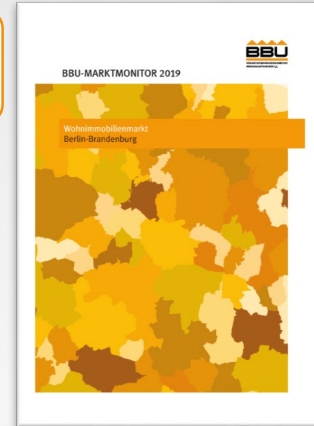
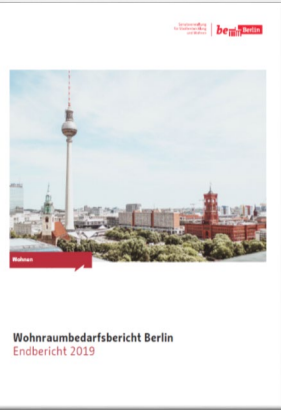


10,17 € /m<sup>2</sup>

Erstbezugsmieten

**BBU Mieten: 27,4 % günstiger**

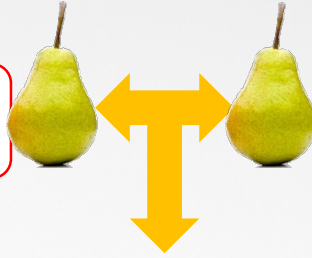
Das entspricht einer rechnerischen  
Entlastung der Mieterhaushalte von  
-229,80 € pro Wohnung/Monat  
-2.757,60 € pro Wohnung/Jahr



# Vergleich von Mietpreisen: Neuvertrag

Angebots-  
miete  
Gesamt:

10,96 € /m<sup>2</sup>

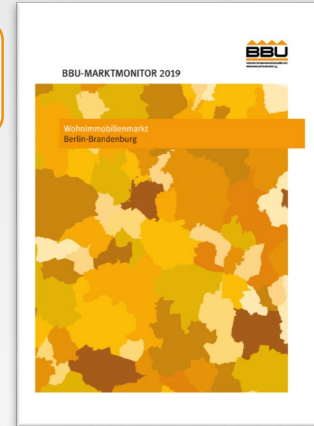
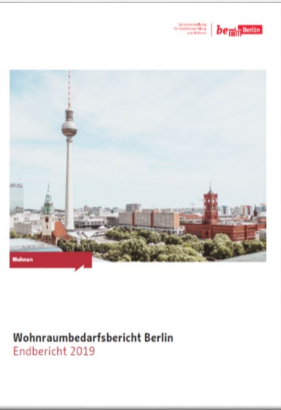


7,80 € /m<sup>2</sup>

Neuvertragsmieten  
inkl. Erstbezugs m.

**BBU Mieten: 28,8 % günstiger!**

Das entspricht einer rechnerischen  
Entlastung der Mieterhaushalte von  
-189,60 € pro Wohnung/Monat  
-2.275,20 € pro Wohnung/Jahr





# Vergleich von Mietpreisen: Bestand

## Mikrozensus Zusatzprogramm Wohnen 2018

## BBU-Marktmonitor 2019

Bestandsmieten

7,40 €/m<sup>2</sup>



6,14 €/m<sup>2</sup>

Bestandsmieten

**BBU Mieten: 17,0 % günstiger!**

Das entspricht einer rechnerischen  
Entlastung der Mieterhaushalte von  
-75,60 € pro Wohnung/Monat  
-907,20 € pro Wohnung/Jahr

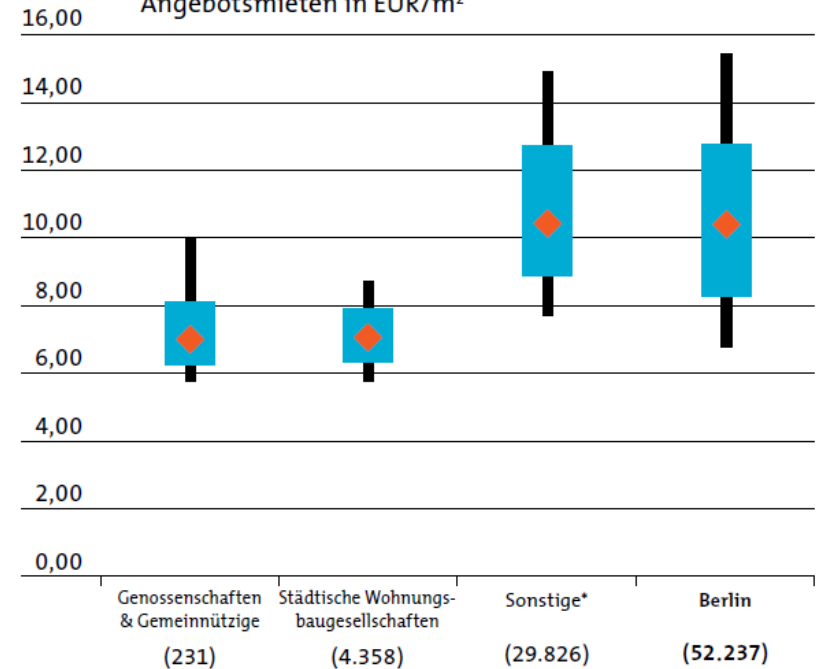


# BBU-Mieten in „Angebotsmieten“ kaum noch abgebildet...

z.B. IBB Wohnungsmarktbericht 2018:

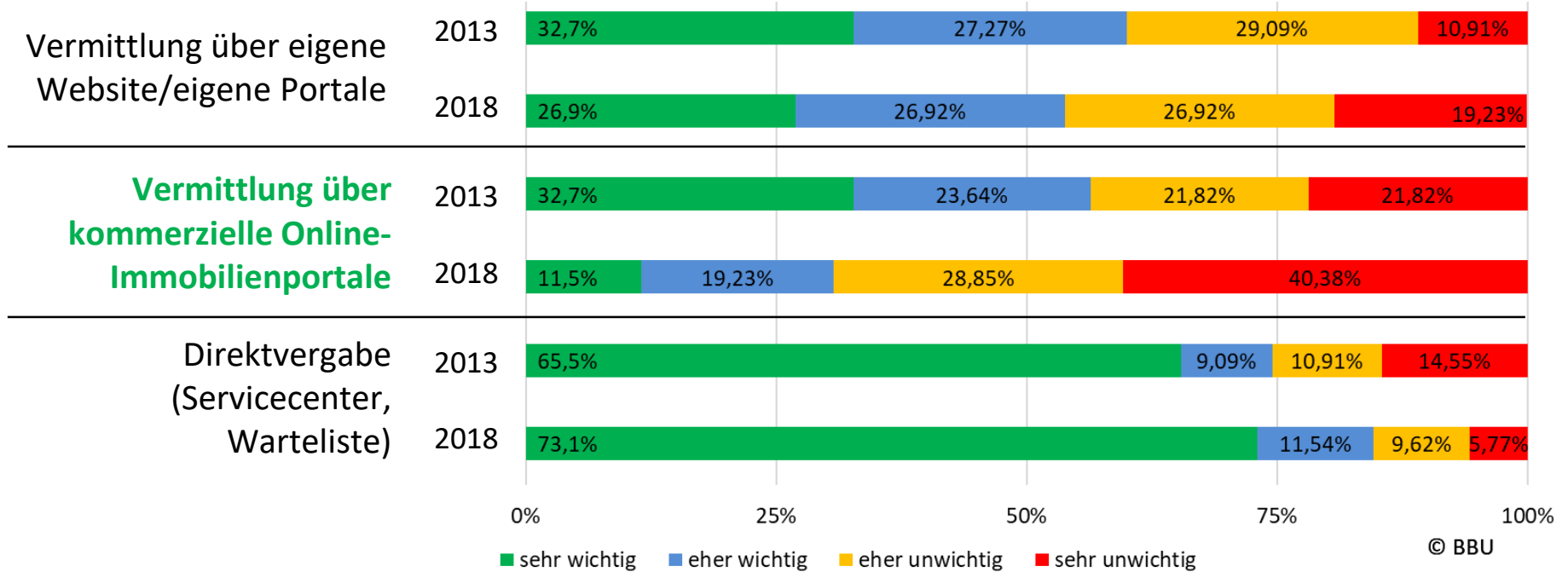
- ▶ Basis: Auswertung von Immobilienannoncen
- ▶ Zusammensetzung der Stichprobe:
  - Nur 231 Angebote von Genossenschaften;
  - Marktmonitor: 8.250 Verträge!
  - Nur 4.358 Angebote von landeseigenen Unternehmen;
  - Marktmonitor: 16.830 Verträge!
- ▶ **Die Quellenlage beeinflusst deutlich das Ergebnis!**

Abb. 69 *Angebotsmieten (nettokalt) nach Anbietertypen 2018*  
Angebotsmieten in EUR/m<sup>2</sup>

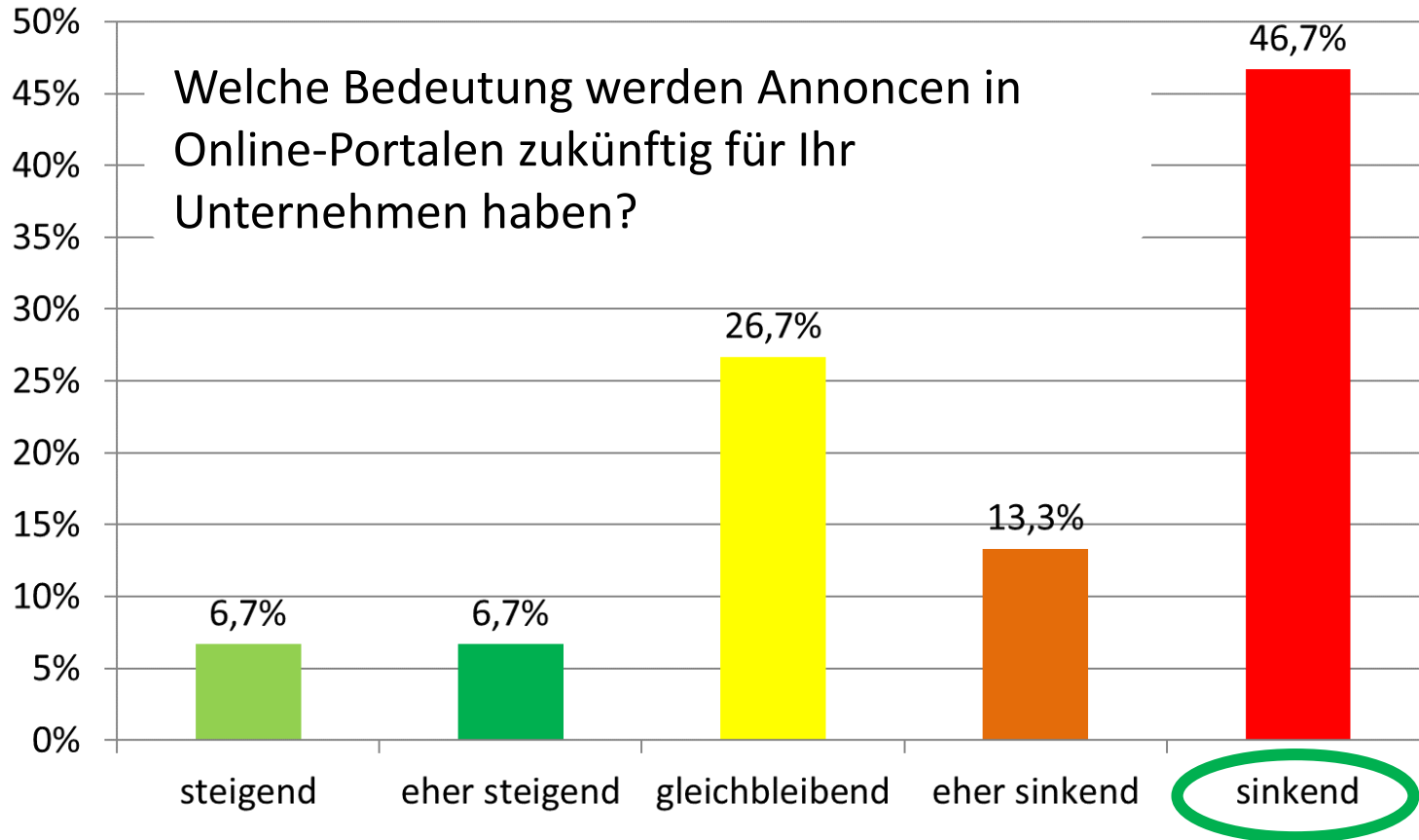


Anmerkungen: \*Z. B. Private Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Makler. Die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote je Anbietertyp an. Die Summe der einzelnen Anbietertypen weicht von der Berliner Gesamtsumme ab. Hier war nicht immer eine Zuordnung möglich.

## Welche Bedeutung für die Vermietung von Wohnungen haben...



# ...und das in Zukunft noch weniger tun werden.

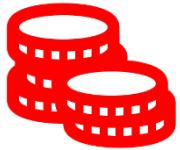


Quelle: Mitgliederbefragung BBU zu Vertriebswegen

Pressekonferenz BBU-Marktmonitor 2019 | 10. Dezember 2019

# Das kostet der Mietendeckel

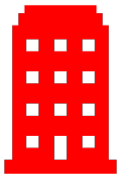
Welche Folgen hätte der Mietendeckel innerhalb der nächsten **fünf Jahre** für Ihr Unternehmen?



**Einnahmeverluste für BBU-Mitgliedsunternehmen:**  
**1,1 Mrd. €**



**Investitionsverluste für Modernisierung, Instandhaltung und  
Neubau: 5,5 Mrd. €**



**Verringerte Fertigstellungszahlen gegenüber den bisherigen  
Planungen der BBU-Mitgliedsunternehmen:**  
**12.000 Wohnungen weniger**

- ▶ **BBU-Mitgliedsunternehmen klar gemeinwohlorientiert:**
  - deutlich günstigere Bestands-, Neuvermietungs- und Erstbezugsmieten
  - dadurch Entlastung der Mieter\*innen um rechnerisch über **663 Mio. € im Jahr** (82 Mio. € Neuvermietung, 582 Mio. € Bestand)
  - zusätzlich zu weiterem Engagement, z.B. für gute Nachbarschaften, Klimaschutz, sozialen Zusammenhalt, Neubau,...
  - Mieten und Investitionspläne sind entsprechend „spitz kalkuliert“
- ▶ **Deshalb müssen sie vom Mietendeckel ausgenommen werden!**
- ▶ Außerdem: Mietenstatistik ist nicht gleich Mietenstatistik – deshalb bedarf es einer wissenschaftlich soliden Erhebung zu Mietenentwicklung und Mietenbelastungsentwicklung in Berlin – als Grundlage der Diskussion um den Mietendeckel!