

BBU-Marktmonitor 2021: Daten, Fakten, BBU

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

Maren Kern, BBU-Vorstand

Berlin, den 16. Februar 2022

Ausgewertet wurden die Daten aus:

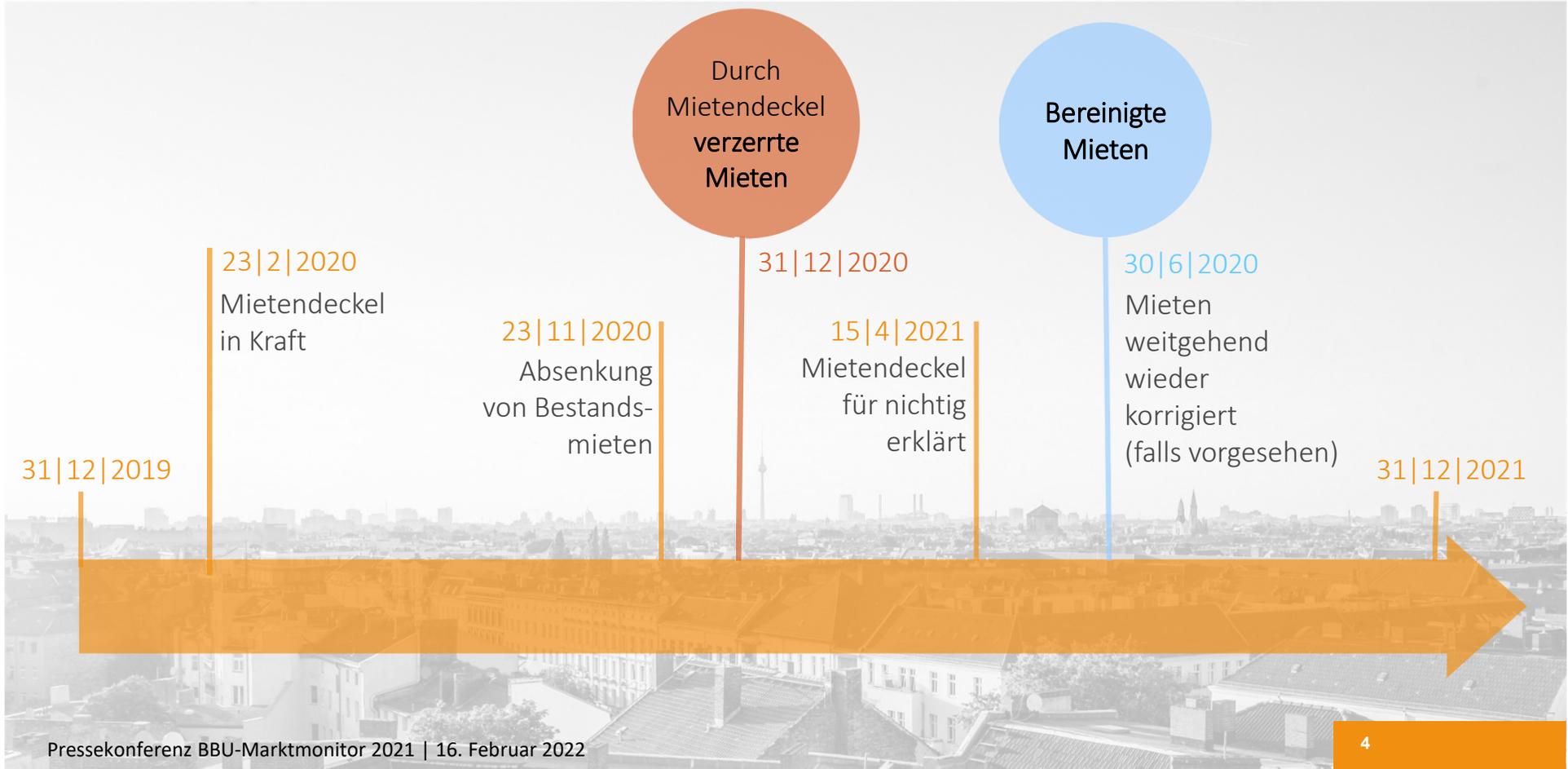
- ▶ **33.628 Neuvertragsabschlüssen** von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin (davon 2.921 Vertragsabschlüsse Erstbezug)
- ▶ **18.750 Neuvertragsabschlüssen** von BBU-Mitgliedsunternehmen in 54 Städten im Land Brandenburg (davon 361 Vertragsabschlüsse Erstbezug)
- ▶ **672.437 Bestandsverträgen** von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin
- ▶ **263.733 Bestandsverträgen** von BBU-Mitgliedsunternehmen in 54 Städten im Land Brandenburg

 Der BBU-Marktmonitor zeigt auf Grundlage von fast **einer Million Mietverhältnissen** die **Realmieten** – andere Studien nur die aus Internetportalen virtuell ermittelten **Portalmieten**.

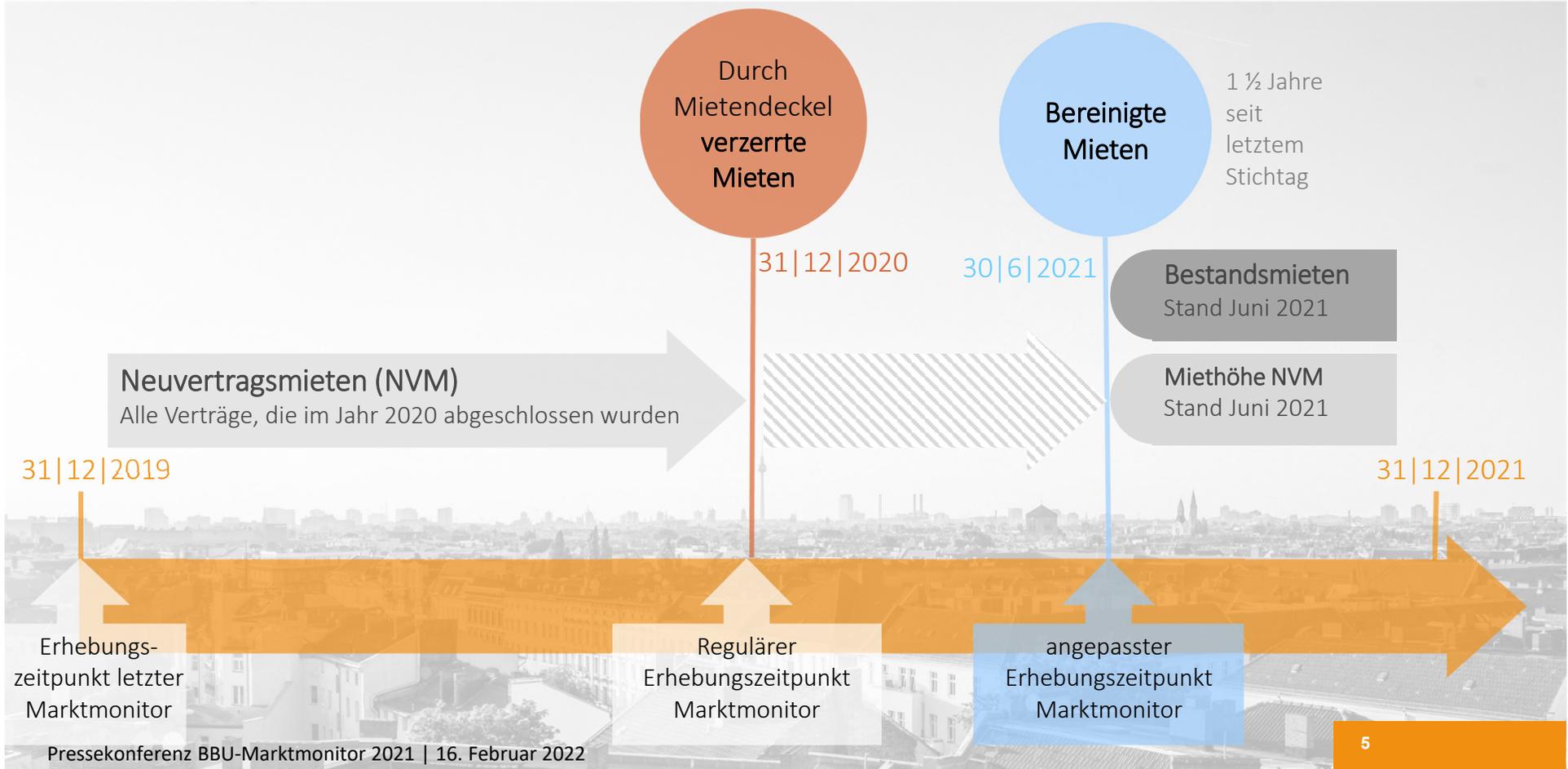
Wechsel in der Erhebungssystematik der Bestands- und Neuvertragsmieten wegen des Mietendeckels



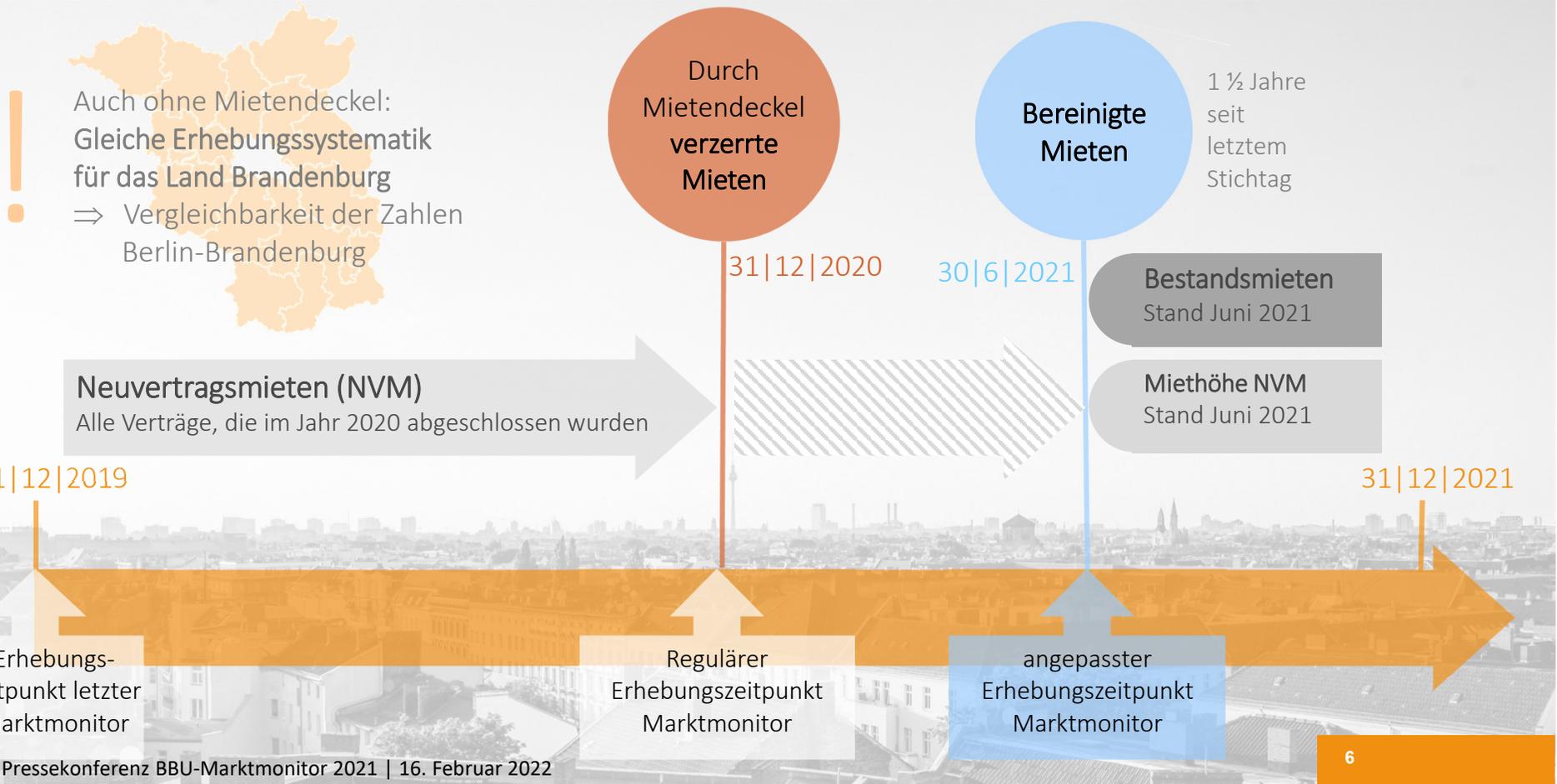
Wechsel in der Erhebungssystematik der Bestands- und Neuvertragsmieten wegen des Mietendeckels



Wechsel in der Erhebungssystematik der Bestands- und Neuvertragsmieten wegen des Mietendeckels



Wechsel in der Erhebungssystematik der Bestands- und Neuvertragsmieten wegen des Mietendeckels

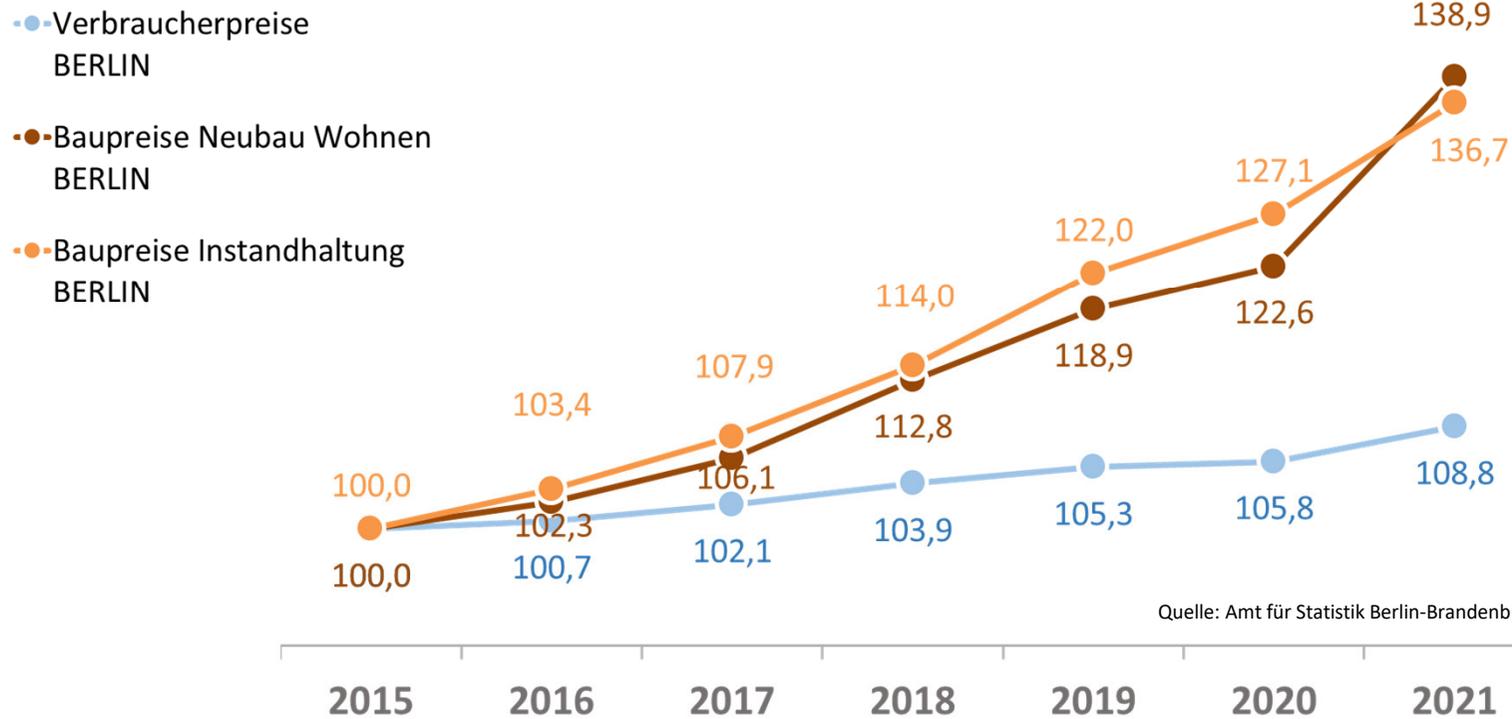


- ▶ **Baukosten: Preisspirale und kein Ende**
Förderstopp = Förderschock / Explodierende Preise für Bauleistungen und Baumaterialien gefährden Investitionen
- ▶ **Berlin: Mieten im Echo des Deckels**
Mietenverzicht von 140 Millionen Euro / Investitionsschaden von 700 Millionen Euro
- ▶ **Land Brandenburg: Günstig mieten**
Mieten im Speckgürtel bleiben im Durchschnitt unter 7 € / Wohnpotenziale besser erschließen
- ▶ **Gemeinsam für bezahlbares, gutes und sicheres Wohnen!**

- ▶ **Baukosten: Preisspirale und kein Ende**
Förderstopp = Förderschock / Explodierende Preise für Bauleistungen und Baumaterialien gefährden Investitionen
- ▶ **Berlin: Mieten im Echo des Deckels**
Mietenverzicht von 140 Millionen Euro / Investitionsschaden von 700 Millionen Euro
- ▶ **Land Brandenburg: Günstig mieten**
Mieten im Speckgürtel bleiben im Durchschnitt unter 7 € / Wohnpotenziale besser erschließen
- ▶ **Gemeinsam für bezahlbares, gutes und sicheres Wohnen!**

Baukosten explodieren – in Berlin...

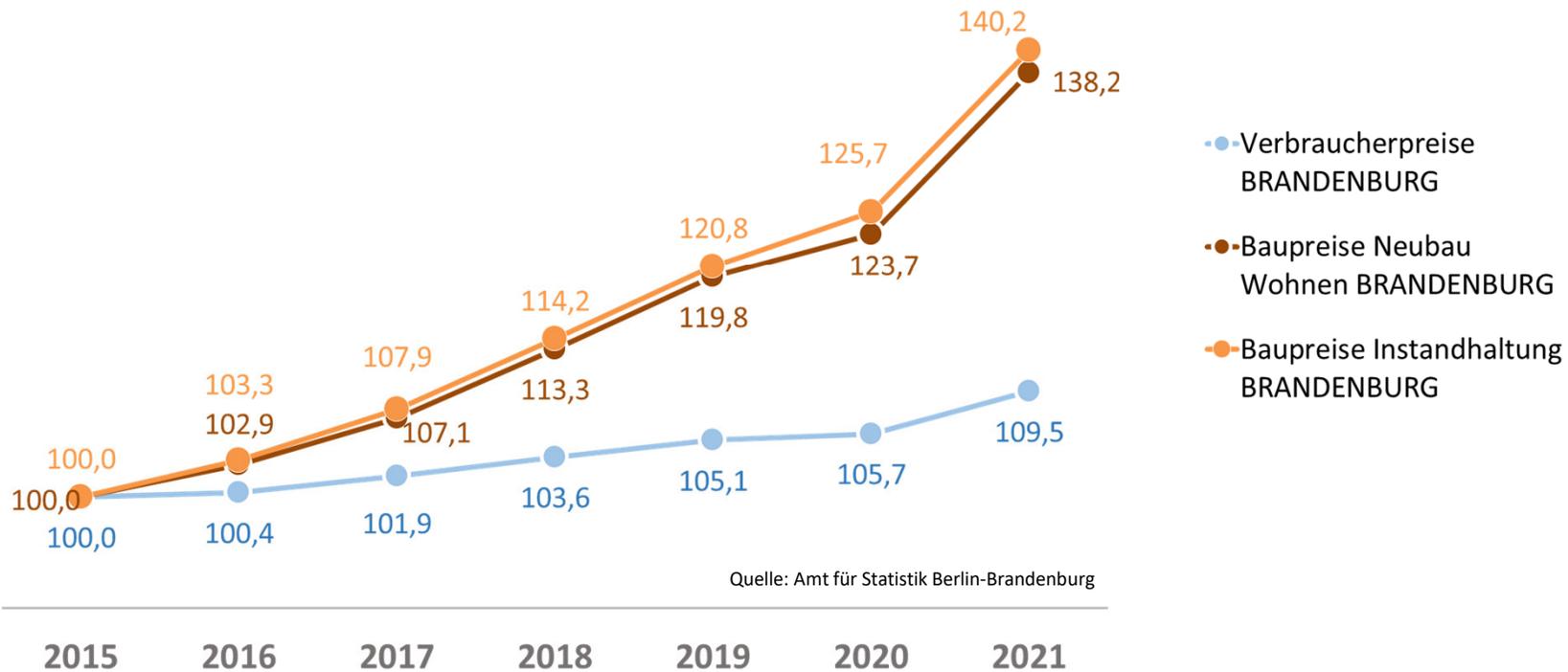
Entwicklung Verbraucher- und Baupreisindizes BERLIN



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

...und auch in Brandenburg.

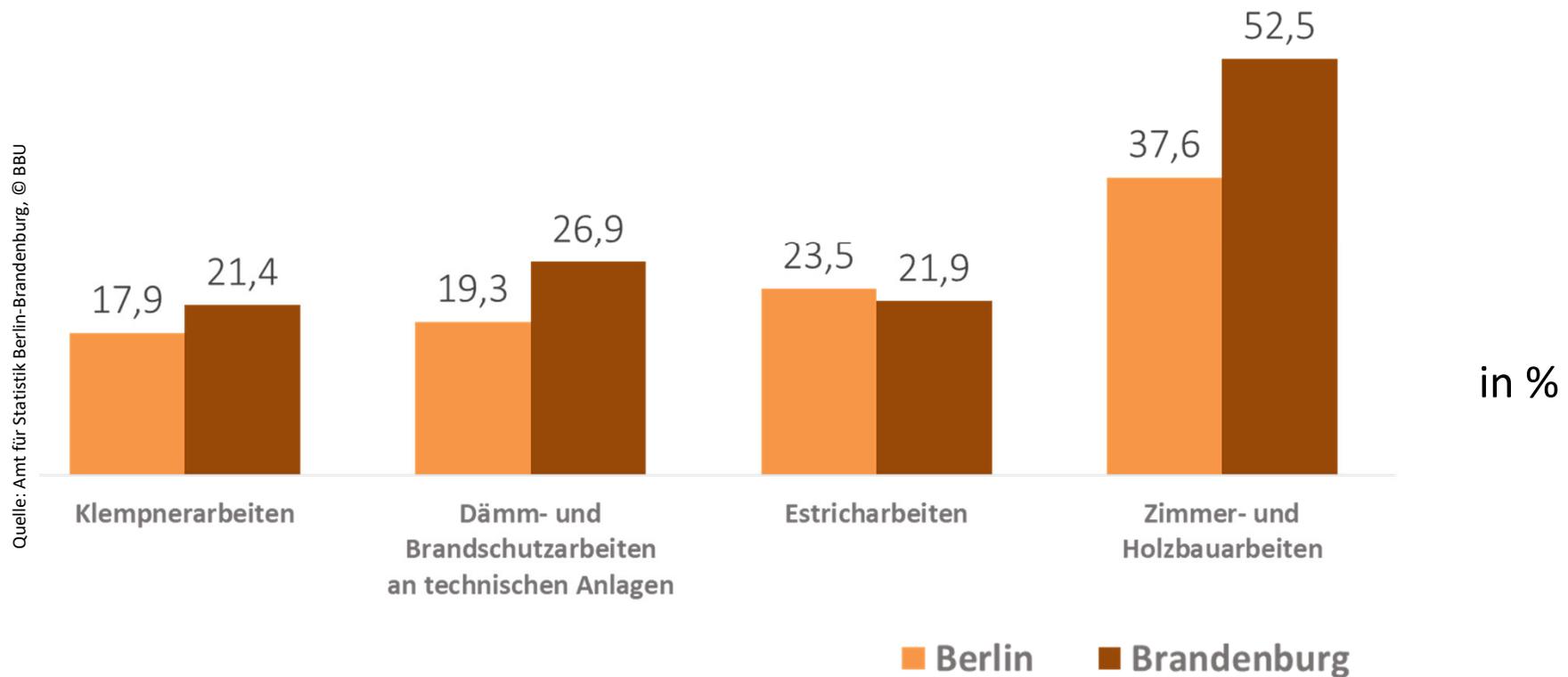
Entwicklung Verbraucher- und Baupreisindizes BRANDENBURG



Preisauftrieb hat 2021 nochmal an Schwung gewonnen

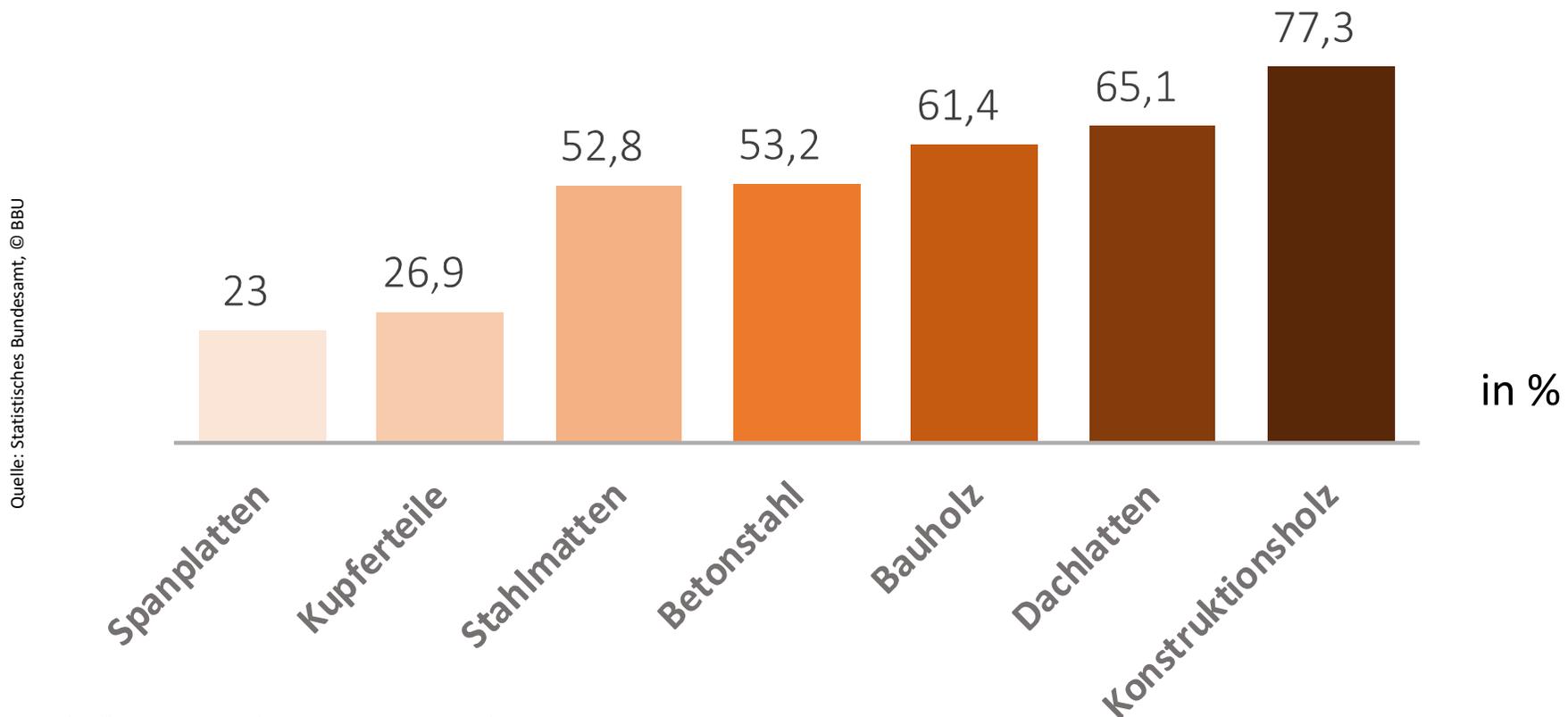
Preissteigerungen für ausgewählte Bauleistungen

von November 2020 bis November 2021 inkl. Umsatzsteuer



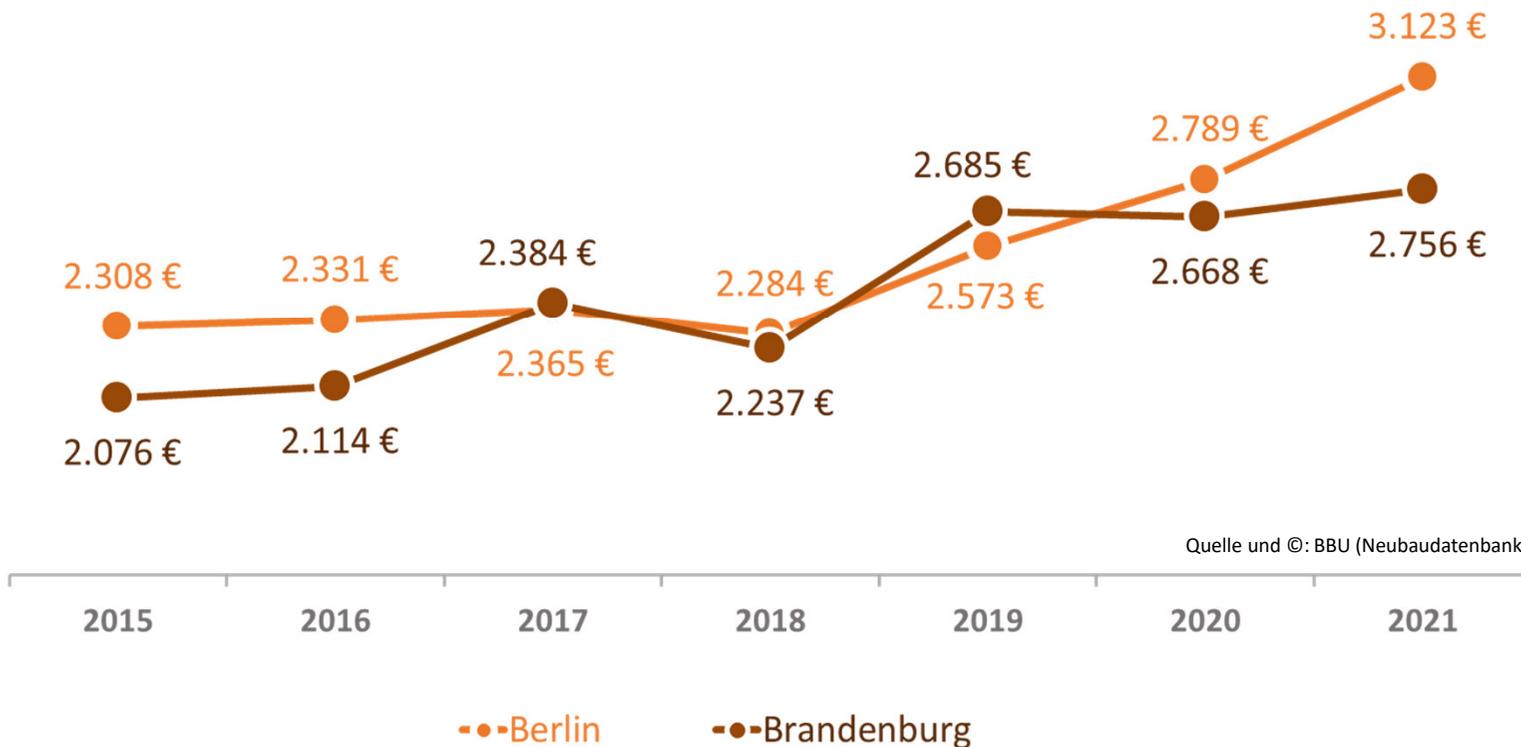
Ein Grund für den Anstieg: Explosion bei den Baustoffpreisen

Preissteigerungen für ausgewählte Baumaterialien, 2021 im Vergleich zu 2020



Baukosten: Preisspirale und kein Ende

Herstellungskosten nach Jahr der (geplanten) Fertigstellung



Hohe Baukosten – hohe (rechnerische) Mieten

Rechnerisch zur Refinanzierung der jeweiligen Baukosten notwendige Nettokaltmieten im Vergleich, 2015 und 2021

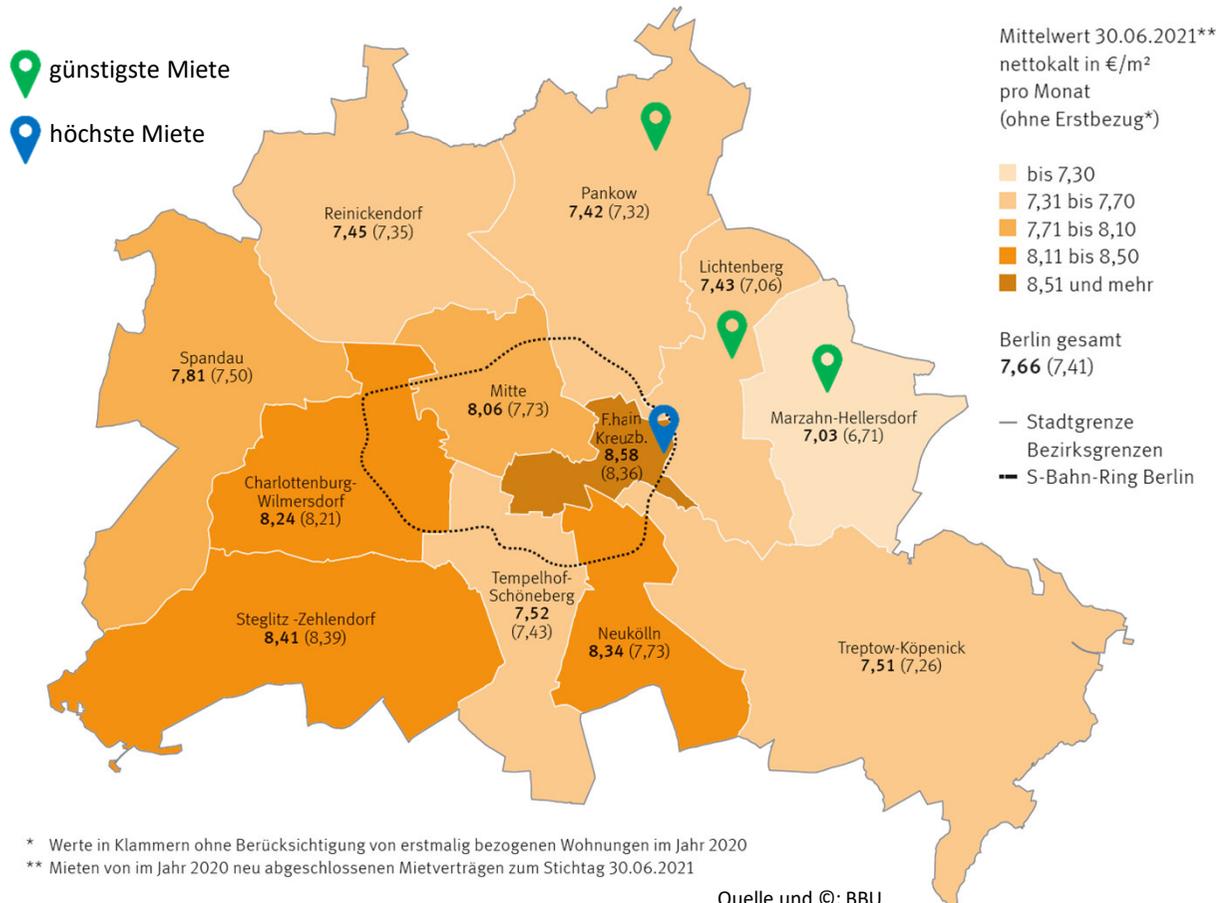


Was treibt die Baukosten?

- ▶ Steigende **Arbeitskosten** in Bau und Handwerk (hohe Nachfrage)
- ▶ Steigende **Materialkosten** (hohe Nachfrage sowie internationale Faktoren wie Corona, gestörte Lieferketten oder hohe Weltmarktnachfrage)
- ▶ Dazu kommen noch **rasant steigende Baulandkosten!**
- ▶ Aber auch u. a. „politische“ Faktoren:
 - Lange **Planungsdauern** im Vorfeld (auch aufgrund zahlreicher Auflagen)
 - Verzögerungen bei der **Einrichtung von Baustellen** (z. B. durch nicht rechtzeitig vorliegende Baumfällungsgenehmigungen oder ausbleibende Genehmigungen für die Nutzung von Straßenland,...)
 - Fehlen von / Suche nach **Ausgleichsflächen**
 - Verzögerung infolge von **Anwohnerprotesten**
 - ...

- ▶ **Baukosten: Preisspirale und kein Ende**
Förderstopp = Förderschock / Explodierende Preise für Bauleistungen und Baumaterialien gefährden Investitionen
- ▶ **Berlin: Mieten im Echo des Deckels**
Mietenverzicht von 140 Millionen Euro / Investitionsschaden von 700 Millionen Euro
- ▶ **Land Brandenburg: Günstig mieten**
Mieten im Speckgürtel bleiben im Durchschnitt unter 7 € / Wohnpotenziale besser erschließen
- ▶ **Gemeinsam für bezahlbares, gutes und sicheres Wohnen!**

Berlin | BBU-Neuvertragsmieten: 7,66 €/m²



Neuvertragsmieten in Berlin sind per 30. Juni 2021 im Vergleich zu 2019 um **3,6 % gesunken**

Daraus ergibt sich für die durchschnittliche Gesamtmietdauer ein Einnahmeverlust von **140 Mio. €** und ein Investitionsverlust von **700 Mio. €**

Berlin | BBU-Neubaumiete: 10,27 €/m²



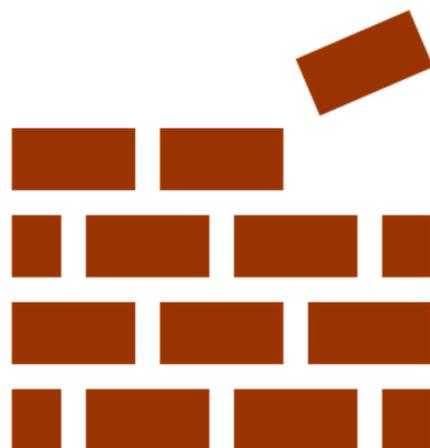
*Stichtag für Mietenerfassung: 30. Juni 2021

Berlin | BBU-Neubaumiete: 10,27 €/m²

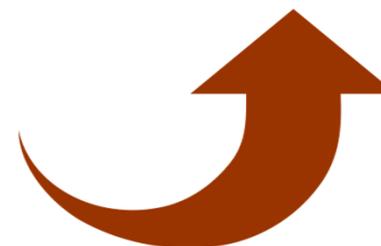


*Stichtag für Mietenerfassung: 30. Juni 2021

Berlin | BBU-Neubaumiete: 10,27 €/m²



10,27 € / m²*



...obwohl
rechnerisch
13,01 € / m²
notwendig
wären!

*Stichtag für Mietenerfassung: 30. Juni 2021

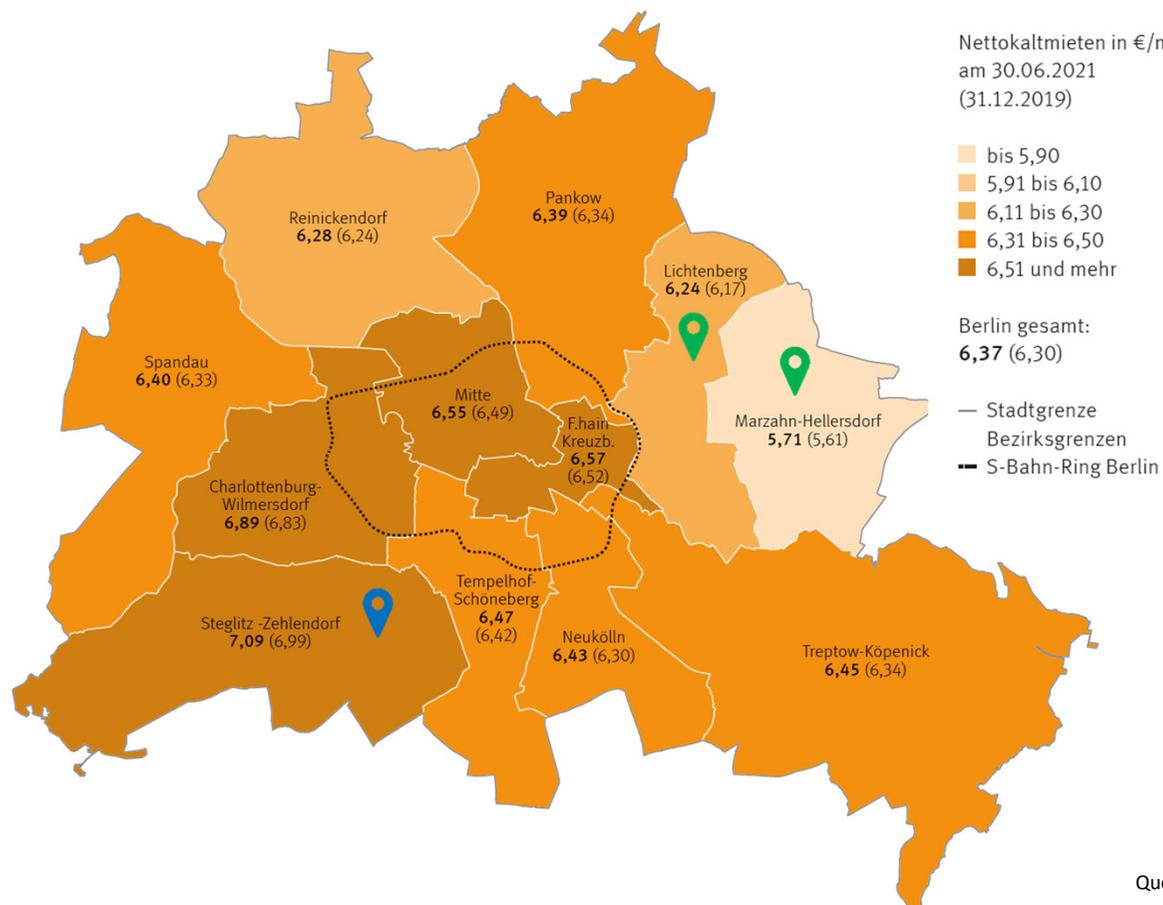
Berlin | Am häufigsten **neu vermietete** Baualtersklassen 2020*



1949-1972	12.179 Wohnungen	7,20 €/m ²	-5,0 %
1973-1990	7.724 Wohnungen	6,35 €/m ²	-6,2 %
bis 1948	8.283 Wohnungen	7,94 €/m ²	-8,1 %

*Stichtag für Mietenerfassung: 30. Juni 2021

Berlin | BBU-Bestandsmieten: 6,37 €/m²



Nahezu **Stagnation** bei den **Bestandsmieten**: per 30. Juni 2021 sind sie im Vergleich zu 2019 nur um **0,7 %** pro Jahr gestiegen.

Quelle und ©: BBU

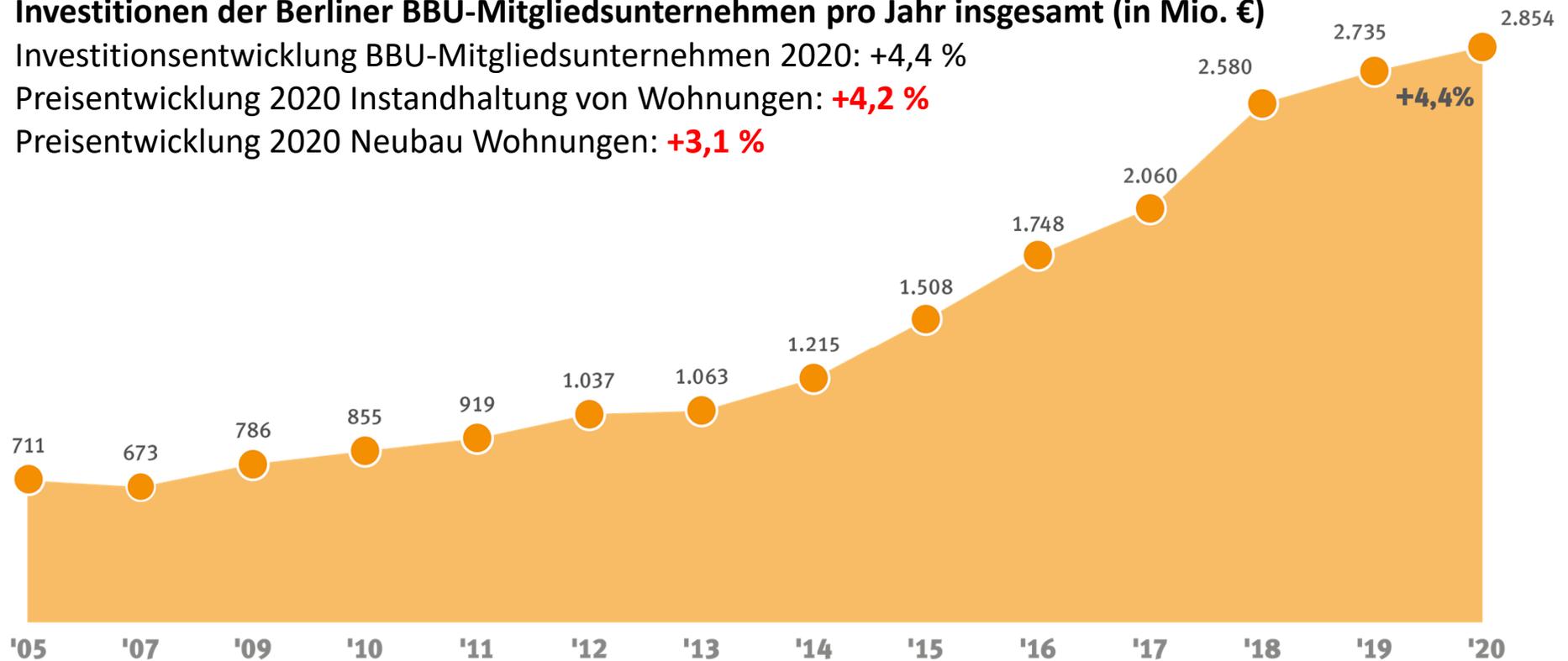
Investitionen halten mit Preisentwicklung nicht Schritt

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 %**



- ▶ **Baukosten: Preisspirale und kein Ende**
Förderstopp = Förderschock / Explodierende Preise für Bauleistungen und Baumaterialien gefährden Investitionen
- ▶ **Berlin: Mieten im Echo des Deckels**
Mietenverzicht von 140 Millionen Euro / Investitionsschaden von 700 Millionen Euro
- ▶ **Land Brandenburg: Günstig mieten**
Mieten im Speckgürtel bleiben im Durchschnitt unter 7 € / Wohnpotenziale besser erschließen
- ▶ **Gemeinsam für bezahlbares, gutes und sicheres Wohnen!**

- ▶ **Mieten Neuvertrag per 30. Juni 2021** (inkl. Erstbezug)
 - Durchschnitt Brandenburg: **6,13 €/m²** → 368 € pro Monat
 - Umland: **6,99 €/m²** → 419 € pro Monat
 - Weiterer Metropolenraum: **5,62 €/m²** → 337 € pro Monat

- ▶ **Mieten Bestand per 30. Juni 2021** (preisgebunden und preisfrei)
 - Durchschnitt Brandenburg: **5,41 €/m²** → 325 € pro Monat
 - Berliner Umland: **5,98 €/m²** → 359 € pro Monat
 - Weiterer Metropolenraum: **5,05 €/m²** → 303 € pro Monat

Berliner Umland | BBU-Neuvertragsmieten: 6,99 €/m²

Mittelwert in €/m² Wohnfläche,
nettokalt pro Monat

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

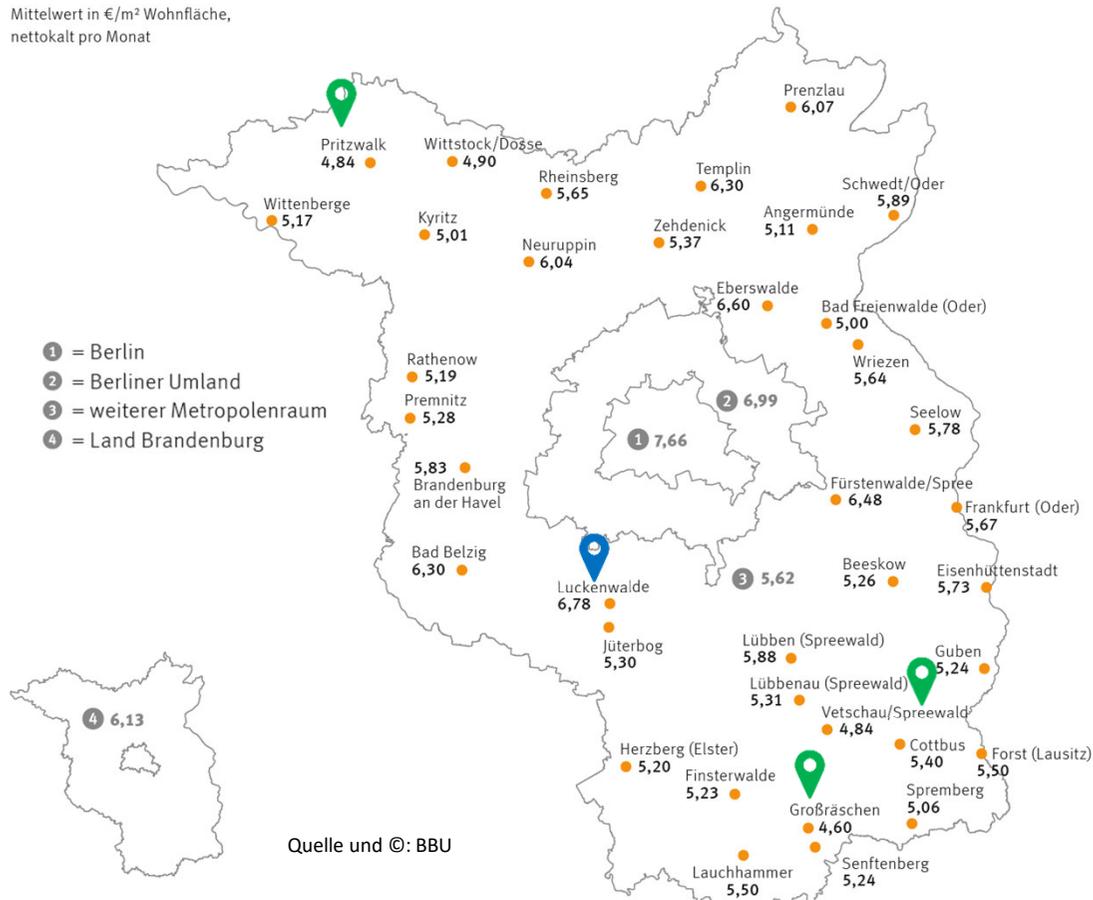


* Mieten von im Jahr 2020 neu abgeschlossenen Mietverträgen zum Stichtag 30.06.2021

Quelle und ©: BBU

WMR* | BBU-Neuvertragsmieten: 5,62 €/m²

Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat



📍 günstigste Miete
📍 höchste Miete

*WMR = Weiterer Metropolenraum

Quelle und ©: BBU

Berliner Umland | BBU-Bestandsmieten: 5,98 €/m²

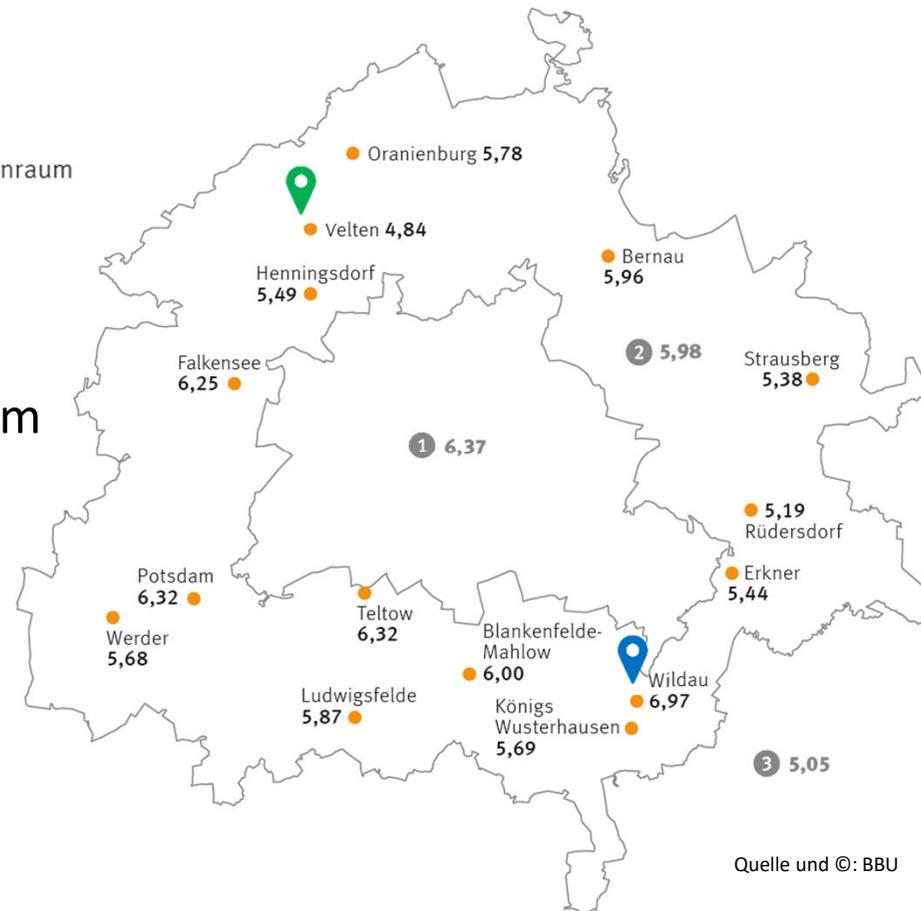
Nettokaltmieten (Mittelwert) in €/m²

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

 günstigste Miete

 höchste Miete

Bestandsmieten in Potsdam unter dem Berliner Durchschnittswert



Quelle und ©: BBU

Fokus Kreisfrei | Brandenburg/Havel 2020*



BBU-Neuvertragsmiete: 5,83 €/m²

BBU-Bestandsmiete: 5,11 €/m²

*Stichtag für Mietenerfassung: 30. Juni 2021

Fokus Kreisfrei | Cottbus 2020*



BBU-Neuvertragsmiete: 5,40 €/m²

BBU-Bestandsmiete: 5,05 €/m²

*Stichtag für Mietenerfassung: 30. Juni 2021

Fokus Kreisfrei | Frankfurt (Oder) 2020*



BBU-Neuvertragsmiete: 5,67 €/m²

BBU-Bestandsmiete: 5,07 €/m²

*Stichtag für Mietenerfassung: 30. Juni 2021

Mieten Potsdam 2020*



BBU-Neuvertragsmiete: 7,63 €/m²

BBU-Bestandsmiete: 6,32 €/m²

*Stichtag für Mietenerfassung: 30. Juni 2021

- ▶ **Baukosten: Preisspirale und kein Ende**
Förderstopp = Förderschock / Explodierende Preise für Bauleistungen und Baumaterialien gefährden Investitionen
 - ▶ **Berlin: Mieten im Echo des Deckels**
Mietenverzicht von 140 Millionen Euro / Investitionsschaden von 700 Millionen Euro
 - ▶ **Land Brandenburg: Günstig mieten**
Mieten im Speckgürtel bleiben im Durchschnitt unter 7 € / Wohnpotenziale besser erschließen
- ▶ **Gemeinsam für bezahlbares, gutes und sicheres Wohnen!**

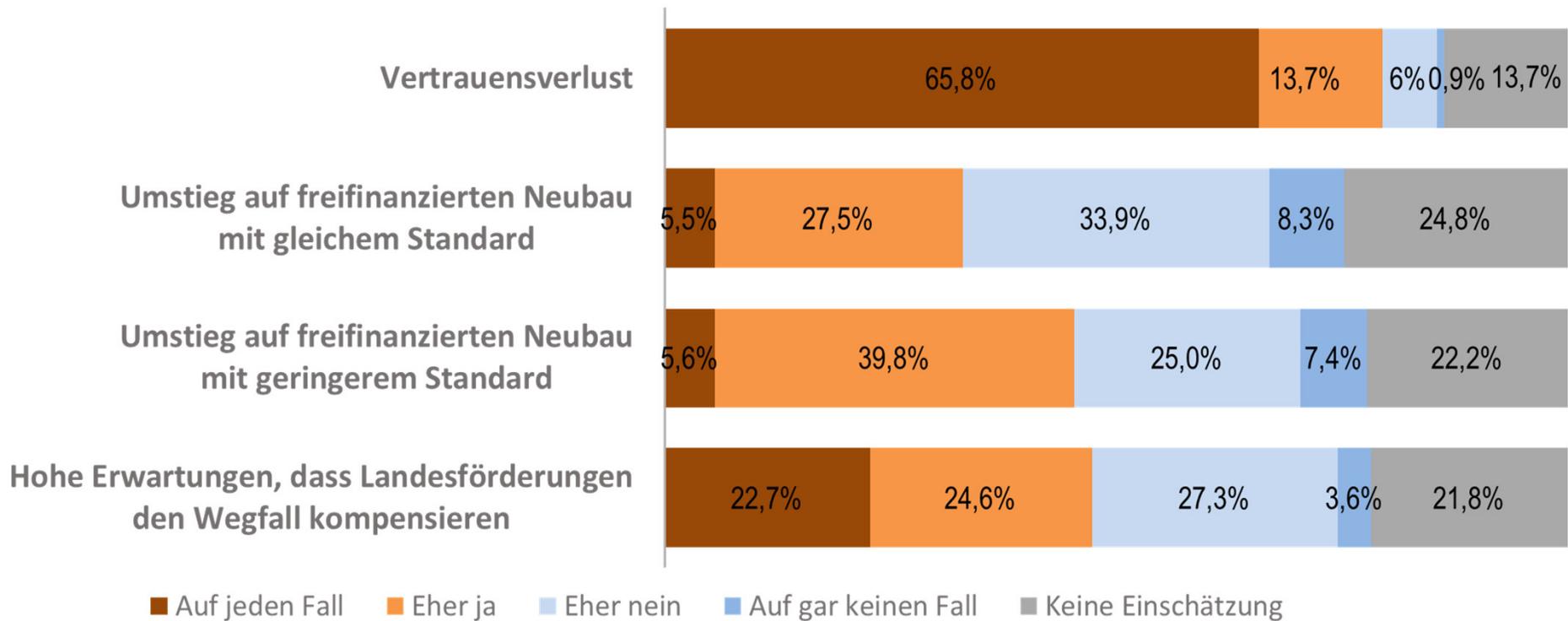
Fazit: Branche vor extremem Spagat

- ▶ **Rasant steigende Kosten...**
 - Mehrjährig stark und zuletzt noch schneller steigende Kosten für Bauen, Modernisieren und Instandhalten
 - **Enorme und wachsende Herausforderungen:** Schaffung neuer Mietwohnungen in Ballungsräumen, Bewältigung von Energiewende und **Klimaschutz** in Ballungsräumen und ländlichen Regionen
- ▶ **...bei schwieriger werdenden Einnahmelage der sozialen Wohnungswirtschaft:**
 - Sinkende Neuvermietungs-Mieten in Berlin
 - Nur teilweise mit den Kostenentwicklungen Schritt haltende Mietenentwicklung im Land Brandenburg
- ▶ **Diese Diskrepanz droht in Zukunft noch zuzunehmen (Förderstopp / -abbau, weitere Mietenregulierung) – Risiko für die wirtschaftliche Substanz!**



- ▶ Kosten können von Wohnungsunternehmen über zwei Wege refinanziert werden: Mieteinnahmen und **Förderung**
- ▶ (nicht nur) angesichts der stark steigenden Kosten kam der abrupte Förderstopp der KfW-Neubau- und Modernisierungsprogramme völlig überraschend und auch zur Unzeit – da günstiger Neubau und energetische Modernisierung auch im Koalitionsvertrag des Bundes fest als Ziele verankert und dringend erforderlich sind!
- ▶ Bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin-Brandenburg sind **22.779 Wohnungen** vom Förderstopp betroffen, die jetzt nicht bzw. **ohne Förderung** gebaut / modernisiert werden.

Exkurs KfW-Förderstopp: Vertrauensverlust und Erwartungen



Quelle BBU-Umfrage im Januar 2022
© BBU

Gemeinsam für schnelleres und effizienteres Bauen!



- ▶ Gemeinsame Anstrengung für schnelleres und effizienteres Bauen und Modernisieren notwendig!
 - in Brandenburg bereits über das erfolgreiche „**Bündnis für Wohnen in Brandenburg**“ auf dem Weg,
 - in Berlin mit den Gesprächen zum „**Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen**“ angeschoben

Einige mögliche Ansätze:

- ▶ **Baubeschleunigungsgesetz** zur befristeten Entscheidungscentralisierung auf Landesebene für alles, was den Bau beschleunigt (z. B. Verkehr)
- ▶ Beschleunigung von **Bauplanungsverfahren**: Verkürzung Genehmigungsfristen, Genehmigungsfiktionen für Nebengenehmigungen (z. B. Baumfällungen), Typenbaugenehmigungen
- ▶ **Fallmanager*innen für Bauprojekte** zum Beenden des Verantwortungs-Mikados
- ▶ **Digitalisierung** von Planung und Verfahren
- ▶ **Berliner Bauordnung vereinfachen** statt weiter zu verkomplizieren: Streichung von Dopplungen aus Nebenrecht, Harmonisierung BauO Berlin und Brandenburg, kein Zwang zur Fassaden- und Dachbegrünung,...

Gemeinsam für schnelleres und effizienteres Bauen!



- ▶ Entschlackung des **Vergaberechts** und Rückführung auf das eigentliche Ziel – Sicherung von Wettbewerb und Transparenz
- ▶ Modernisierung der Ausrüstung der **Berliner Feuerwehr** – Anpassung an Metropolenrealität (Hochbau)
- ▶ Überarbeitung und Anpassung der **Regionalstrategie Brandenburg** und des **Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion** zur besseren Verteilung des Wachstums
- ▶ **Knappe Baulandressourcen schonen** – Nachverdichtungen und Dachgeschossauf- und -ausbauten erleichtern und politisch unterstützen
- ▶ Baulandressourcen mobilisieren und schnellstmöglich bebauen – beispielsweise an den Rändern des **Tempelhofer Feldes**
- ▶ Bevorratung von für Berliner Projekte notwendigen **Ausgleichsflächen** im Land Brandenburg

Gemeinsam für schnelleres und effizienteres Bauen!



- ▶ **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)
- ▶ Evaluierung und Weiterentwicklung der **Neubau- und Modernisierungsförderung**: 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.