

BBU-Marktmonitor 2022: Zeit zu handeln – jetzt!

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-Vorständin

Berlin, den 9. Februar 2023

Ausgewertet wurden die Daten aus (alle Werte gerundet):

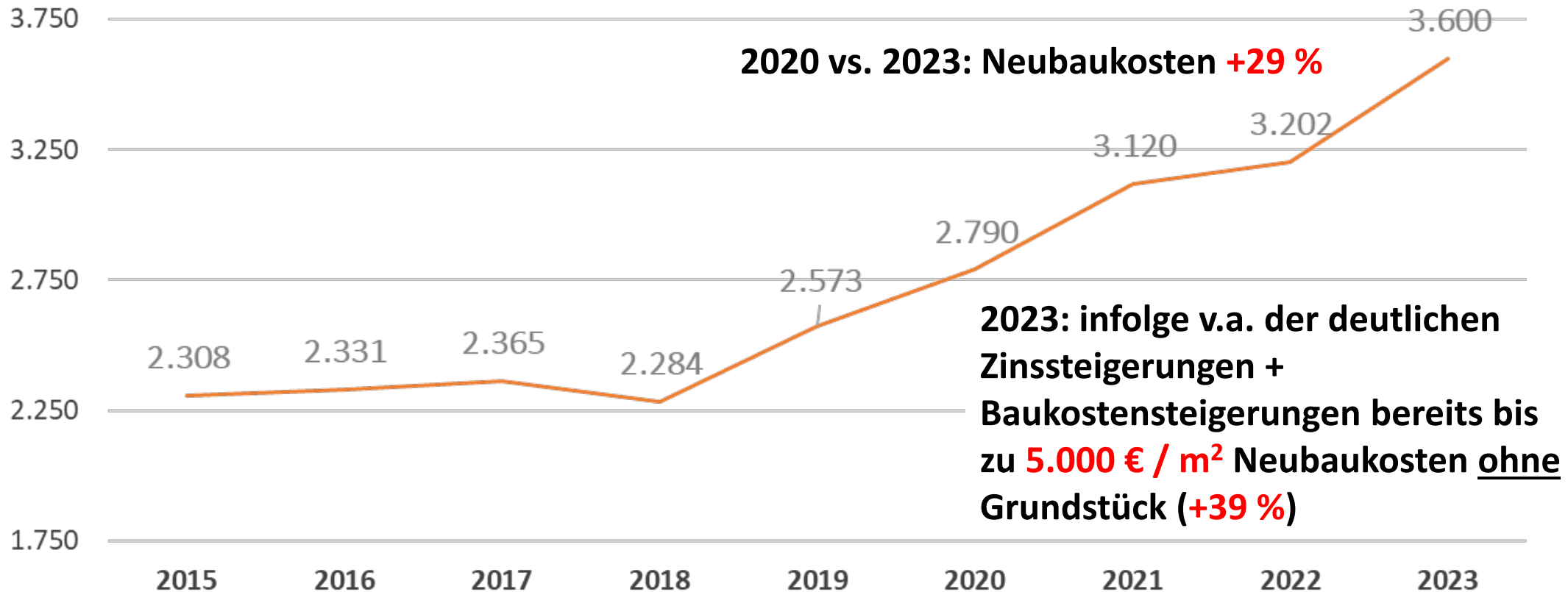
- ▶ **672.000 Bestandsverträgen** von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin
- ▶ **262.400 Bestandsverträgen** von BBU-Mitgliedsunternehmen in 52 Städten im Land Brandenburg
- ▶ **37.100 Neuvertragsabschlüssen** von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin
- ▶ **20.600 Neuvertragsabschlüssen** von BBU-Mitgliedsunternehmen in 52 Städten im Land Brandenburg

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

- ▶ **Bauen, Modernisieren, Instandhalten: Teuer und immer teurer**
Explodierende Baukosten machen bezahlbares Bauen und Wohnen zunehmend unmöglich – Neubau- und Klimaschutzziele in Gefahr!
- ▶ **Mieten in Berlin: Stabilitätsanker in schwieriger Zeit**
Trotz hoher (Baukosten-)Inflation – die Mieten bleiben stabil
- ▶ **Wohnen im Land Brandenburg: Günstig mieten**
Günstiges Wohnangebot in vielen Brandenburger Städten – aber Neubaumieten ziehen kräftig an
- ▶ **Zeit zu handeln – Konjunkturoffensive Zukunft Wohnen!**

- ▶ **Bauen, Modernisieren, Instandhalten: Teuer und immer teurer**
Explodierende Baukosten machen bezahlbares Bauen und Wohnen zunehmend unmöglich – Neubau- und Klimaschutzziele in Gefahr!
- ▶ **Mieten in Berlin: Stabilitätsanker in schwieriger Zeit**
Trotz hoher (Baukosten-)Inflation – die Mieten bleiben stabil
- ▶ **Wohnen im Land Brandenburg: Günstig mieten**
Günstiges Wohnangebot in vielen Brandenburger Städten – aber Neubaumieten ziehen kräftig an
- ▶ **Zeit zu handeln – Konjunkturoffensive Zukunft Wohnen!**

Durchschnittliche Herstellungskosten nach Jahr der (geplanten) Fertigstellung

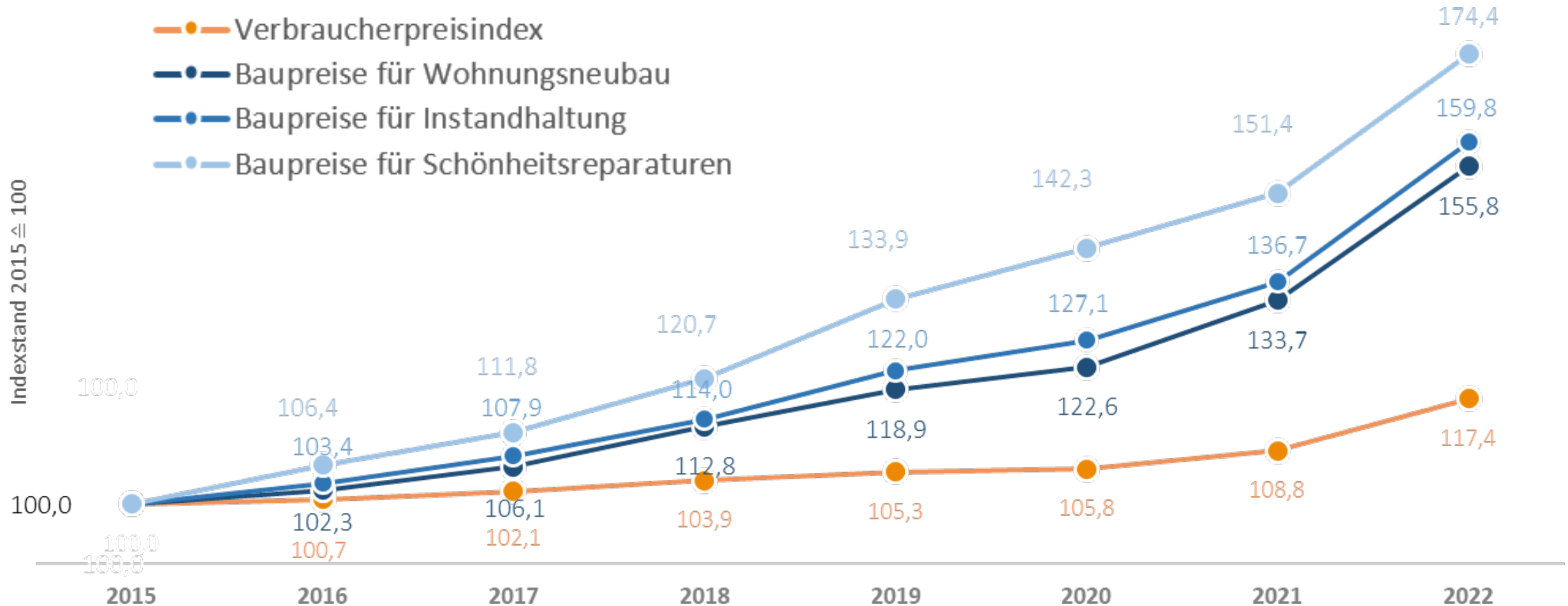


| Anzahl WE: | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|------------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 1.013 | 829 | 1.540 | 2.644 | 3.019 | 2.953 | 3.757 | 4.566 | 2.564 |

Daten der BBU-Neubaudokumentation; Daten-Stand 30.09.2022;
 N = 288 Projekte; Brutto-Herstellungskosten der Kostengruppen
 200-700 (DIN 276) in €/m² Wohn- und Gewerbefläche

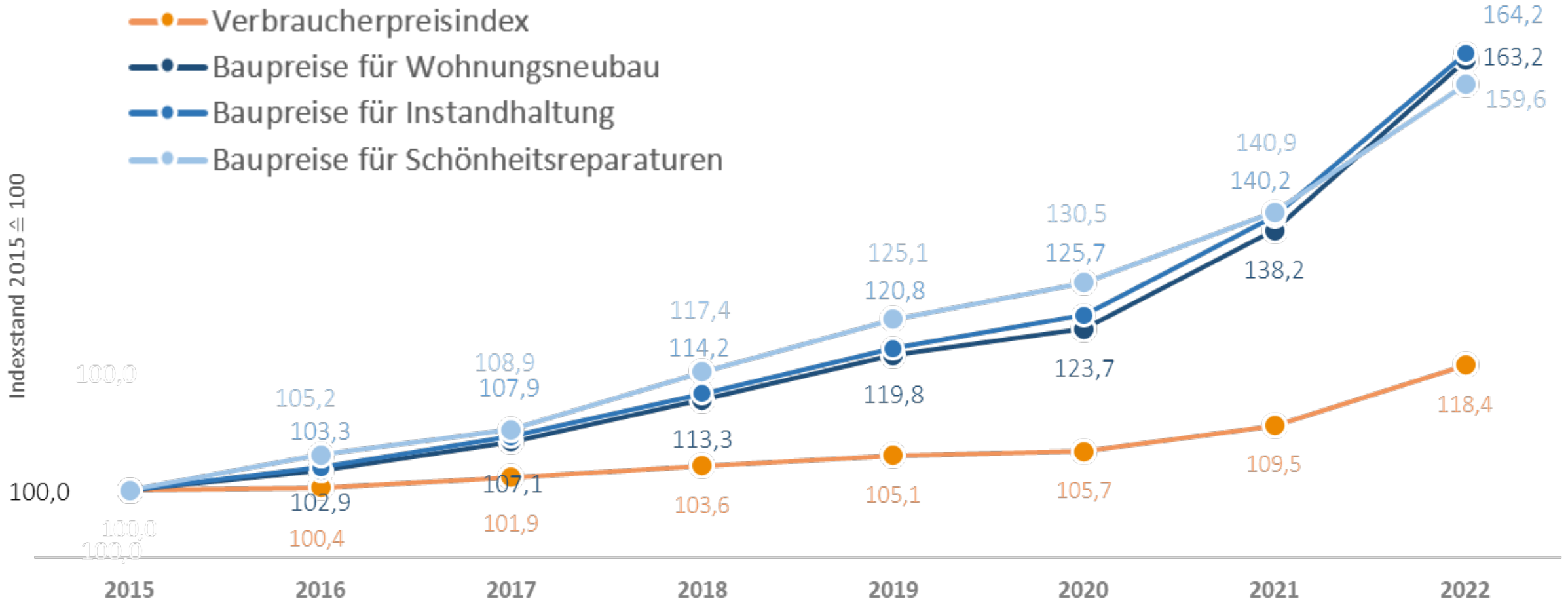
Baupreise explodieren – in Berlin...

Entwicklung der Verbraucher- und Baupreisindizes
in Berlin 2015 bis 2022



...genauso wie auch in Brandenburg.

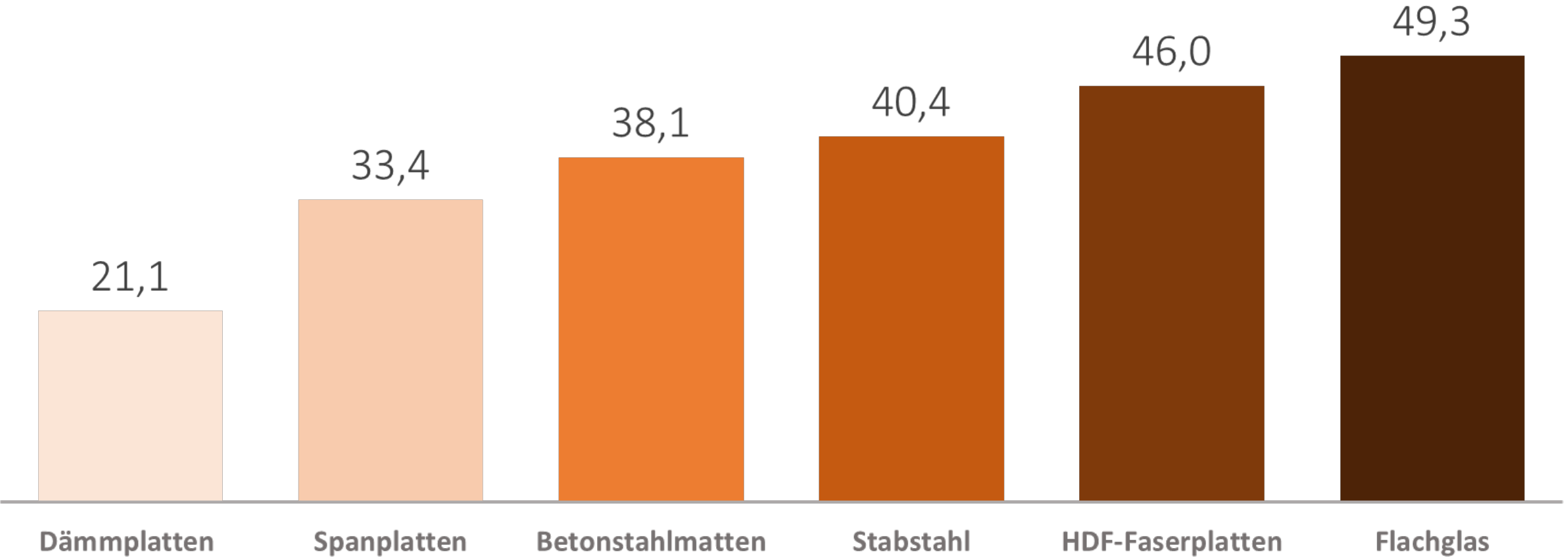
Entwicklung der Verbraucher- und Baupreisindizes
im Land Brandenburg 2015 bis 2022



Baumaterialien erneut deutlich verteuert...

Erzeugerpreisindizes ausgewählter Baumaterialien 2022

Veränderungsrate gegenüber Vorjahr in %, Jahresdurchschnitt



Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung Nr. N 006 vom 1. Februar 2023

...und auch die Zinsen sind stark gestiegen.

Entwicklung der Zinsen seit Anfang 2022 – mehr als vervierfacht (und noch darüber hinaus, in Abhängigkeit von der Projektstruktur)

Zinsen Baudarlehen*

Januar 2022
1,07%

bei 200.000 Euro (Fremdkapitalanteil Wohnung)

pro Jahr

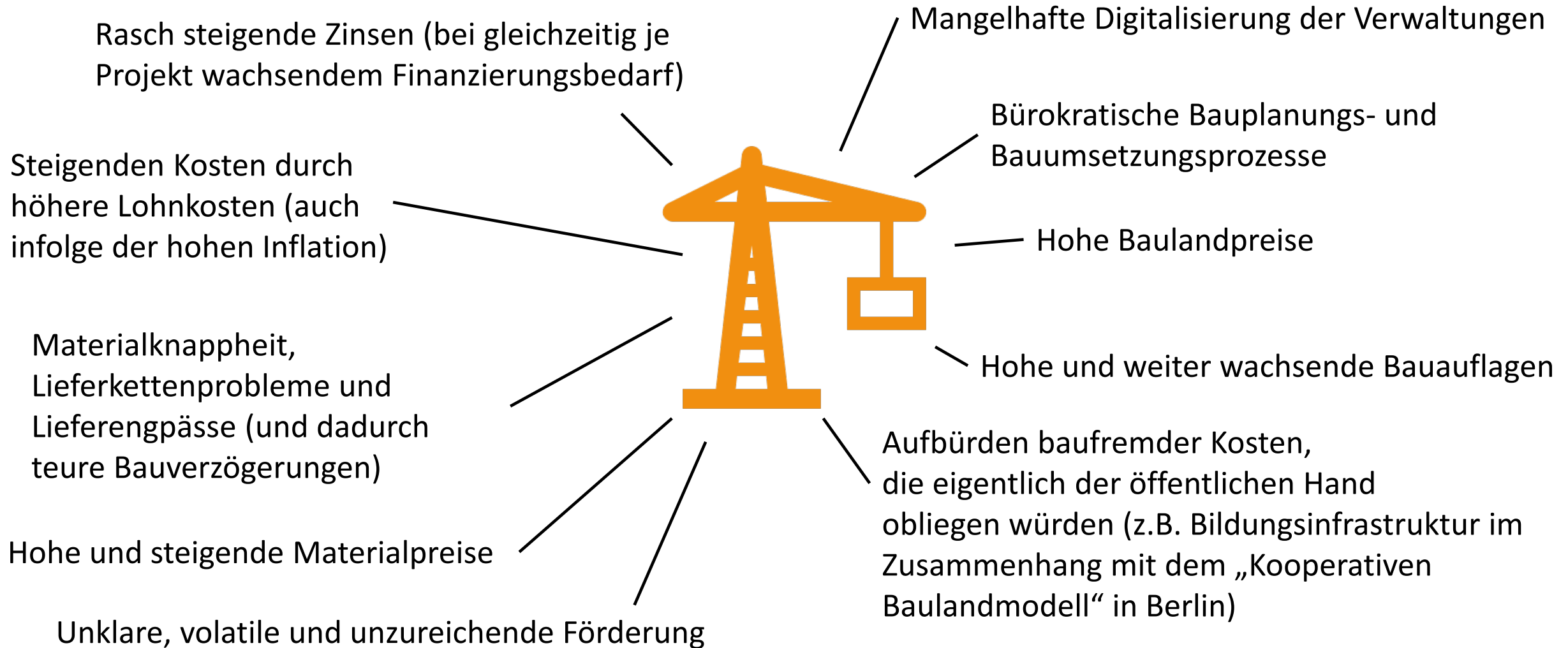
2.140 € p.a.

+4.860 € - 6.860 € p.a.

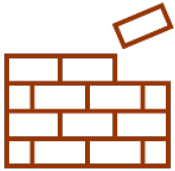
7.000 - 9.000 € p.a.

Februar 2023
Spanne
3,5 bis 4,5 %
(und darüber)

**überschlägig ohne Tilgung, exemplarische Berechnung*



Angesichts der Explosion der Kosten ist bezahlbares Bauen und Modernisieren nicht mehr möglich. Die Investitionen werden deshalb sinken – mit weitreichenden Auswirkungen:



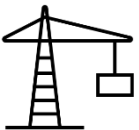
Immer stärkere Verfehlung der Neubauziele – sowohl der 400.000 Neubauwohnungen p.a. im Bund als auch der 20.000 Neubauwohnungen in Berlin / mit entsprechendem Druck auf den Mietemarkt



Starke Einschränkung der energetischen Modernisierungen / weniger Klimaschutz



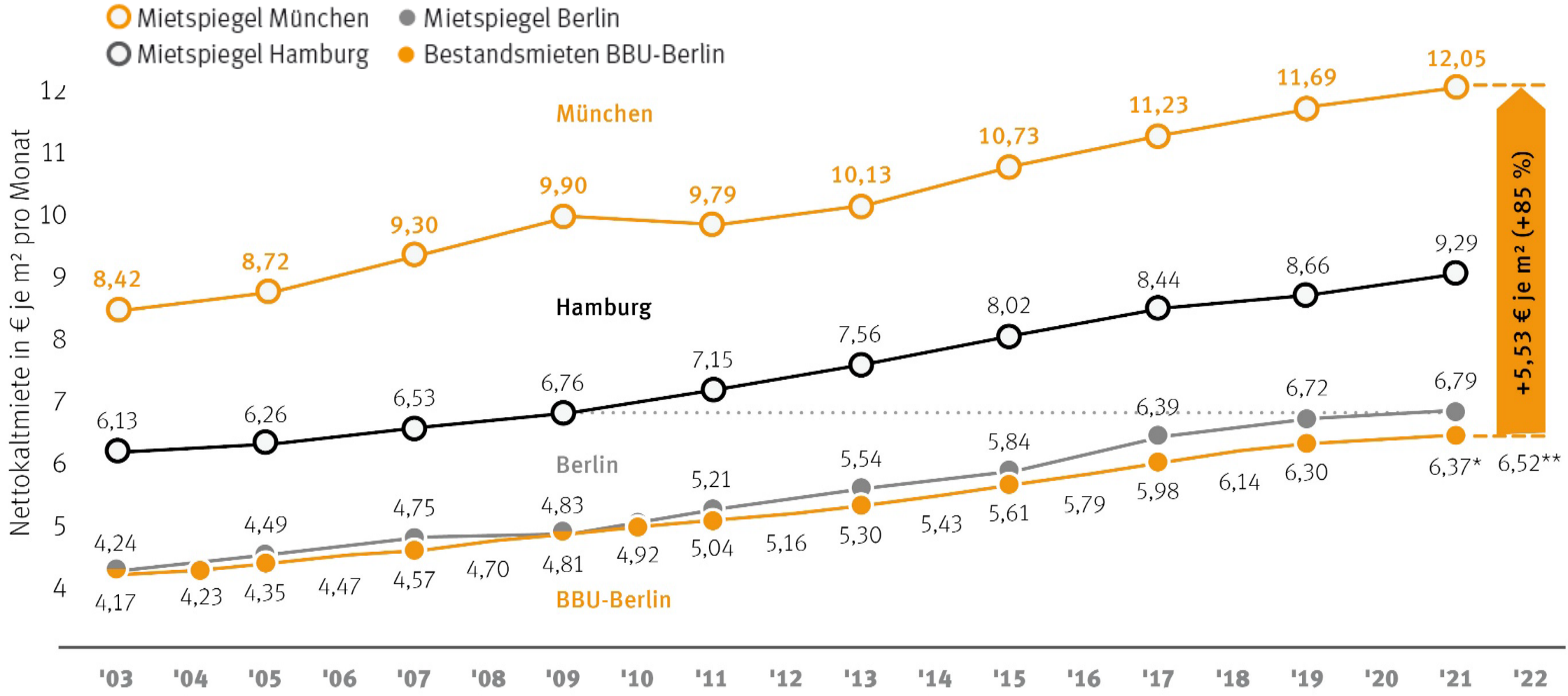
Keine ausreichenden demografiegerechten Modernisierungen mehr



Verlust von (mühsam in den letzten Jahren aufgebauten) Bau- und Handwerkskapazitäten in Berlin und Brandenburg

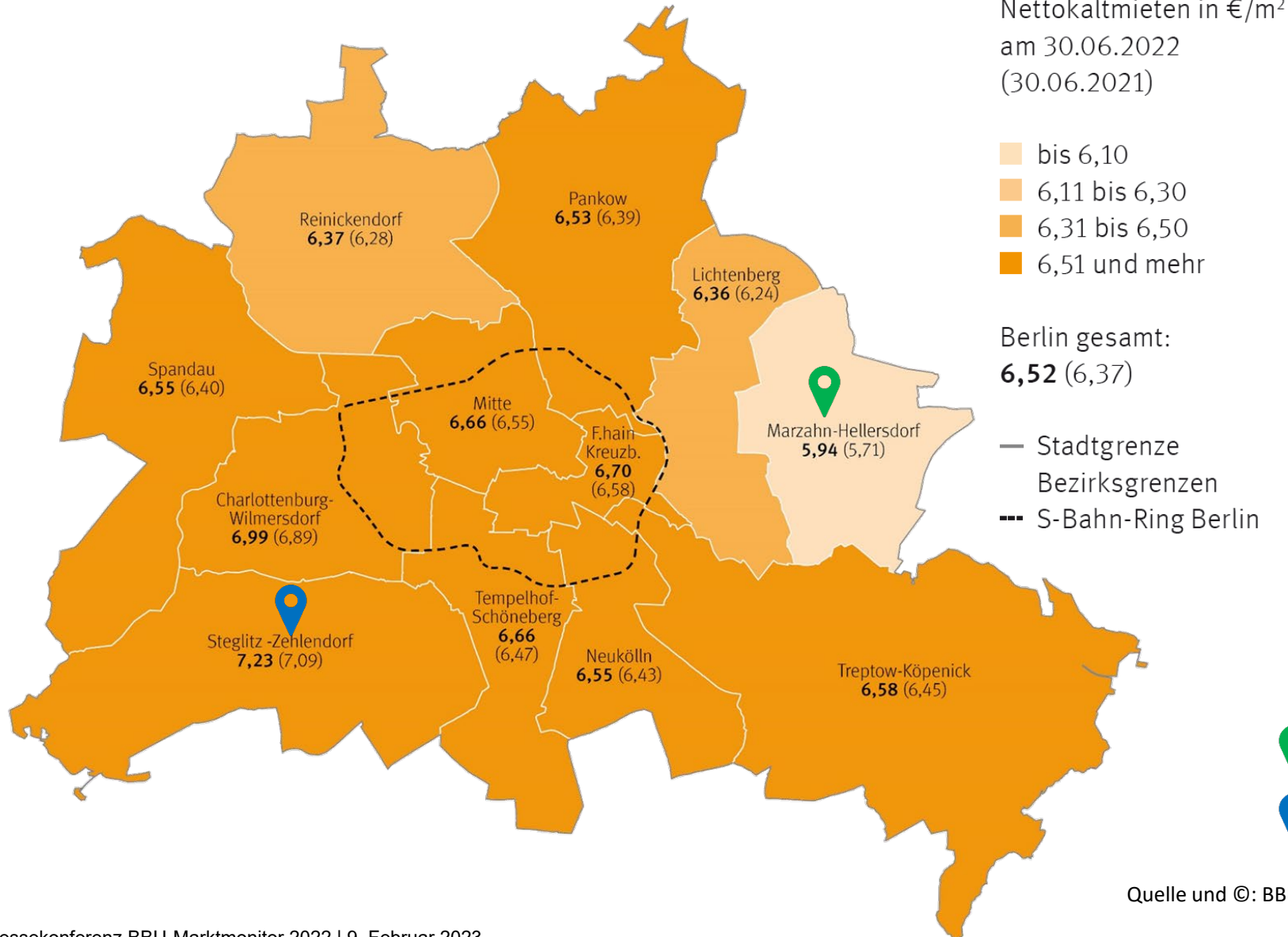
- ▶ **Bauen, Modernisieren, Instandhalten: Teuer und immer teurer**
Explodierende Baukosten machen bezahlbares Bauen und Wohnen zunehmend unmöglich – Neubau- und Klimaschutzziele in Gefahr!
- ▶ **Mieten in Berlin: Stabilitätsanker in schwieriger Zeit**
Trotz hoher (Baukosten-)Inflation – die Mieten bleiben stabil
- ▶ **Wohnen im Land Brandenburg: Günstig mieten**
Günstiges Wohnangebot in vielen Brandenburger Städten – aber Neubaumieten ziehen kräftig an
- ▶ **Zeit zu handeln – Konjunkturoffensive Zukunft Wohnen!**

Mieten in Berlin: Wovon andere Metropolen träumen



* Bestandsmieten BBU-Berlin zum Stand 30.06.2021

** Bestandsmieten BBU-Berlin zum Stand 30.06.2022

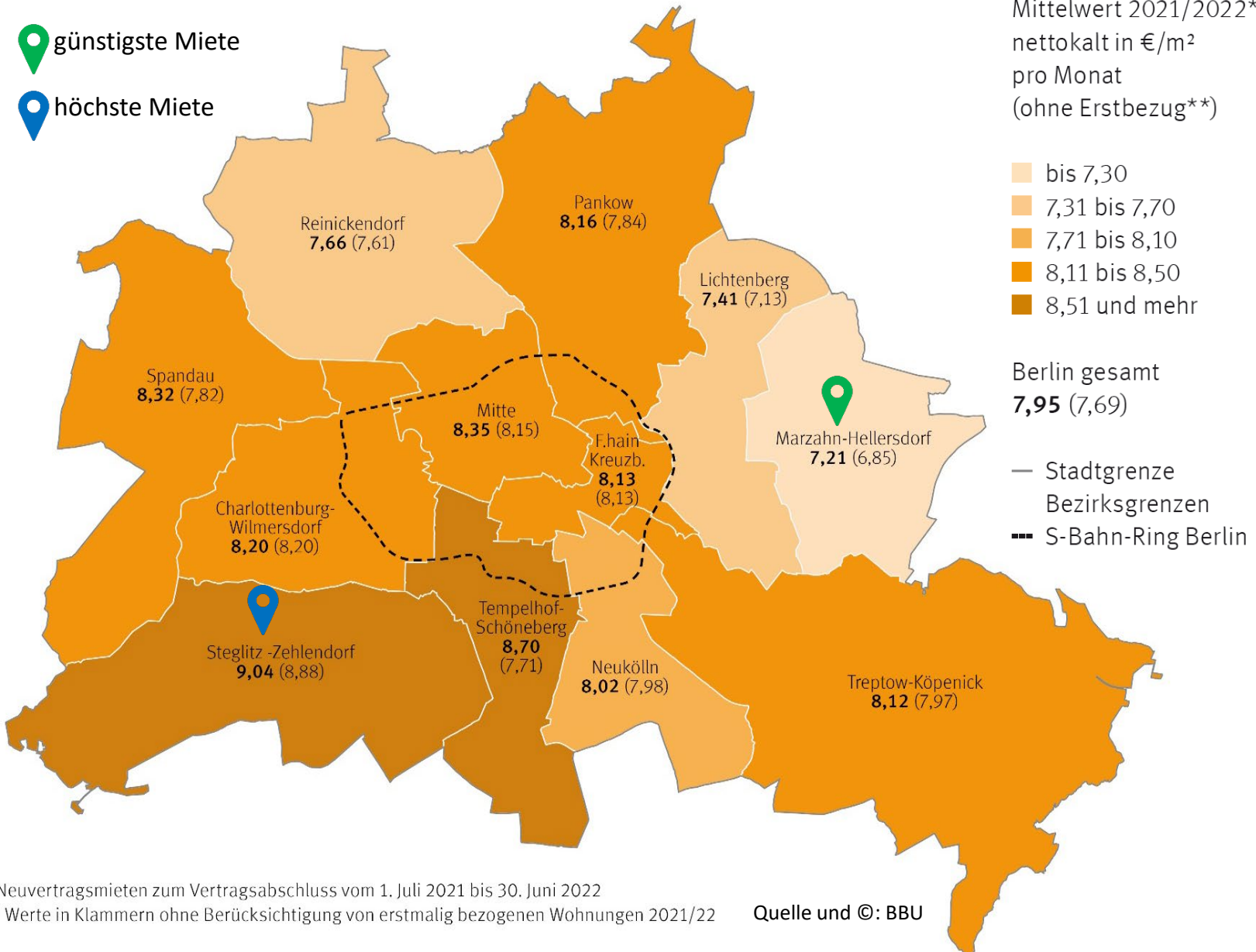


Moderate Steigerung der Bestandsmieten: per 30. Juni 2022 sind sie im Vergleich zu Vorjahr nur um **2,4 %** pro Jahr gestiegen.

günstigste Miete
 höchste Miete

Quelle und ©: BBU

- günstigste Miete
- höchste Miete



Neuvertragsmieten in Berlin sind per 30. Juni 2022 im Vergleich zu 2021 um **3,8 % gestiegen**

Einzelne Neubauvorhaben verzerren den Mietvergleich zwischen den Jahren in einzelnen Bezirken.

Neubaumiete
10,98 € / m² (+6,9 %)

* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

** Werte in Klammern ohne Berücksichtigung von erstmalig bezogenen Wohnungen 2021/22

Quelle und ©: BBU

- ▶ **Bauen, Modernisieren, Instandhalten: Teuer und immer teurer**
Explodierende Baukosten machen bezahlbares Bauen und Wohnen zunehmend unmöglich – Neubau- und Klimaschutzziele in Gefahr!
- ▶ **Mieten in Berlin: Stabilitätsanker in schwieriger Zeit**
Trotz hoher (Baukosten-)Inflation – die Mieten bleiben stabil
- ▶ **Wohnen im Land Brandenburg: Günstig mieten**
Günstiges Wohnangebot in vielen Brandenburger Städten – aber Neubaumieten ziehen kräftig an
- ▶ **Zeit zu handeln – Konjunkturoffensive Zukunft Wohnen!**

▶ **Mieten Bestand per 30. Juni 2022** (preisgebunden und preisfrei)

- Durchschnitt Brandenburg: **5,54 €/m²**
- Berliner Umland: **6,12 €/m²**
- Weiterer Metropolenraum: **5,15 €/m²**

▶ **Mieten Neuvertrag per 30. Juni 2022** (inkl. Erstbezug)

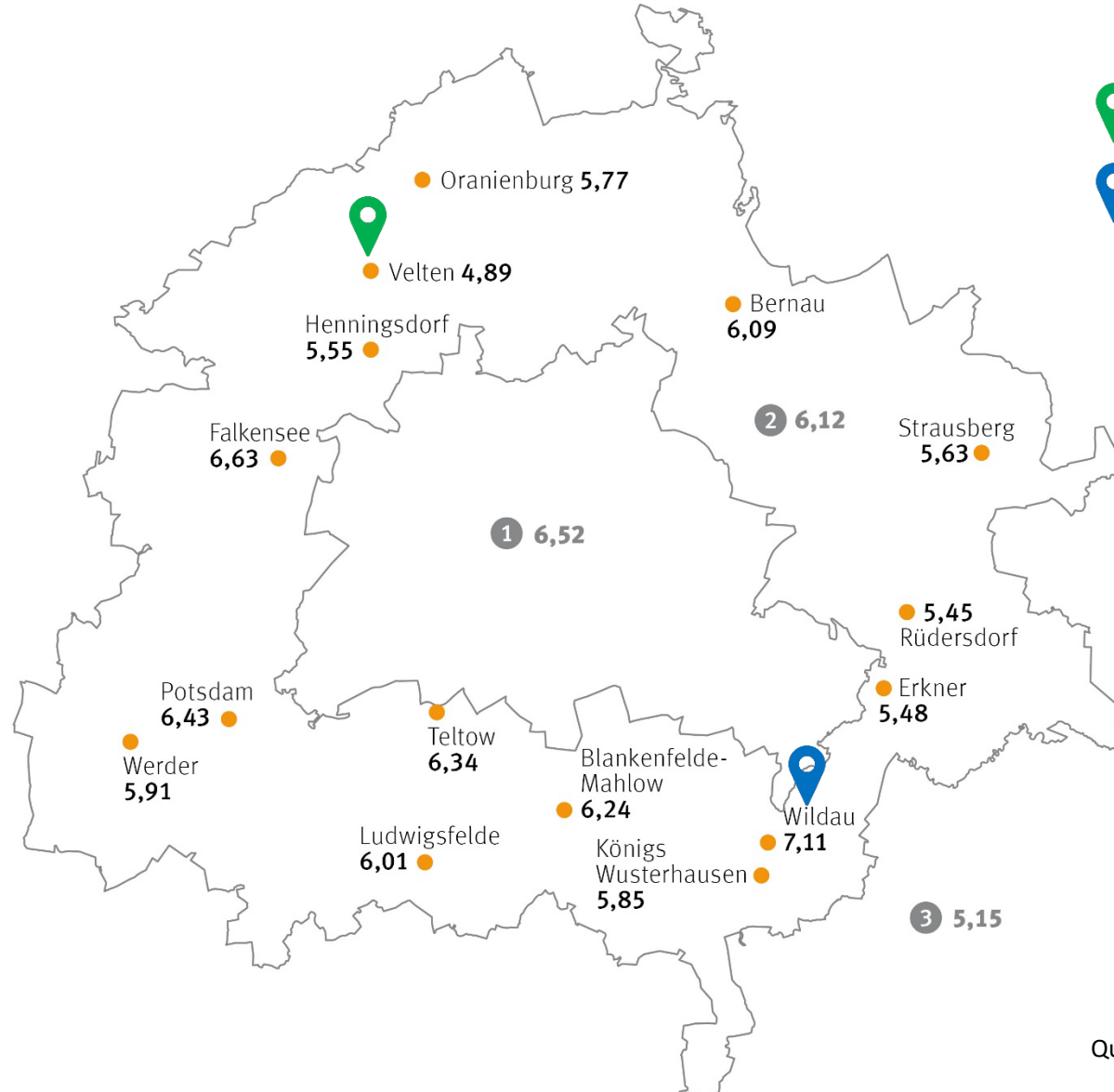
- Durchschnitt Brandenburg: **6,26 €/m²**
- Berliner Umland: **7,26 €/m²**
- Weiterer Metropolenraum: **5,77 €/m²**

Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche monatlich

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

- günstigste Miete
- höchste Miete

Bestandsmieten in Potsdam weiterhin unter dem Berliner Durchschnittswert



Quelle und ©: BBU

Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche monatlich

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

- günstigste Miete
- höchste Miete

Noch immer Bestandsmieten unter 5,- € in 11 Orten des Weiteren Metropolenraums



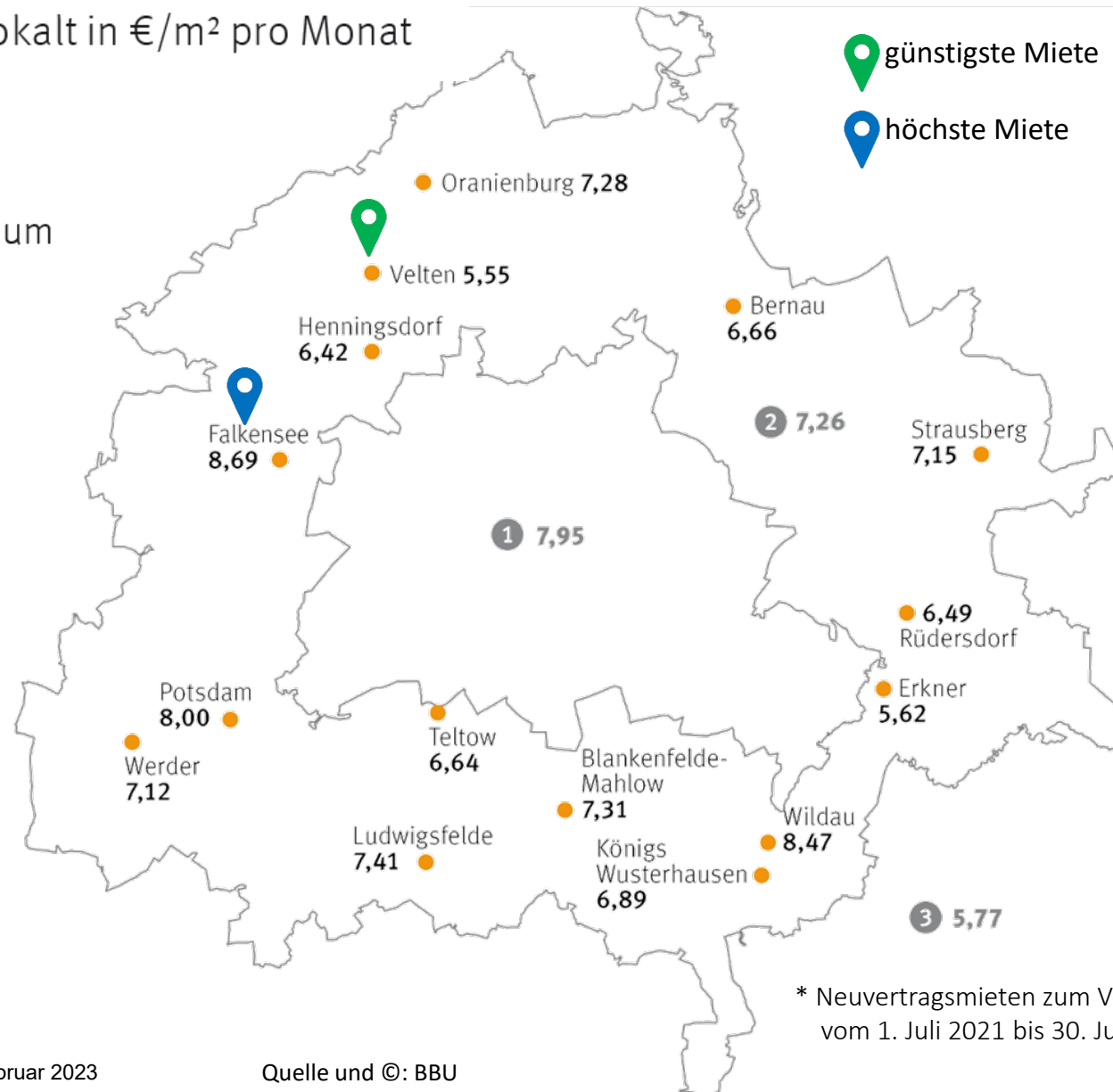
Quelle und Grafik: BBU

*WMR = Weiterer Metropolenraum

Berliner Umland | BBU-Neuvertragsmieten: 7,26 €/m²

Mittelwert 2021/22 * nettokalt in €/m² pro Monat

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



* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

WMR | BBU-Neuvertragsmieten: 5,77 €/m²

WMR = Weiterer Metropolitanraum

Mittelwert 2021/22 * nettokalt in €/m² pro Monat



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

günstigste Miete
 höchste Miete

Quelle und ©: BBU

* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Brandenburg / Havel

BBU-Neuvertragsmiete: 6,09 €/m²

BBU-Bestandsmiete: 5,17 €/m²

Cottbus

BBU-Neuvertragsmiete: 5,45 €/m²

BBU-Bestandsmiete: 5,12 €/m²

Frankfurt (Oder)

BBU-Neuvertragsmiete: 5,78 €/m²

BBU-Bestandsmiete: 5,17 €/m²

Potsdam

BBU-Neuvertragsmiete: 8,00 €/m²

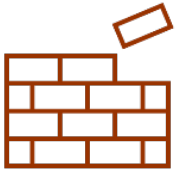
BBU-Bestandsmiete: 6,43 €/m²

* Bestandsmieten zum Stichtag 30. Juni 2022

Neuvertragsmieten zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in der Zeit vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

- ▶ **Bauen, Modernisieren, Instandhalten: Teuer und immer teurer**
Explodierende Baukosten machen bezahlbares Bauen und Wohnen zunehmend unmöglich – Neubau- und Klimaschutzziele in Gefahr!
 - ▶ **Mieten in Berlin: Stabilitätsanker in schwieriger Zeit**
Trotz hoher (Baukosten-)Inflation – die Mieten bleiben stabil
 - ▶ **Wohnen im Land Brandenburg: Günstig mieten**
Günstiges Wohnangebot in vielen Brandenburger Städten – aber Neubaumieten ziehen kräftig an
- ▶ **Zeit zu handeln – Konjunkturoffensive Zukunft Wohnen!**

Angesichts der Explosion der Kosten ist bezahlbares Bauen und Modernisieren nicht mehr möglich. Die Investitionen werden deshalb sinken – mit weitreichenden Auswirkungen:



Immer stärkere Verfehlung der Neubauziele – sowohl der 400.000 Neubauwohnungen p.a. im Bund als auch der 20.000 Neubauwohnungen in Berlin / mit entsprechendem Druck auf den Mietemarkt



Verfehlung der Klimaschutzziele

Starke Einschränkung der energetischen Modernisierungen



Keine ausreichenden demografiegerechten Modernisierungen mehr



Verlust von (mühsam in den letzten Jahren aufgebauten) Bau- und Handwerkskapazitäten in Berlin und Brandenburg

Konjunkturoffensive Zukunft Wohnen für Neubau und Modernisierung:

▶ Kosten dämpfen:

- **Senkung der Mehrwertsteuer** auf Bauleistungen von 19 auf 7 %
- Deutliche Ausweitung und Verstärkung der Bundesförderung für Neubau und Modernisierung auf 10 Mrd. € pro Jahr
- Systematische Unterstützung von **Innovationen am Bau**
- Fortlaufende **Evaluierung und Ergänzung der Landesförderung**

▶ Planung und Umsetzung beschleunigen und modernisieren:

- **Baubeschleunigungsgesetz** mit befristeter Entscheidungscentralisierung für alles, was Bauen voranbringt
- **Verwaltungsreform in Berlin** jetzt endlich angehen
- Umfassende **Digitalisierung** der Verwaltungen und der Bauplanungsverfahren
- Förderung und Ausbau von **Smart Metering und Smart Grids**

Deshalb: Zeit zu handeln – jetzt!

▶ Probleme kooperativ lösen:

- Zügige Umsetzung „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ auf Bundesebene
- Zügige Umsetzung des „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“
- Fortsetzung der guten Zusammenarbeit im „Bündnis für Wohnen“ Brandenburg

Es gilt, **gemeinsam nachhaltig tragfähige Lösungen** für die Sicherung von bezahlbarem Wohnen und die Bewältigung der zahlreichen elementaren Zukunftsherausforderungen zu finden:

- ▶ Die Verstetigung des Wohnungsbaus muss als staatliche Aufgabe verstanden werden.
- ▶ Jede Erhöhung der Anforderungen an die Gebäude und Wohnungen erhöht auch den Subventionsbedarf.