

BBU-Marktmonitor 2018: Wohnen bei den Guten


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 5. Dezember 2018

Ausgewertet wurden die Daten aus (alle Werte gerundet):

- ▶ 34.200 Neuvertragsabschlüssen von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin
- ▶ 20.300 Neuvertragsabschlüssen von BBU-Mitgliedsunternehmen in 45 Städten im Land Brandenburg
- ▶ 632.000 Bestandsverträgen von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin
- ▶ 238.100 Bestandsverträgen von BBU-Mitgliedsunternehmen in 45 Städten im Land Brandenburg

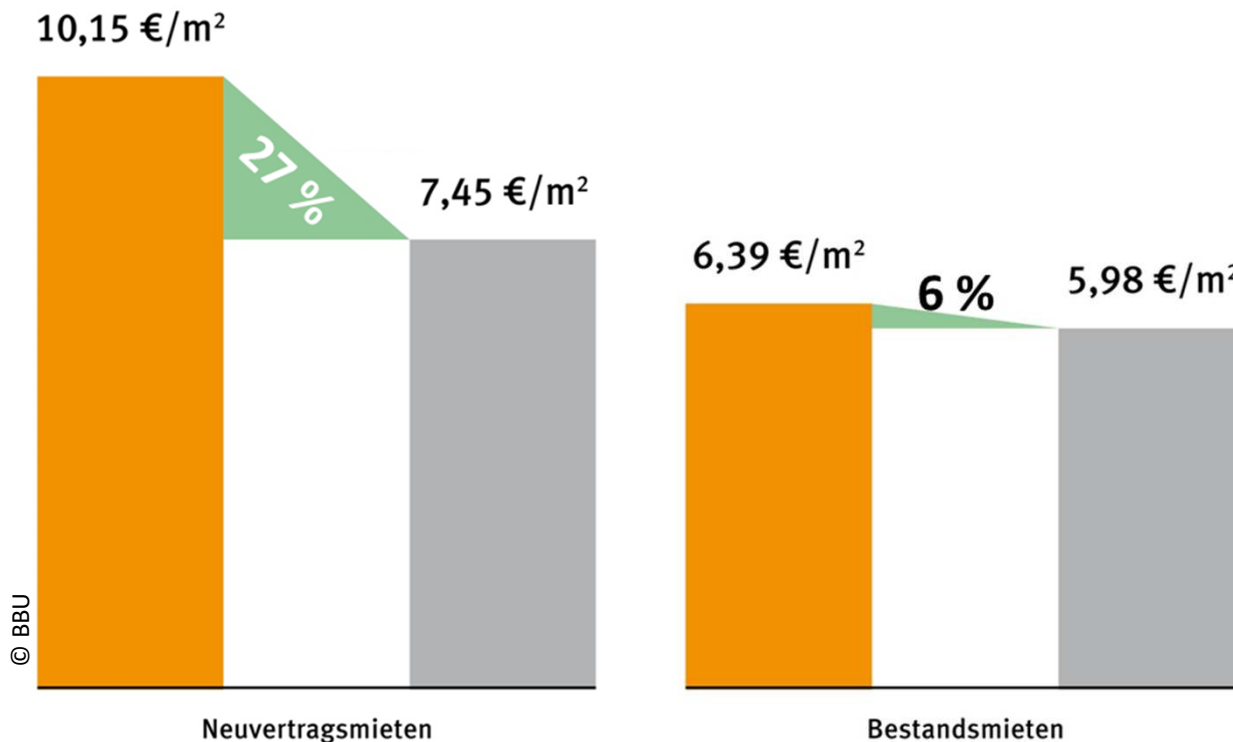
 Der BBU-Marktmonitor bildet die „Realmieten“ in Berlin-Brandenburg ab – anders als die sog. „Angebotsmieten“!

- ▶ **Das kostet Wohnen in Berlin-Brandenburg**
 - Mieten Berlin: BBU-Mitgliedsunternehmen dämpfen den Markt
 - Mieten Land Brandenburg: Günstig Wohnen in Stadt und Land
- ▶ **Das ist Wohnen in Berlin-Brandenburg**
 - Ergebnisse der „Wohntrend-Studie“ für die Hauptstadtregion
- ▶ **Das bremst Wohnen in Berlin-Brandenburg**
 - Ergebnisse der BBU-Umfrage zu Bauhemmnissen in Berlin und Brandenburg

Berlin | BBU-Unternehmen dämpfen den Markt

■ IBB-Marktbericht 2017
■ BBU-Neuvertragsmieten 2017

■ Mietspiegel-Median 2017
■ BBU-Bestandsmieten 2017



Unterschiede zwischen „BBU-Mieten“ und dem allgemeinen Marktniveau, Bestands- und Neuvertragsmieten, 2017

Rechnerische Marktentlastung:
> 250 Mio. € / Jahr!

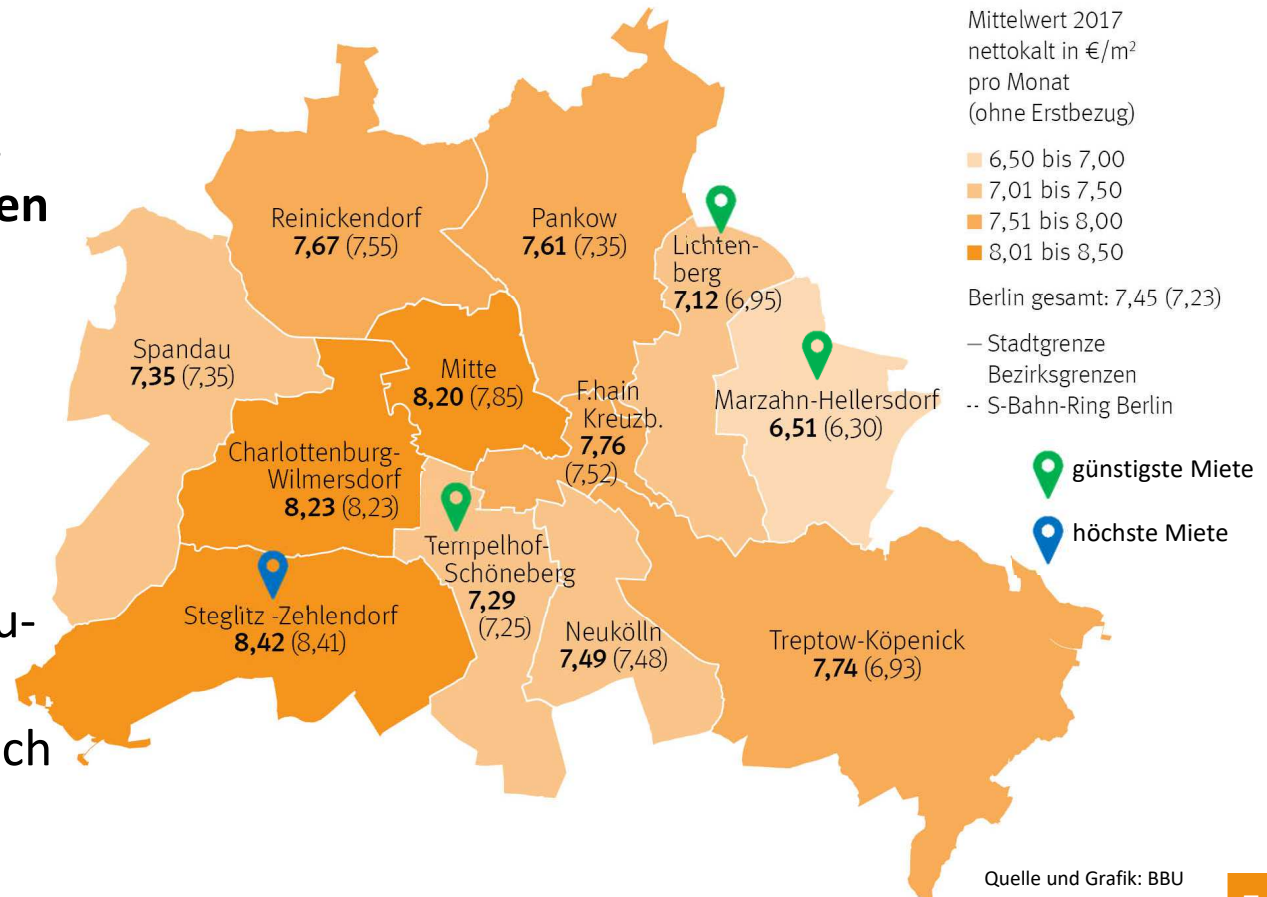
Berlin | BBU-Neuvertragsmieten: 7,45 €/m²

Im Schnitt liegen die BBU-Neuvertragsmieten um rd. **27 % unter den allgemeinen Marktmieten.**

Erstvermietungs-mieten
(2017 rd. 2.400

Vermietungsfälle):

10,44 €/m² ; „rechnerisch notwendig“ angesichts Bau- und Grundstückskosten von > 3.000 € /m²: eigentlich ca. 13 €/m²!



Berlin | Am häufigsten neu vermietete Baualtersklassen 2017



1949-1972

11.845 Wohnungen

7,04 €/m²



1973-1990

10.050 Wohnungen

6,48 €/m²



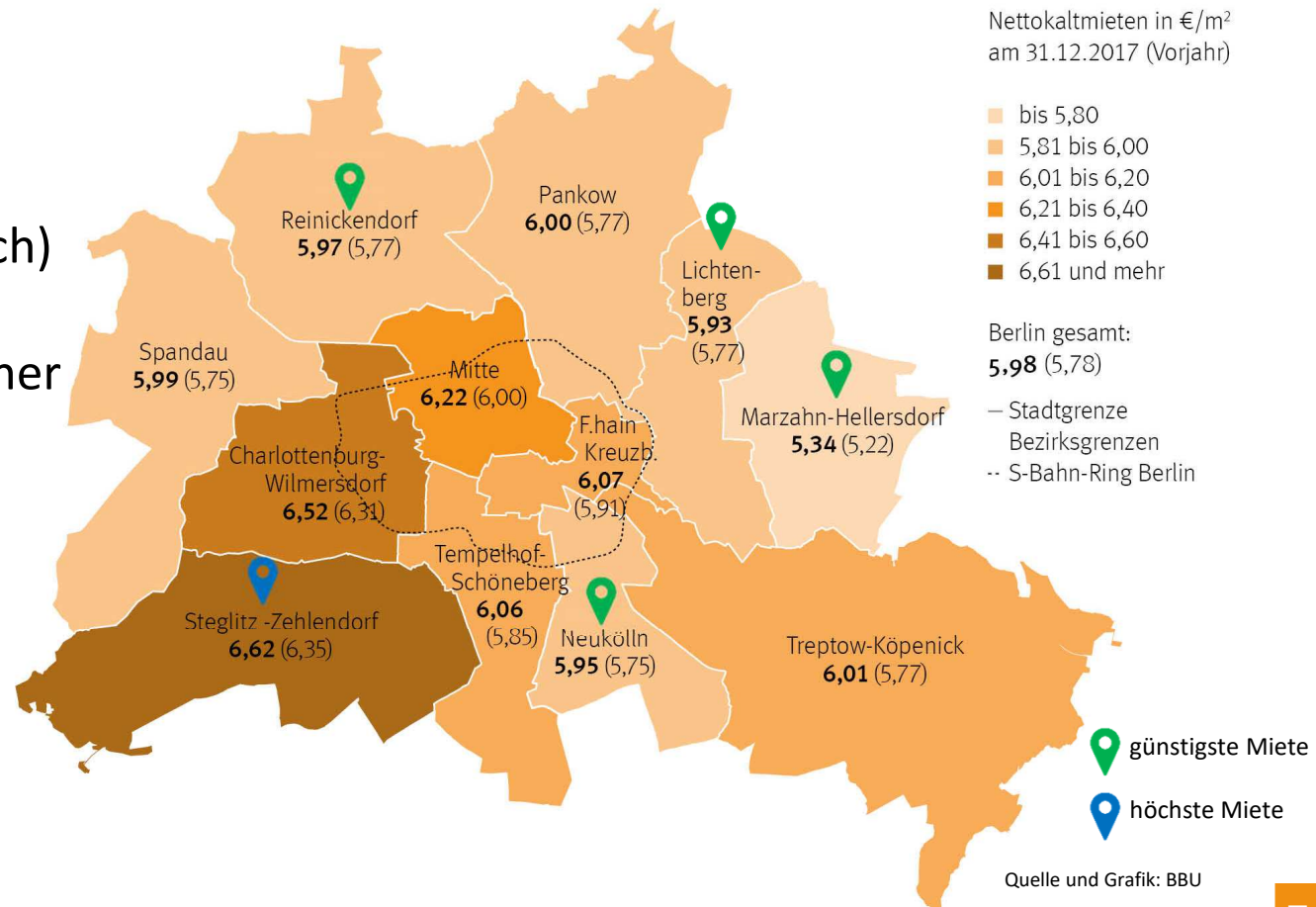
bis 1948

8.370 Wohnungen

8,11 €/m²

Berlin | BBU-Bestandsmieten: 5,98 €/m²

In fast jedem Bezirk
liegt die BBU-
Bestandsmiete (deutlich)
unterhalb des
Mittelwertes des Berliner
Mietspiegels von 2017
(6,39 €/m²)



▶ Mieten **Neuvertrag 2017**

- Durchschnitt Brandenburg: 5,61 €/m² → 337 € pro Monat
- Umland: 6,44 €/m² → 386 € pro Monat
- Weiterer Metropolenraum: 5,25 €/m² → 315 € pro Monat

▶ Mieten **Bestand 2017**

- Durchschnitt Brandenburg: 5,03 €/m² → 302 € pro Monat
- Berliner Umland: 5,53 €/m² → 332 € pro Monat
- Weiterer Metropolenraum: 4,77 €/m² → 286 € pro Monat

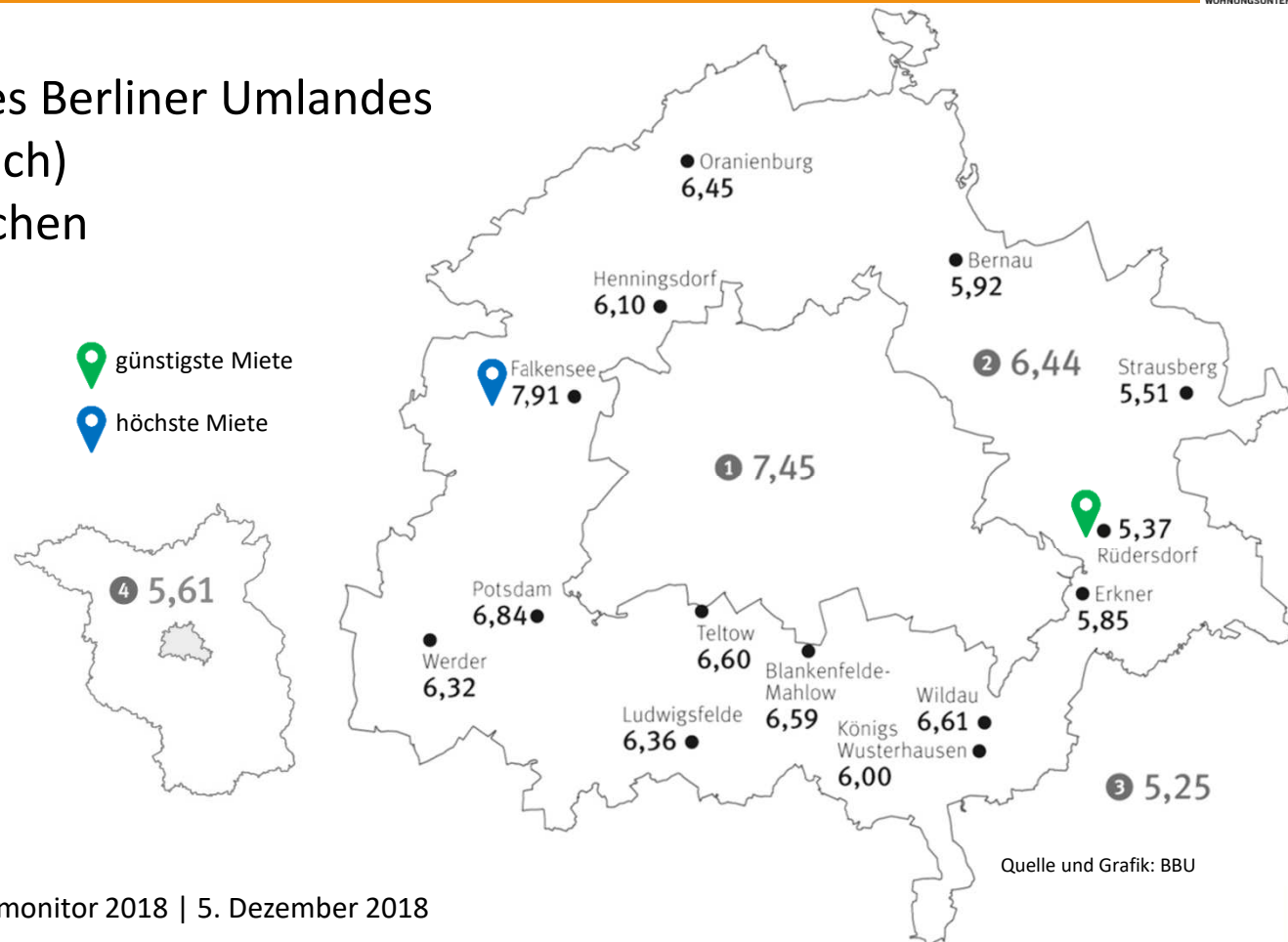
Berliner Umland | BBU-Neuvertragsmieten: 6,44 €/m²

Östlicher Bereich des Berliner Umlandes
mit (teilweise deutlich)
unterdurchschnittlichen
Neuvertragsmieten

- 📍 günstigste Miete
- 📍 höchste Miete

Mittelwert 2017 in €/m² Wohnfläche
nettokalt pro Monat

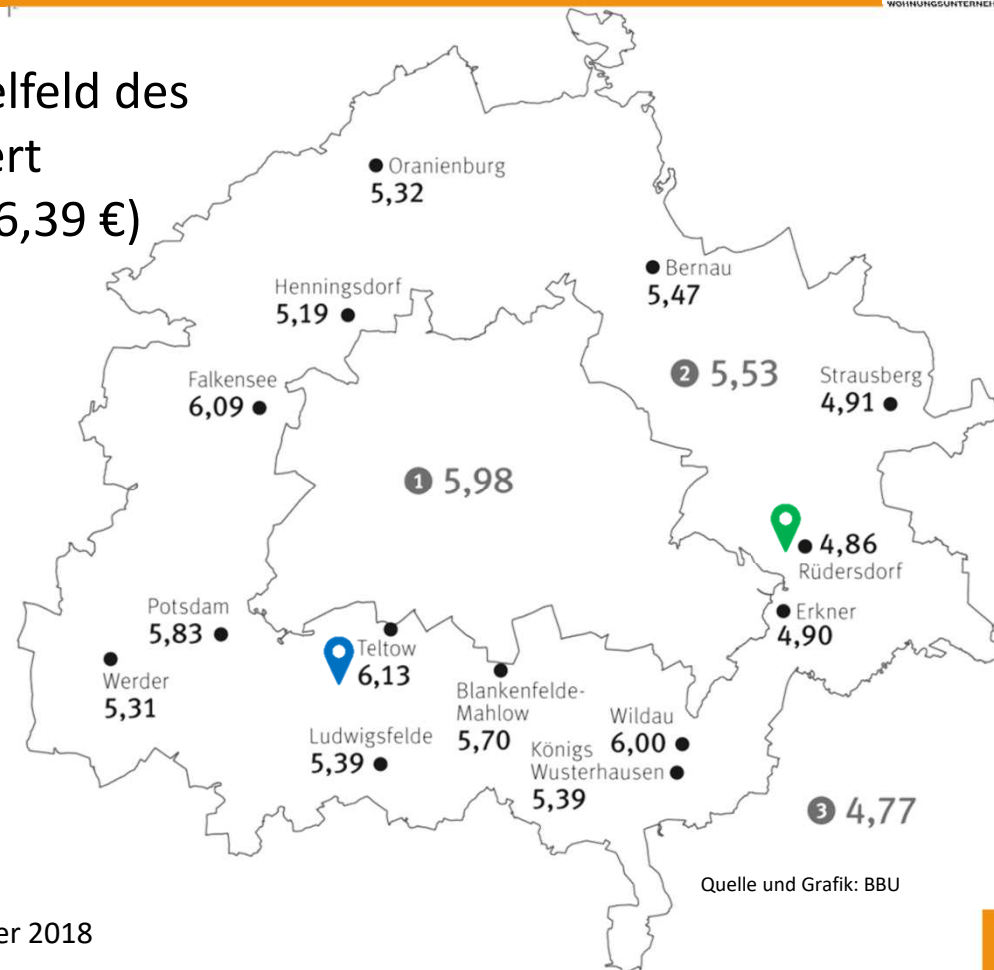
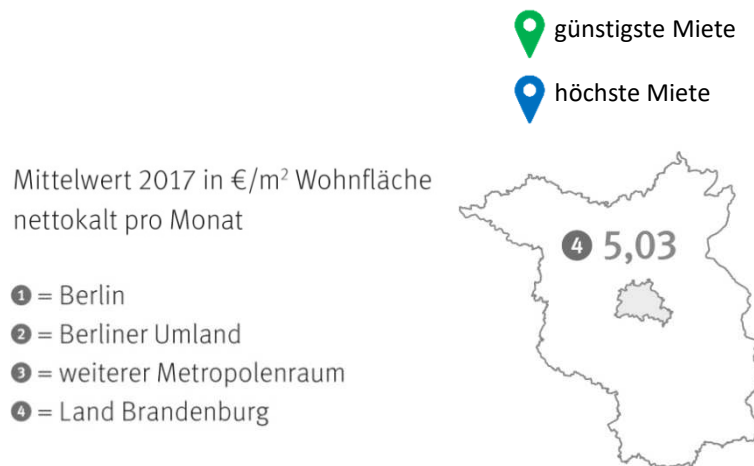
- ① = Berlin
- ② = Berliner Umland
- ③ = weiterer Metropolitanraum
- ④ = Land Brandenburg



Quelle und Grafik: BBU

Berliner Umland | BBU-Bestandsmieten: 5,53 €/m²

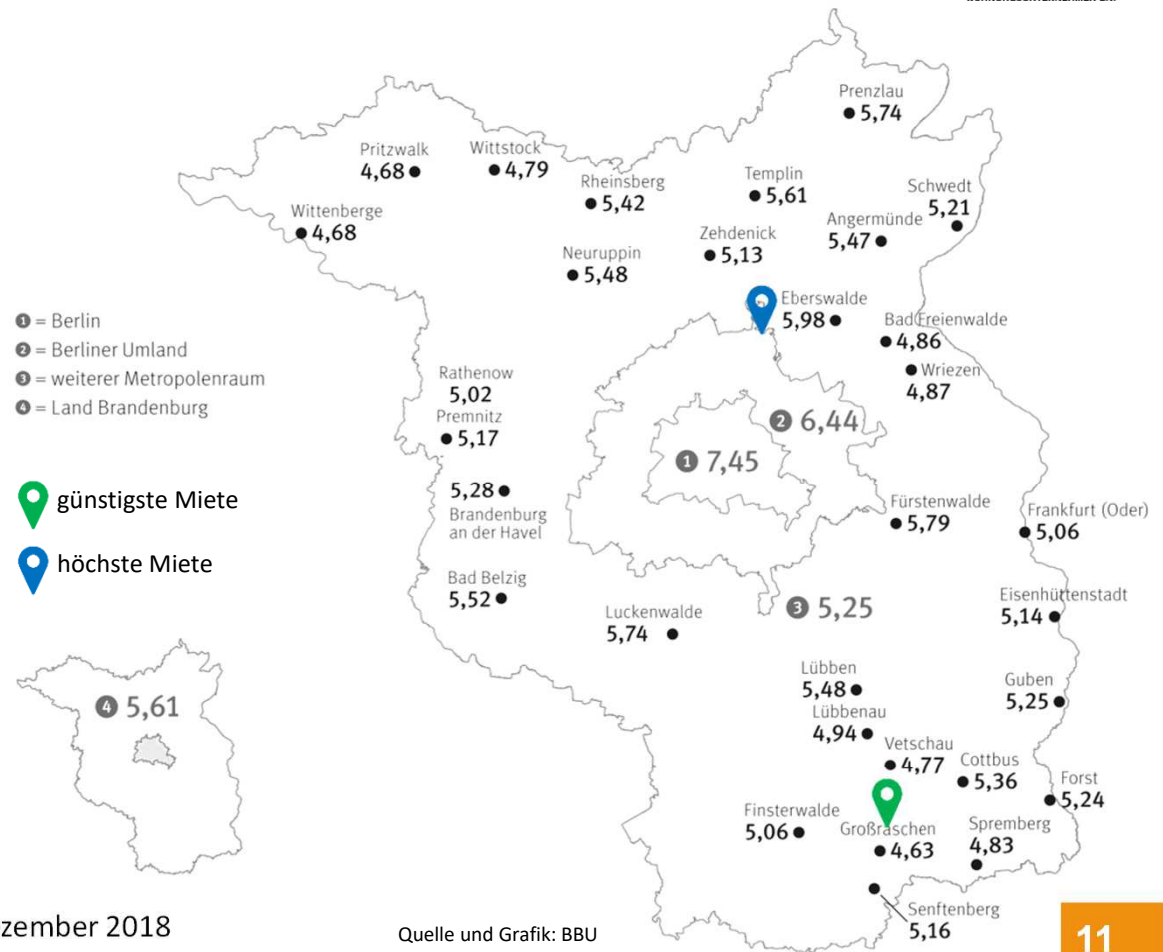
Bestandsmieten in Potsdam im Mittelfeld des Umlandes – und unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels von 2017 (6,39 €)



Quelle und Grafik: BBU

WMR* | BBU-Neuvertragsmieten: 5,25 €/m²

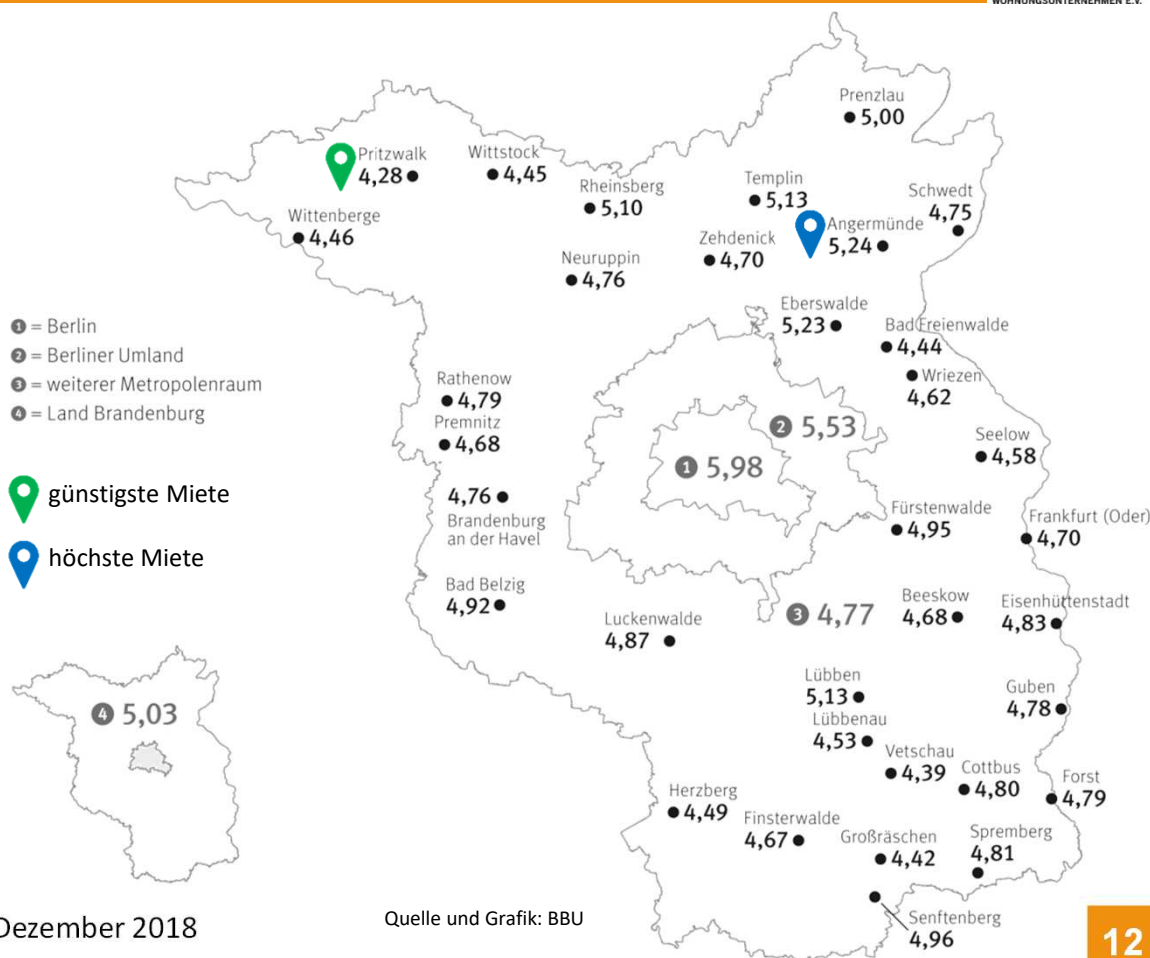
Wohnen bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen in einer der Städte des weiteren Metropolenraums im Vergleich zum Berliner Marktmieten-Durchschnitt (10,15 €):
 rechnerisches Sparpotenzial von
> 3.500 € pro Jahr!



*WMR = Weiterer Metropolenraum

WMR* | BBU-Bestandsmieten: 4,77 €/m²

Bestandsmieten bei BBU-Mitgliedsunternehmen im weiteren Metropolenraum sind 2017 nur um 1,5 % gestiegen – bei einer allgemeinen Inflation von **+1,7 %** und einer Baupreisinflation von **+3,7 %**



*WMR = Weiterer Metropolenraum

BBU-Neuvertragsmiete: 6,84 €/m²

BBU-Bestandsmiete: 5,83 €/m²

Am häufigsten neu vermietete Baualtersklassen 2017:



1973-1990

1.043 Wohnungen

5,85 €/m²

1949-1972

388 Wohnungen

6,36 €/m²

bis 1948

316 Wohnungen

7,59 €/m²

BBU-Neuvertragsmiete: 5,36 €/m²

BBU-Bestandsmiete: 4,80 €/m²

Am häufigsten neu vermietete Baualtersklassen 2017:



1949-1972



1.184 Wohnungen



5,47 €/m²

1973-1990

1.137 Wohnungen

5,03 €/m²

bis 1948

154 Wohnungen

6,29 €/m²

Fokus Kreisfrei | Brandenburg/Havel 2017

BBU-Neuvertragsmiete: 5,28 €/m²

BBU-Bestandsmiete: 4,76 €/m²

Am häufigsten neu vermietete Baualtersklassen 2017:



bis 1948



395 Wohnungen



5,42 €/m²

1949-1972

363 Wohnungen

5,22 €/m²

1973-1990

209 Wohnungen

4,70 €/m²

Fokus Kreisfrei | Frankfurt (Oder) 2017

BBU-Neuvertragsmiete: 5,06 €/m²

BBU-Bestandsmiete: 4,70 €/m²

Am häufigsten neu vermietete Baualtersklassen 2017:



1973-1990

592 Wohnungen

4,74 €/m²

1949-1972

404 Wohnungen

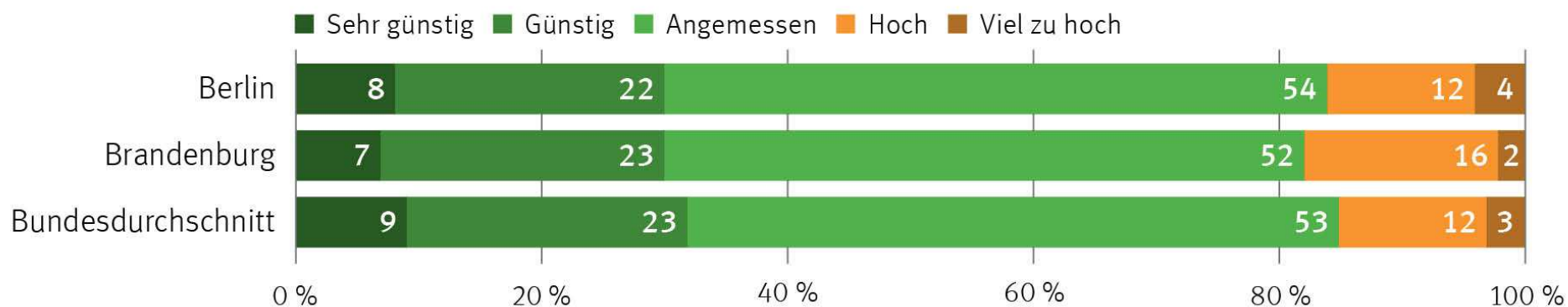
5,48 €/m²

Bis 1948

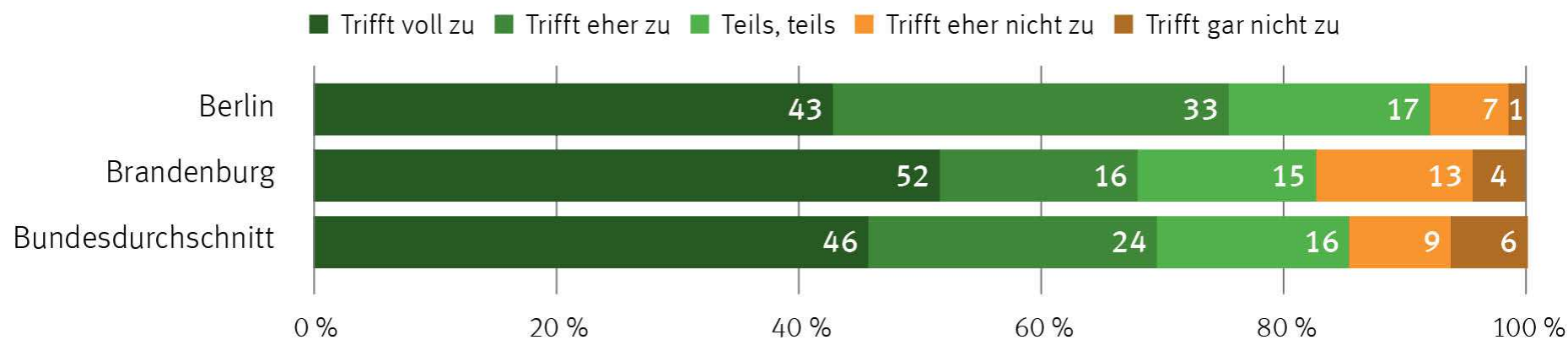
56 Wohnungen

5,17 €/m²

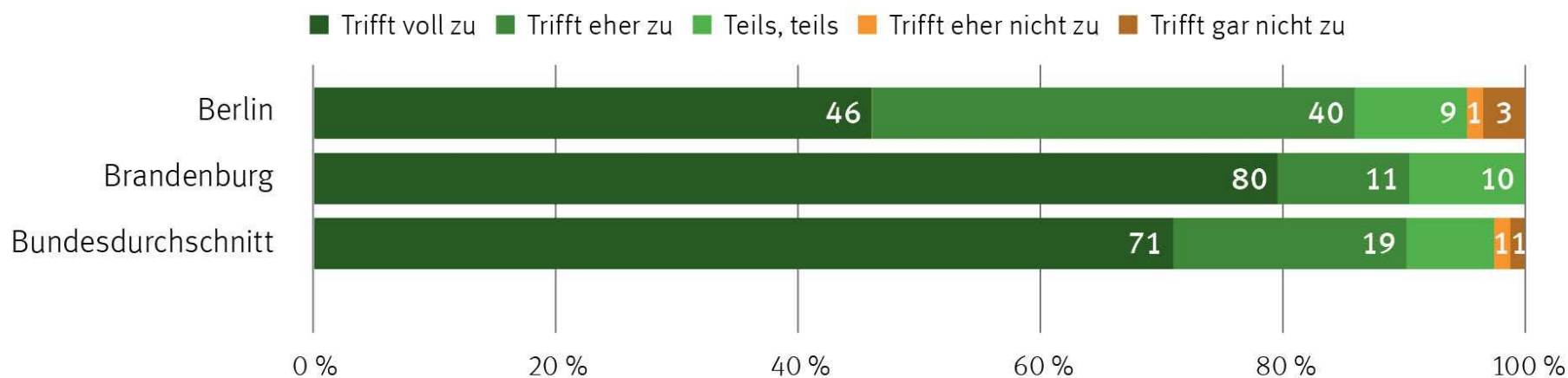
Wie bewerten Sie Ihre Wohnkosten?



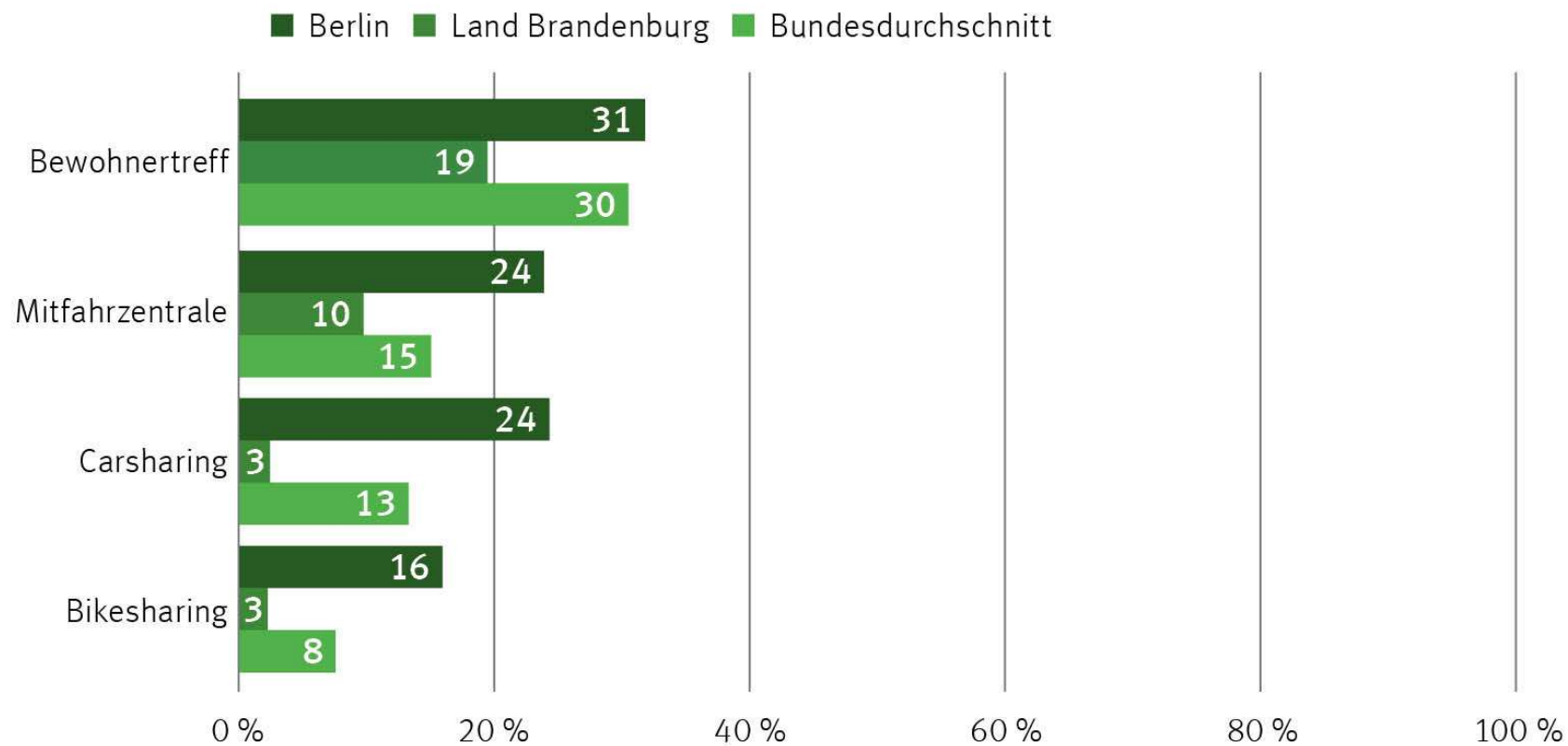
Ist Ihr Wohnviertel vielfältig (= durchmischt)?



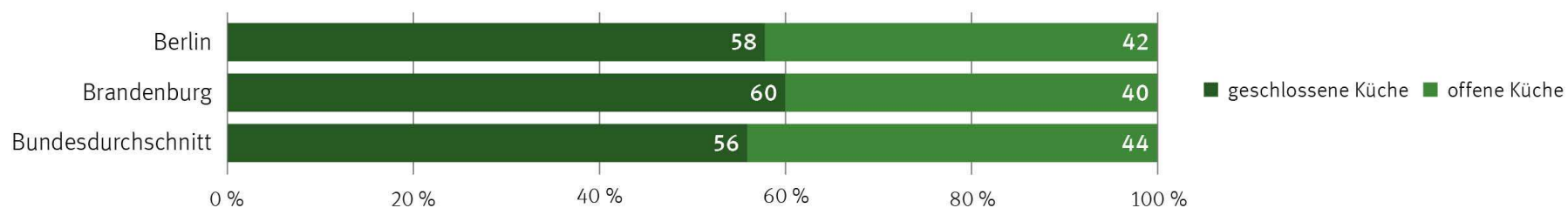
Fühlen Sie sich in Ihrem Viertel wohl?



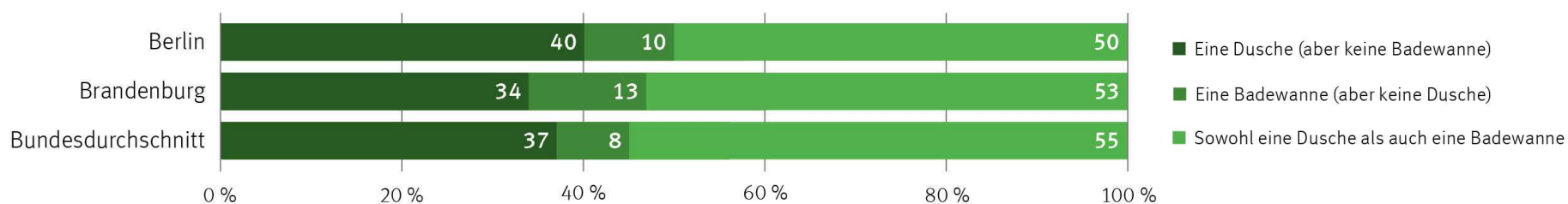
Wohntrends | Besonders gefragt: Bewohnertreffs



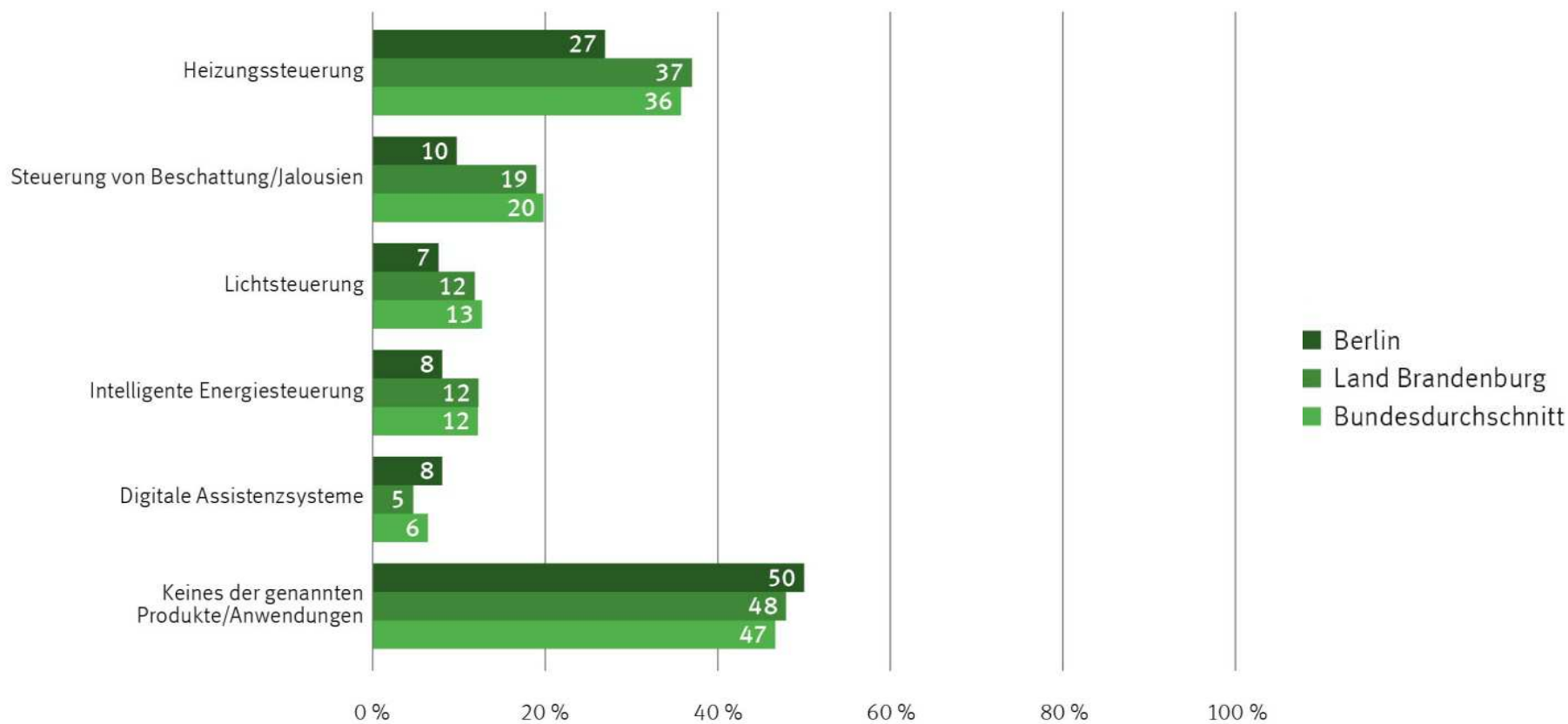
Bevorzugter Grundriss **Küche**



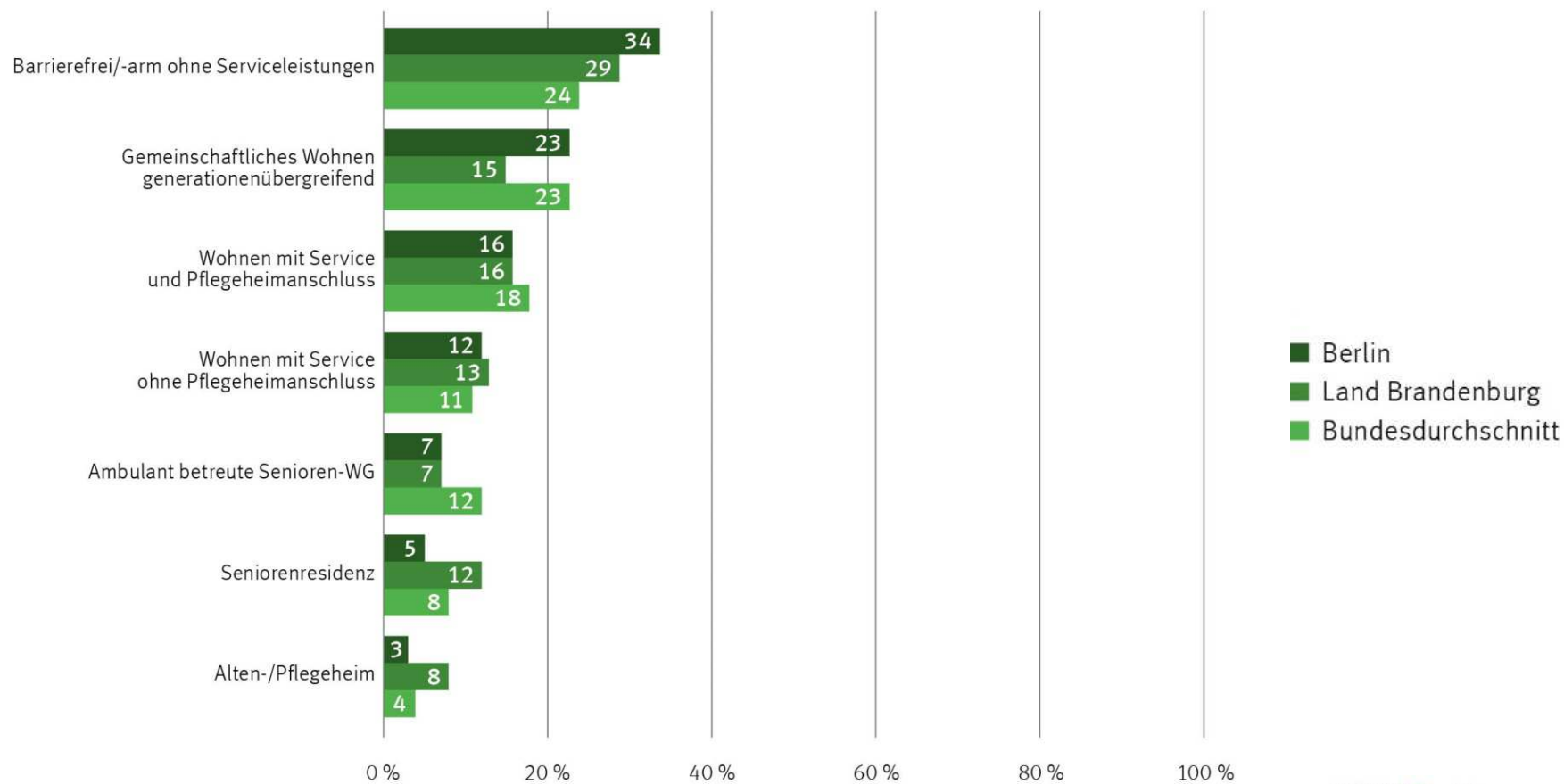
Bevorzugte **Badezimmerausstattung**



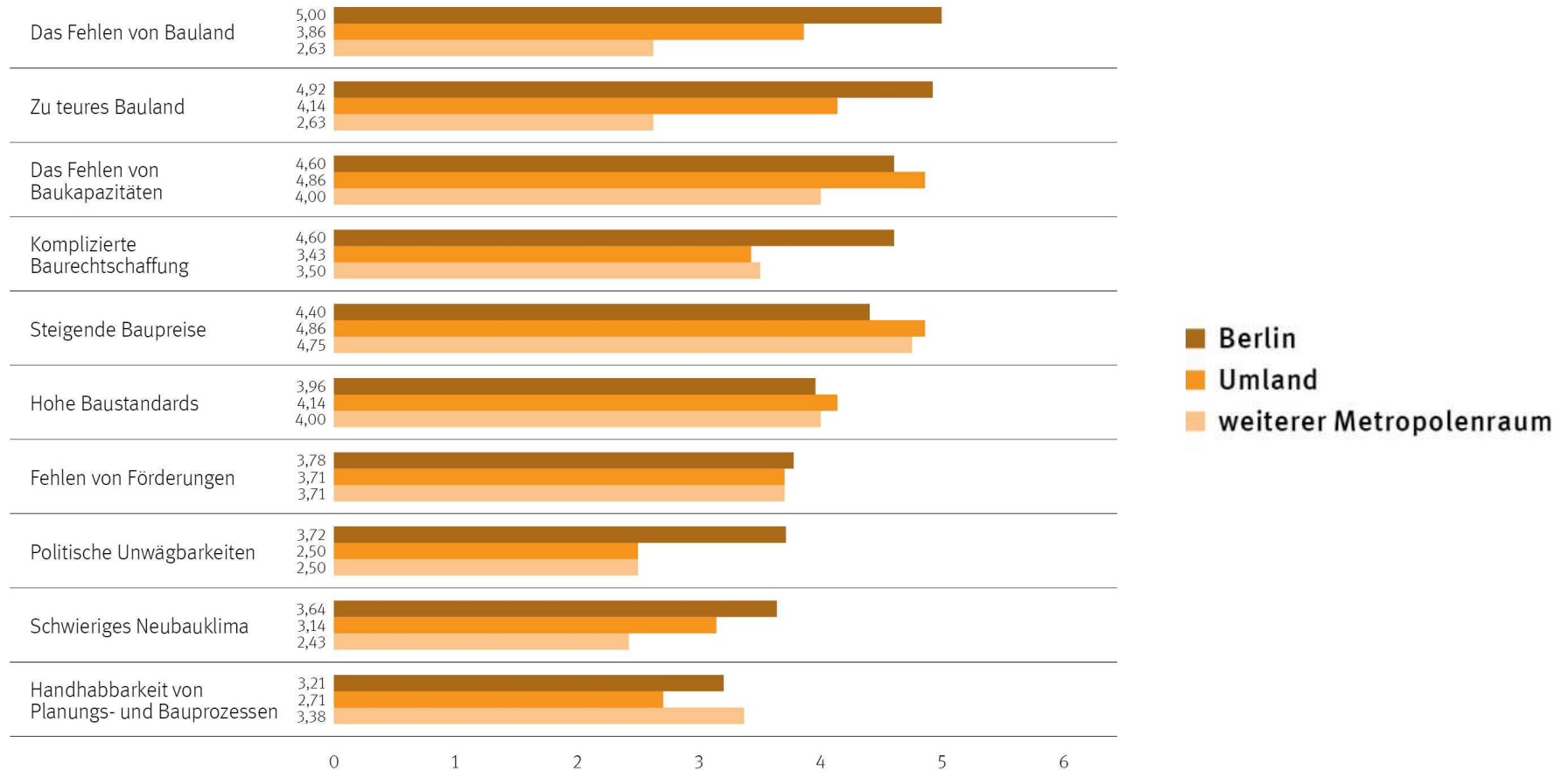
Wohntrends | Smart Living auf dem Vormarsch



Wohntrends | Selbstbestimmt bis ins hohe Alter



Bauhemmnisse | Das bremst Bauen und Wohnen!



- ▶ Berlin ist und bleibt (dank BBU-Mitgliedsunternehmen) bezahlbar – deshalb:
Gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft stärker unterstützen!
- ▶ Brandenburg bietet beste Wohnbedingungen – deshalb:
Gemeinsame Landesentwicklung Berlin-Brandenburg voranbringen, Infrastruktur ausbauen, Brandenburger Wohnstärken bekannter machen!
- ▶ Hohe Wohnzufriedenheit – deshalb:
Wohnungspolitische Diskussionen sachlich führen!
- ▶ Bauen bleibt schwierig und wird immer teurer – deshalb:
Kostengünstiges Bauland zur Verfügung stellen (insbesondere auch für Wohnungsgenossenschaften)! Stärkung der Baukapazitäten! Fachkräfte-Einwanderungsgesetz! Förderung! Stärkung der Bauverwaltungen! Beschleunigung der Bauplanungsabläufe!