

BBU-Marktmonitor 2024: Raus aus der Baukrise!

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

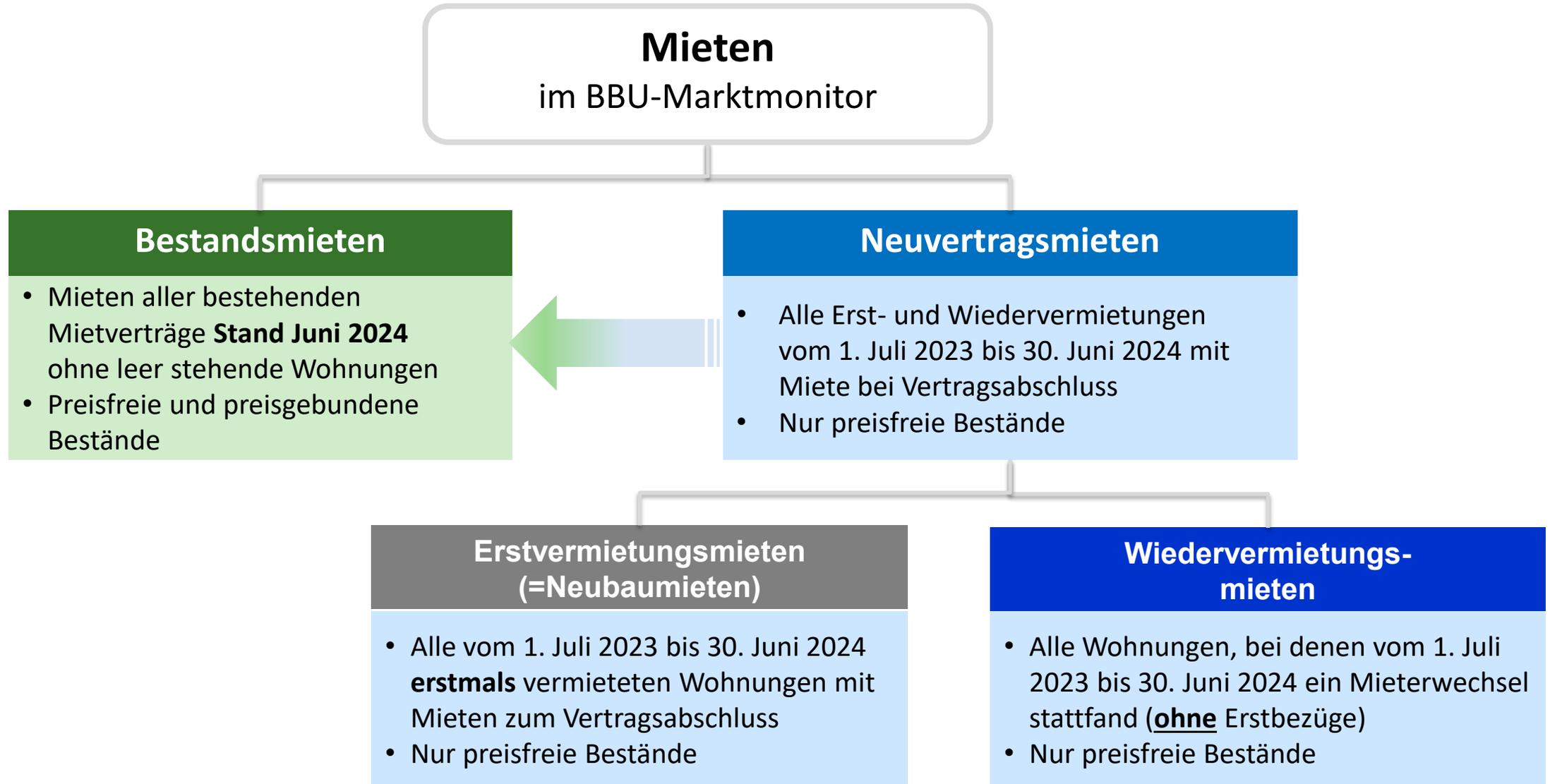
Maren Kern, BBU-Vorständin

Berlin, den 26. Februar 2025

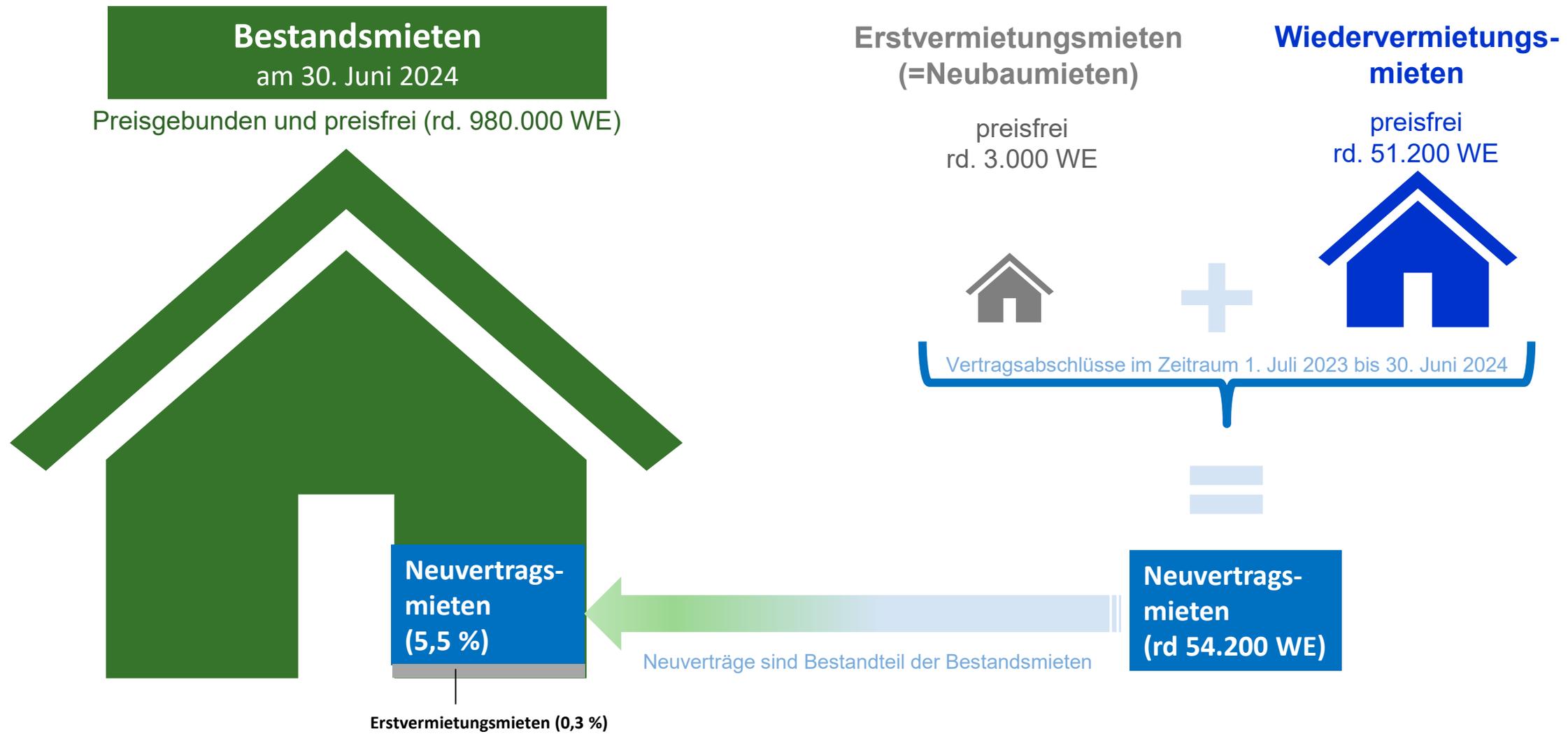
Ausgewertet wurden zum Stichtag 30. Juni 2024 die Daten aus (alle Werte gerundet):

- ▶ **Berlin: 704.300 Bestandsverträgen** von BBU-Mitgliedsunternehmen
- ▶ **Land Brandenburg: 273.500 Bestandsverträgen** von BBU-Mitgliedsunternehmen in rund 60 Orten
- ▶ **Berlin: 33.300 Neuvertragsabschlüssen** von BBU-Mitgliedsunternehmen
- ▶ **Land Brandenburg: 20.900 Neuvertragsabschlüssen** von BBU-Mitgliedsunternehmen in rund 60 Orten

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**.



Welches Gewicht haben welche Mietenarten?



- ▶ Mietenentwicklung Berlin: Moderat im Bestand, deutlich im Neubau
- ▶ Mietenentwicklung Brandenburg: Steigende Baukosten spürbar
- ▶ Gegensteuern: Neubau, Sanieren, Modernisieren wieder bezahlbar machen!

Berlin | BBU-Bestandsmieten: 6,85 €/m²

Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken, am 30.06.2024 (30.06.2023)

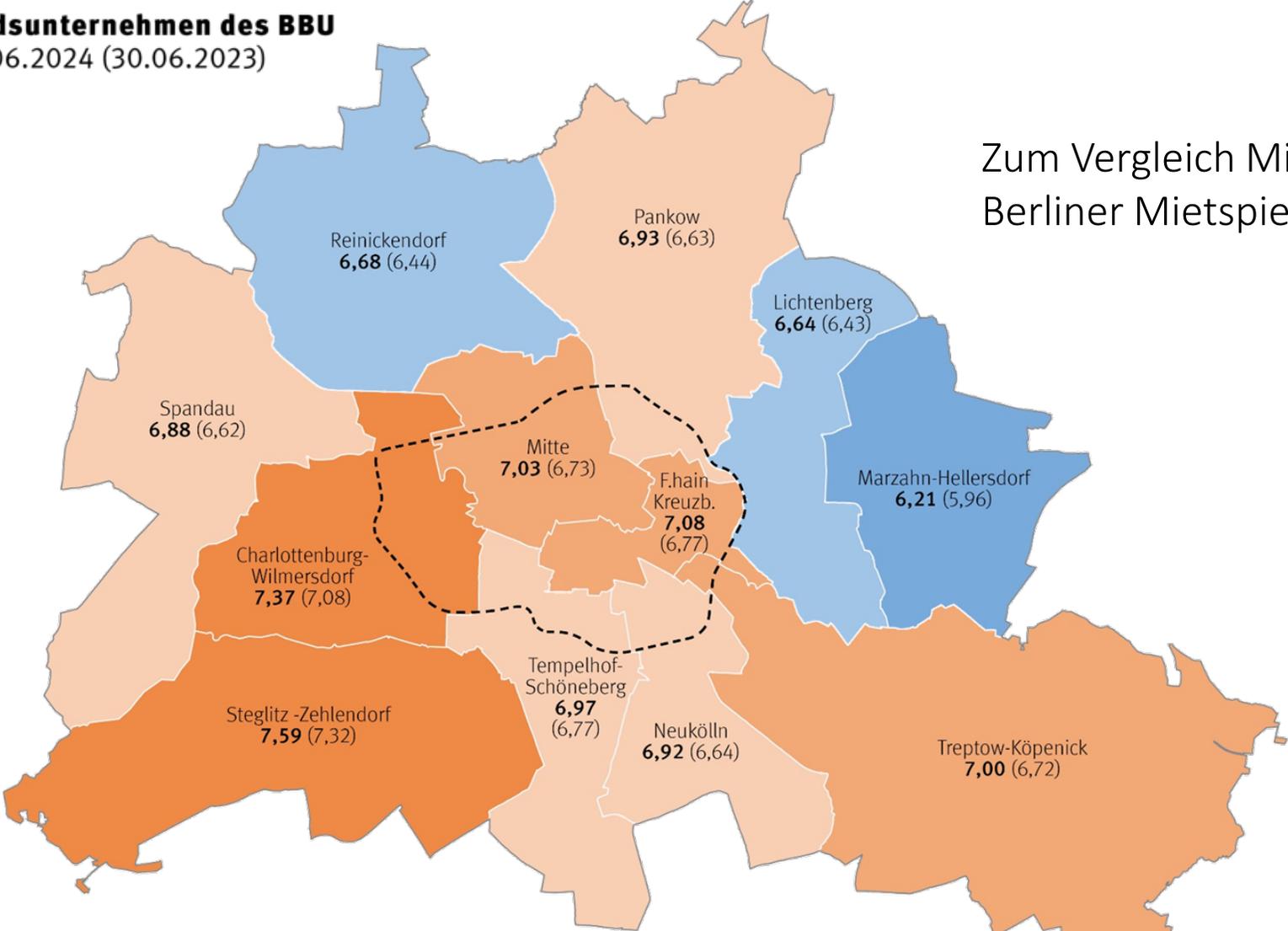
Nettokaltmieten in €/m²
am 30.06.2024
(30.06.2023)

Zum Vergleich Mittelwert
Berliner Mietspiegel 2024: 7,21 €/m²

- > 7,20 über Ø Berlin
- 7,00 bis 7,20
- 6,85 bis < 7,00
- 6,50 bis < 6,85 unter Ø Berlin
- < 6,50

Berlin gesamt:
6,85 (6,59)

- Stadtgrenze
- Bezirksgrenzen
- S-Bahn-Ring Berlin



Berlin | BBU-Bestandsmieten um 3,9% gestiegen

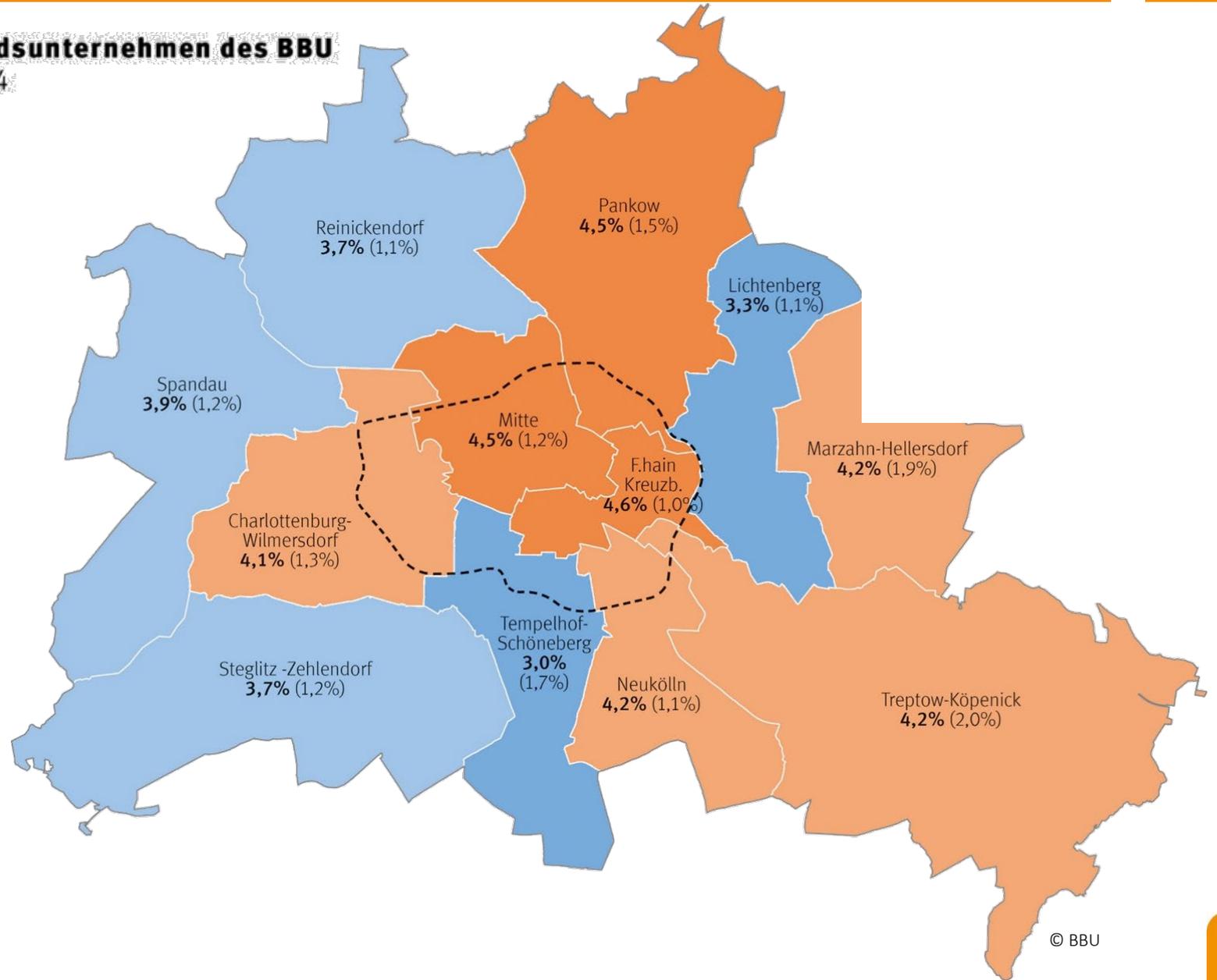
Veränderung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken, 30.06.2023 bis 30.06.2024

Nettokaltmieten 30.06.2023 bis
30.06.2024 in % (Vorjahr)

- > 4,30 % über
- 3,95 % bis 4,30 % Ø Berlin
- 3,40 % bis 3,95 % unter
- < 3,40% Ø Berlin

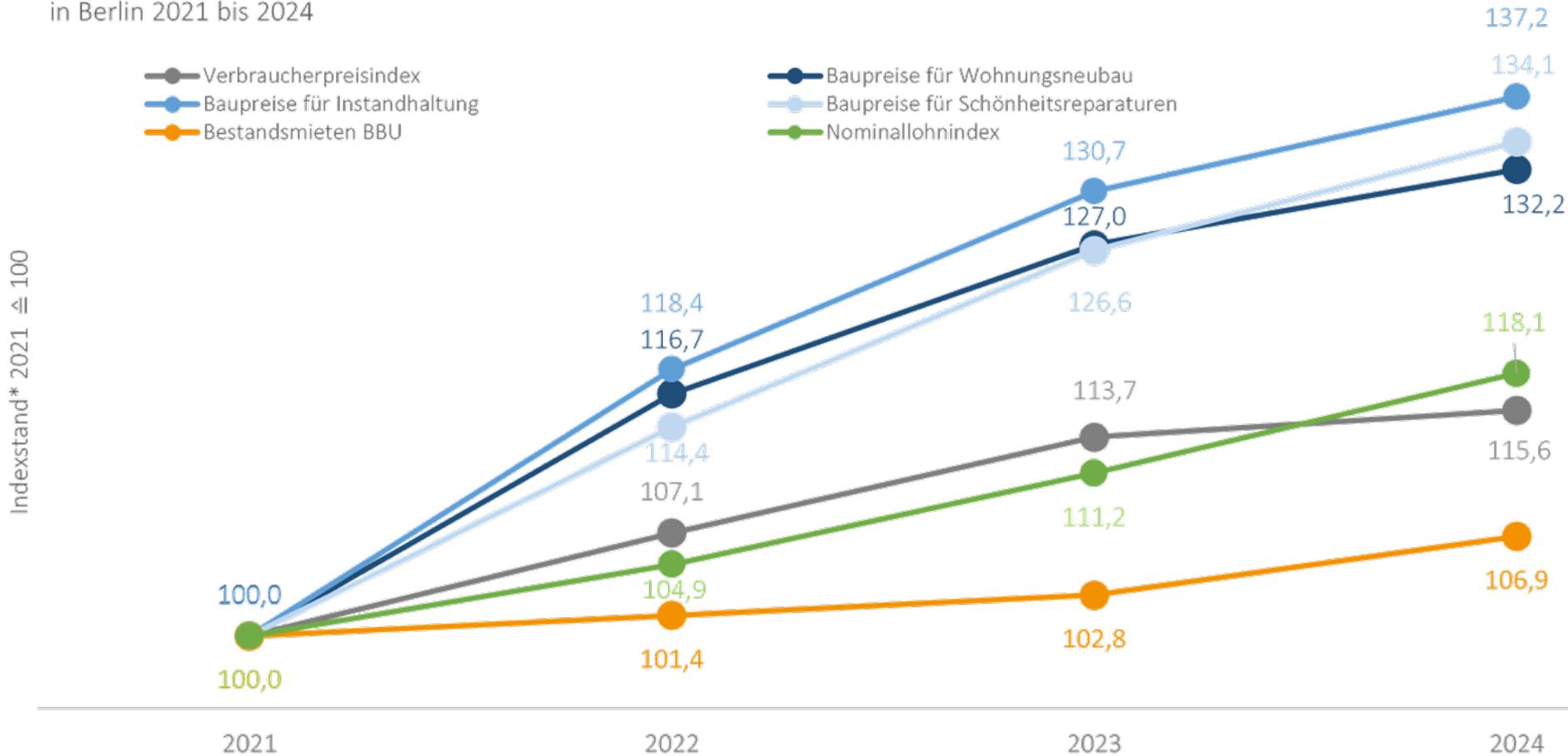
Berlin gesamt:
3,95% (1,38%)

- Stadtgrenze
- Bezirksgrenzen
- S-Bahn-Ring Berlin



Zur Einordnung: Baukosten steigen und steigen

Entwicklung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Vergleich zur Entwicklung der Verbraucher*- und Baupreisindizes sowie des Nominallohnindex in Berlin 2021 bis 2024



Steigerung seit 2021

Baupreise: bis zu 37,2%

Verbraucherpreise: 15,6%

Nominallohnindex:
18,1% bis 3. Quartal 2024**

BBU-Mieten: 6,9%

Quelle: BBU-Marktmonitor, Amt für Statistik Berlin Brandenburg

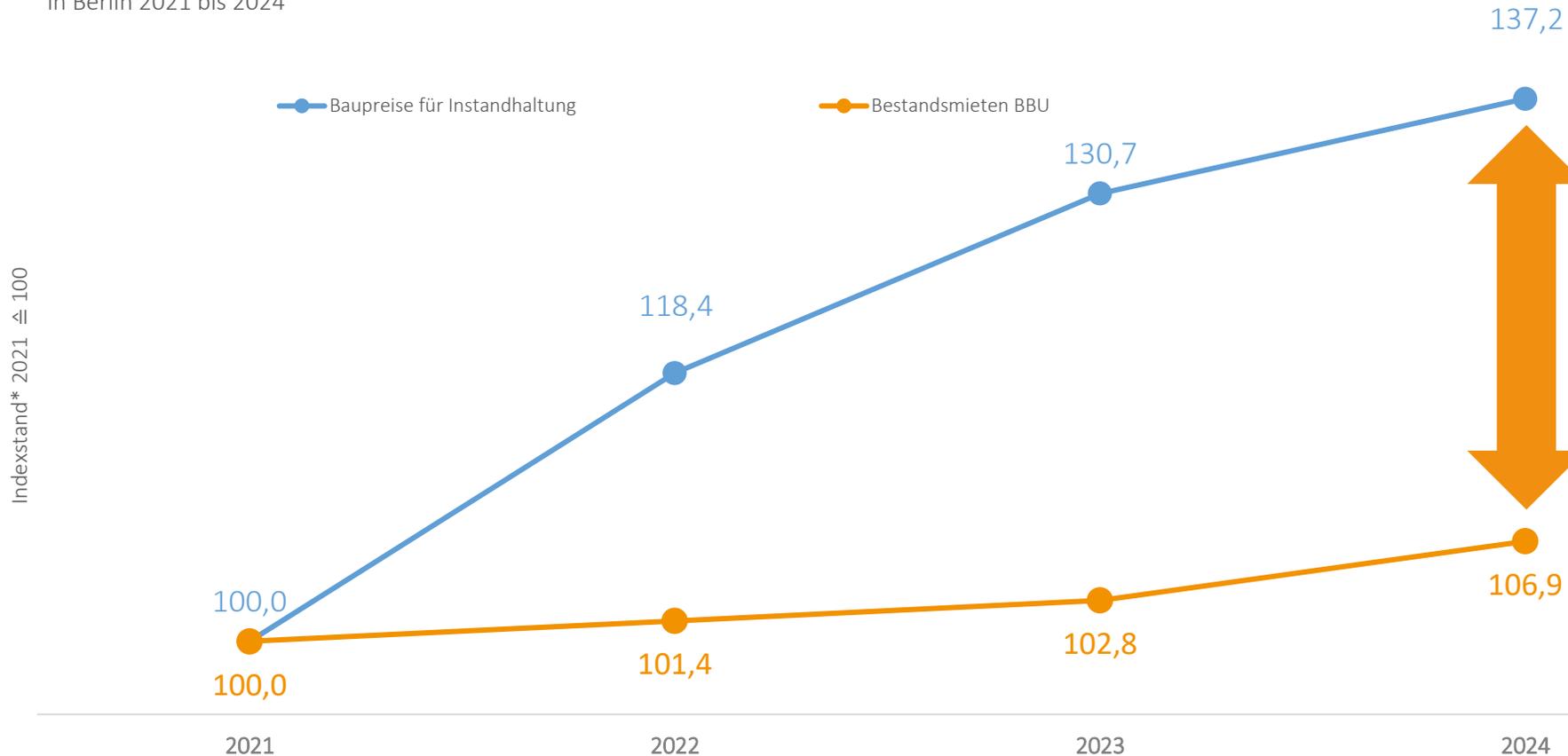
*Umbasierung Verbraucherpreise von 2020 und Nominallohnindex von 2022 auf 2021 durch BBU, Nominallohnindex 2024 für 3. Quartal

© Grafik BBU

**Zum Nominallohnindex liegen aktuell nur die Werte bis zum 3.Quartal 2024 vor

Zur Einordnung: Baupreis- und Mietentwicklung

Entwicklung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Vergleich zur Entwicklung der Verbraucher*- und Baupreisindizes sowie des Nominallohnindex in Berlin 2021 bis 2024



Die Baupreise für Instandhaltung sind von 2021 bis 2024

5,4 mal
so stark gestiegen

wie die BBU-Bestandsmieten

Quelle: BBU-Marktmonitor, Amt für Statistik Berlin Brandenburg

© Grafik BBU

Zur Einordnung: Explosion der Bauzinsen

Zeitraum im Rückblick

Sollzinsbindung ⓘ

Jahre
5 Jahre

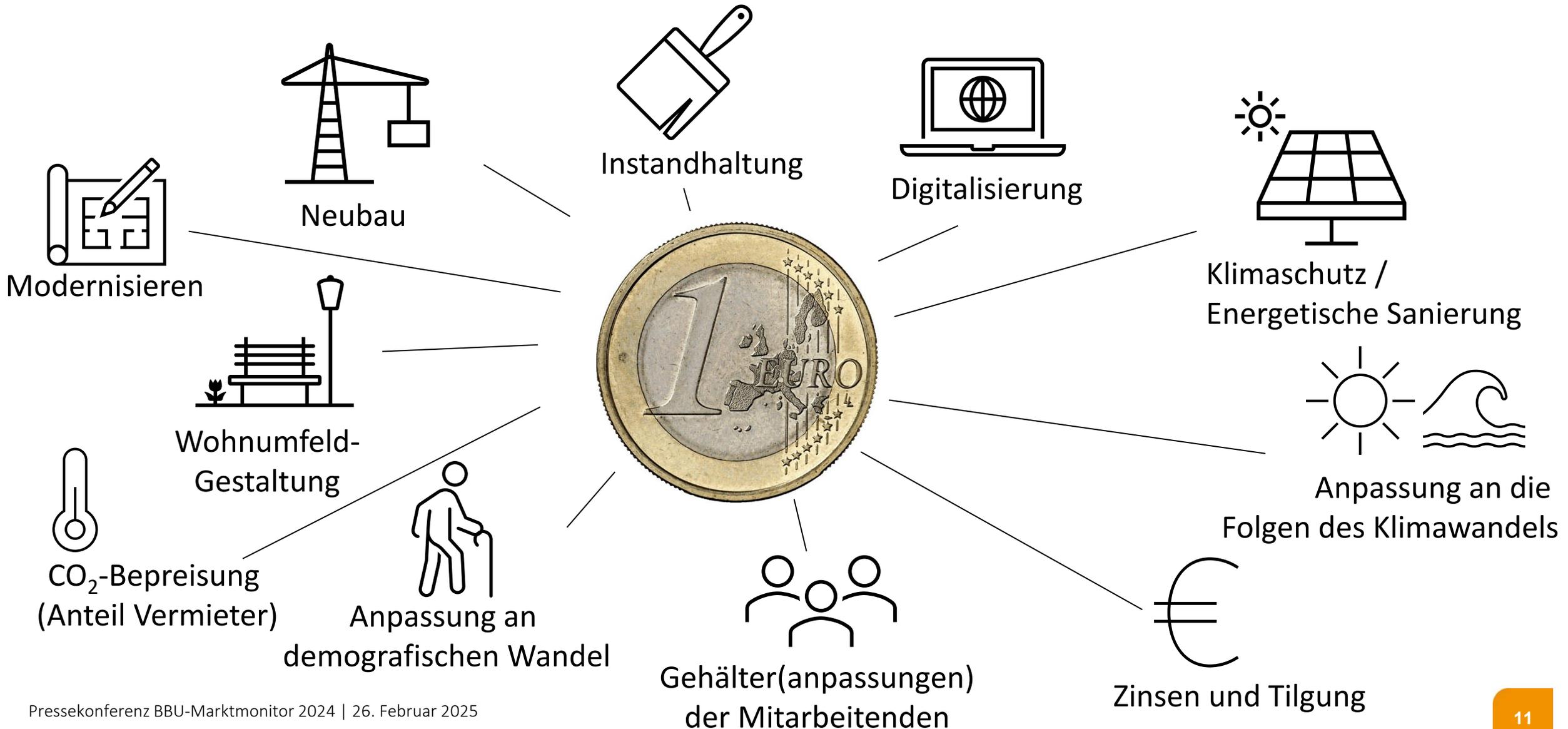
- 5 Jahre 10 Jahre 15 Jahre 20 Jahre



Quelle: <https://www.interhyp.de/zinsen/>

Hinweis der Interhyp AG: Die Darstellung der Zinsentwicklung basiert auf den Zinssätzen der Konditionsangebote, die von unseren Produktpartnern über die Interhyp AG im ausgewählten Zeitraum im Rahmen einer Vermittlung eines Darlehensvertrages angeboten wurden. Trotz ausgewählter Sorgfalt kann die Interhyp AG für die vorliegende Darstellung keinerlei Haftung übernehmen. Die aktuellen Zinssätze für Ihre individuelle Baufinanzierung erfahren Sie bei Ihrem Finanzierungsberater oder Ihrer Finanzierungsberaterin.

Was alles von den Mieteinnahmen bezahlt werden muss (Auswahl)



Mieten **Erstbezug** 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

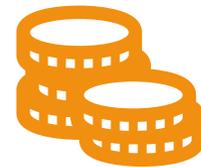
2.500

erstvermietete
Wohnungen
in diesem
Zeitraum*



12,66 €/m²

Ø Nettokaltmiete



+15,6%

Veränderung
Ø Nettokaltmiete ggü.
Vorjahreszeitraum



*nicht enthalten sind Wohnungen, die erst nach dem 30. Juni 2024 fertiggestellt bzw. in die Erstvermietung gekommen sind, sowie geförderte Wohnungen

Berlin | BBU-Neuvertragsmieten: 8,59 €/m² (Vorjahr 8,03 €/m²)

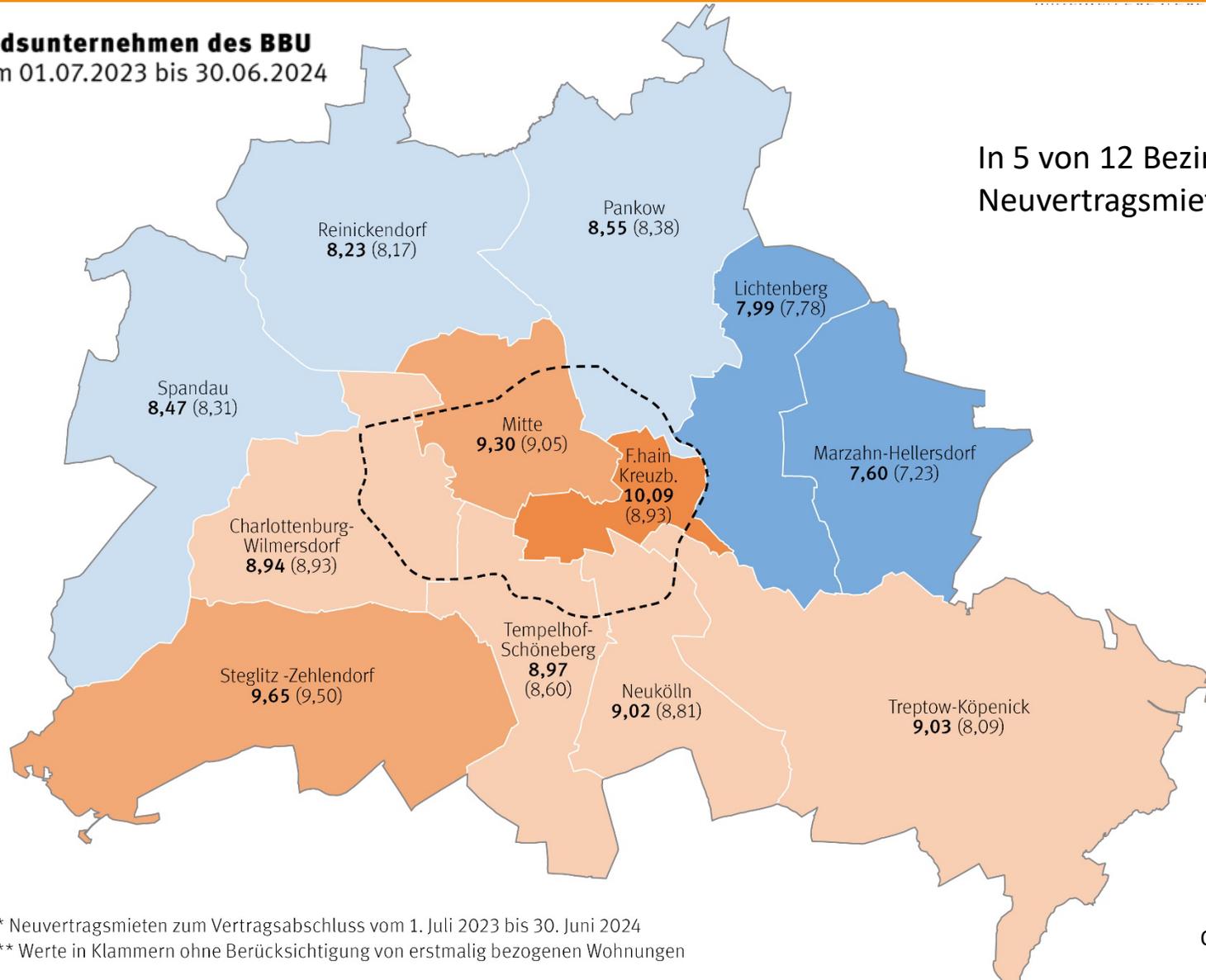
Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken in €/m² vom 01.07.2023 bis 30.06.2024

Mittelwert 2023/2024*
nettokalt in €/m²
pro Monat
(ohne Erstbezug**)



Berlin gesamt
8,59 (8,26)

- Stadtgrenze
- Bezirksgrenzen
- S-Bahn-Ring Berlin



In 5 von 12 Bezirken liegen die
Neuvertragsmieten bei **unter 8,60 €**

* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024
** Werte in Klammern ohne Berücksichtigung von erstmalig bezogenen Wohnungen

Quelle und ©: BBU

- ▶ Mieten **Bestand**: Rückkehr zur Normalität
6,85 €/m² (Vorjahr 6,59 €/m²) +3,9 % (preisgebunden und preisfrei)
- ▶ Mieten **Neuvertrag**: Steigerung durch Einfluss der Neubaumieten
8,59 €/m² (Vorjahr 8,03 €/m²) +7,0 % (inkl. Erstbezug)
- ▶ Mieten **Neubau**: Baukostensteigerungen schlagen zunehmend durch
12,66 €/m² (Vorjahr 10,95 €/m²) +15,6%

- ▶ Mietenentwicklung Berlin: Moderat im Bestand, deutlich im Neubau
- ▶ Mietenentwicklung Brandenburg: Steigende Baukosten spürbar
- ▶ Gegensteuern: Neubau, Sanieren, Modernisieren wieder bezahlbar machen!

Berlin

Bestand	6,85 €/m ² (6,59 €/m ²)	+3,9%
Neuvertrag	8,59 €/m ² (8,03 €/m ²)	+7,0%
Erstvermietung (Neubau)	12,66 €/m ² (10,95 €/m ²)	+15,6%

Berliner Umland

Bestand	6,42 €/m ² (6,20 €/m ²)	+3,5%
Neuvertrag	7,80 €/m ² (7,30 €/m ²)	+6,8%
Erstvermietung (Neubau)	13,31 €/m ² (11,97 €/m ²)	+11,2%

Land Brandenburg

Bestand	5,81 €/m ² (5,63 €/m ²)	+3,2%
Neuvertrag	6,77 €/m ² (6,39 €/m ²)	+5,9%
Erstvermietung (Neubau)	12,87 €/m ² (11,16 €/m ²)	+15,3%

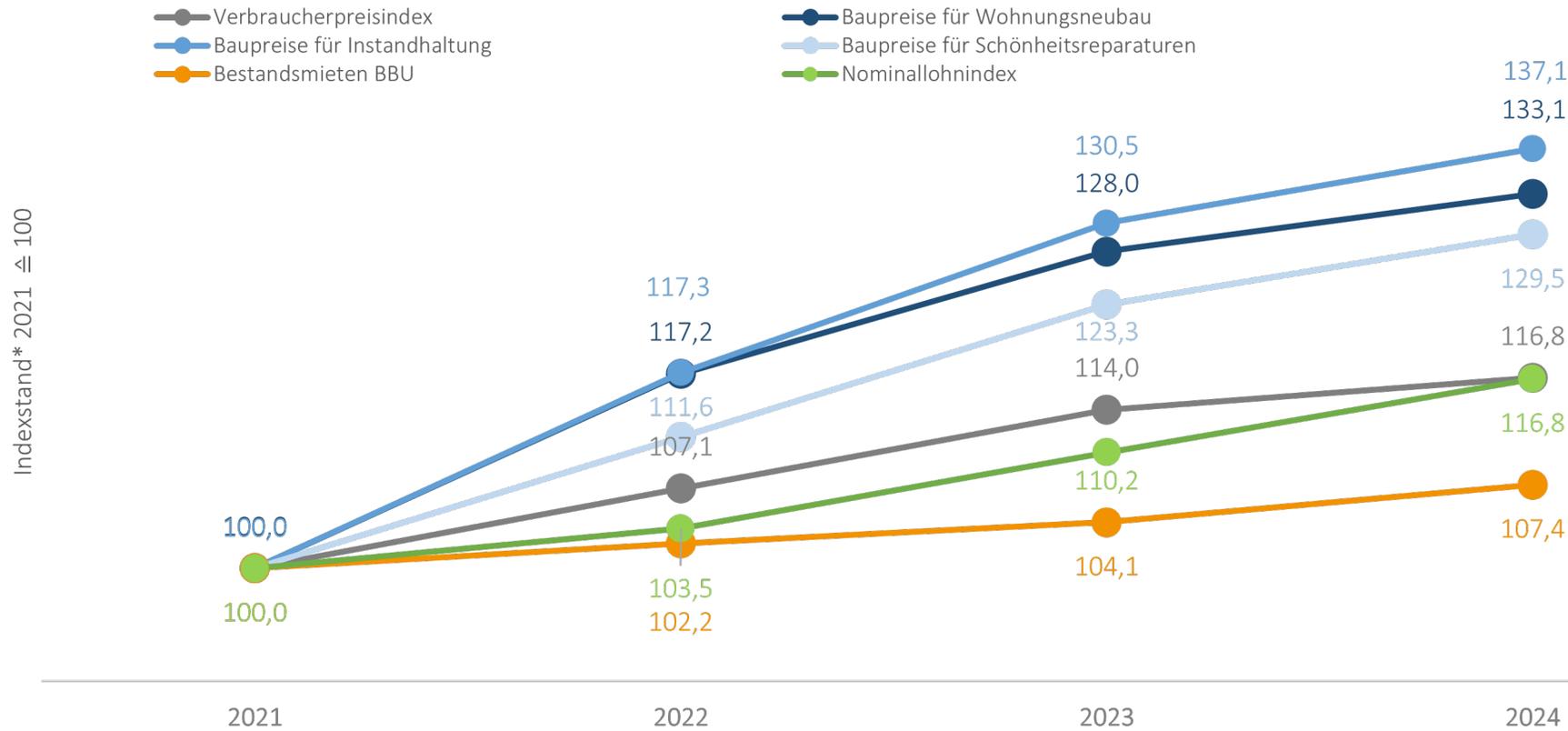
Weiterer Metropolenraum

Bestand	5,41 €/m ² (5,27 €/m ²)	+2,7%
Neuvertrag	6,32 €/m ² (5,97 €/m ²)	+5,9%
Erstvermietung (Neubau)	12,02 €/m ² (9,30 €/m ²)	+29,2%

Nettokalnmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg
 Mittelwert in €/m² Wohnfläche monatlich
 Bestandsmieten am 30. 06.2024 (Vorjahr)
 Neuvertrag und Neubau: im Zeitraum vom 1.7.2023 bis 30.06.2024 (Vorperiode)

Auch in Brandenburg rasant steigende Baupreise

Entwicklung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Vergleich zur Entwicklung der Verbraucher- und Baupreisindizes sowie des Nominallohnindex im Land Brandenburg 2021 bis 2024



Steigerungen seit 2021

Baupreise: bis zu 37,1%

Verbraucherpreise: 16,8%
 Nominallohnindex:
 16,8% bis 3. Quartal 2024**

BBU-Mieten: 7,4%

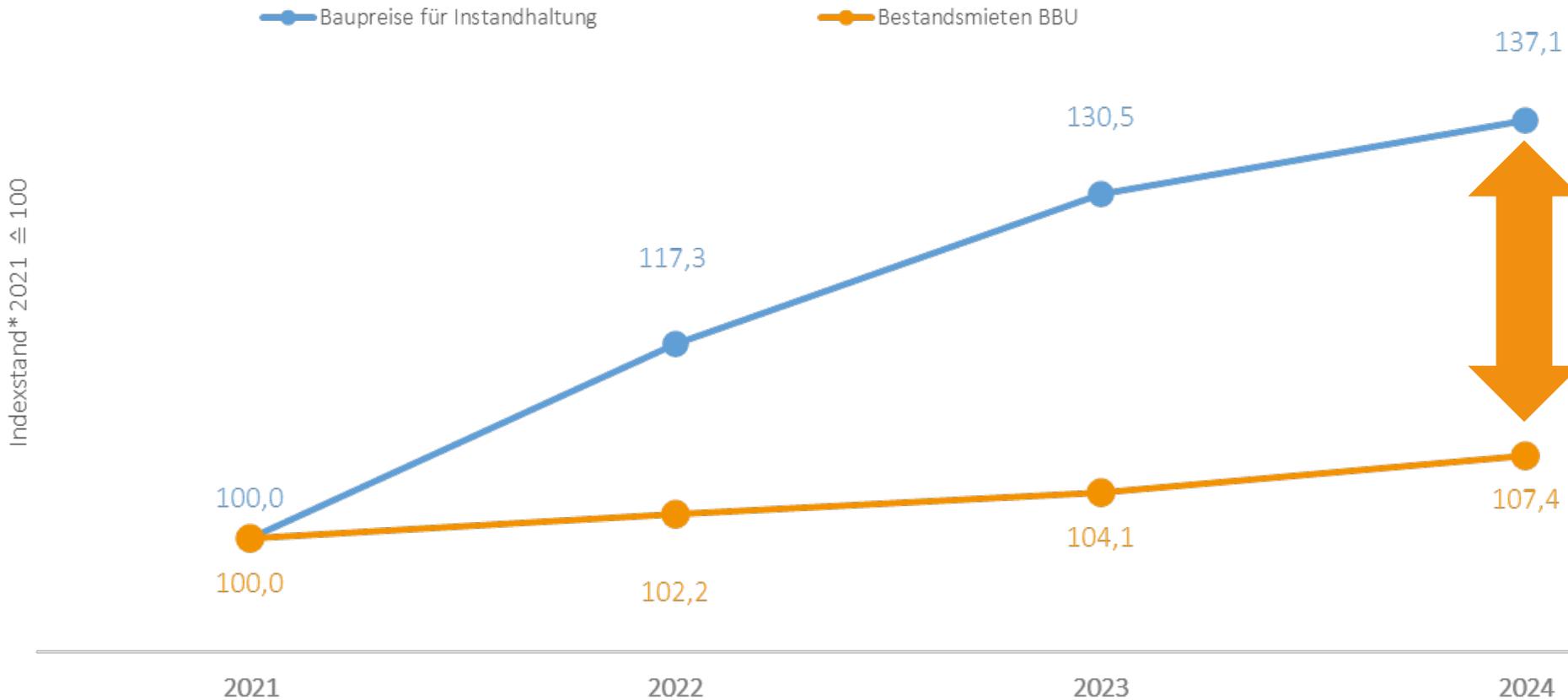
Quelle: BBU-Marktmonitor
 Amt für Statistik Berlin Brandenburg

*Umbasierung Verbraucherpreise von 2020 und Nominallohnindex von 2022 auf 2021 durch BBU, Nominallohnindex 2024 für 3. Quartal

**Zum Nominallohnindex liegen aktuell nur die Werte bis zum 3.Quartal 2024 vor

Zur Einordnung: Baupreis- und Mietentwicklung

Entwicklung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Vergleich zur Entwicklung der Verbraucher- und Baupreisindizes sowie des Nominallohnindex im Land Brandenburg 2021 bis 2024



Die Baupreise für Instandhaltung sind auch im Land Brandenburg von 2021 bis 2024

> 5 mal
so stark gestiegen

wie die BBU-Bestandsmieten

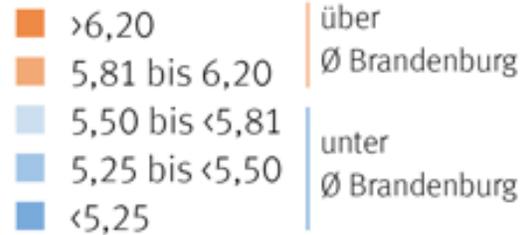
Quelle: BBU-Marktmonitor, Amt für Statistik Berlin Brandenburg

© Grafik BBU

Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU

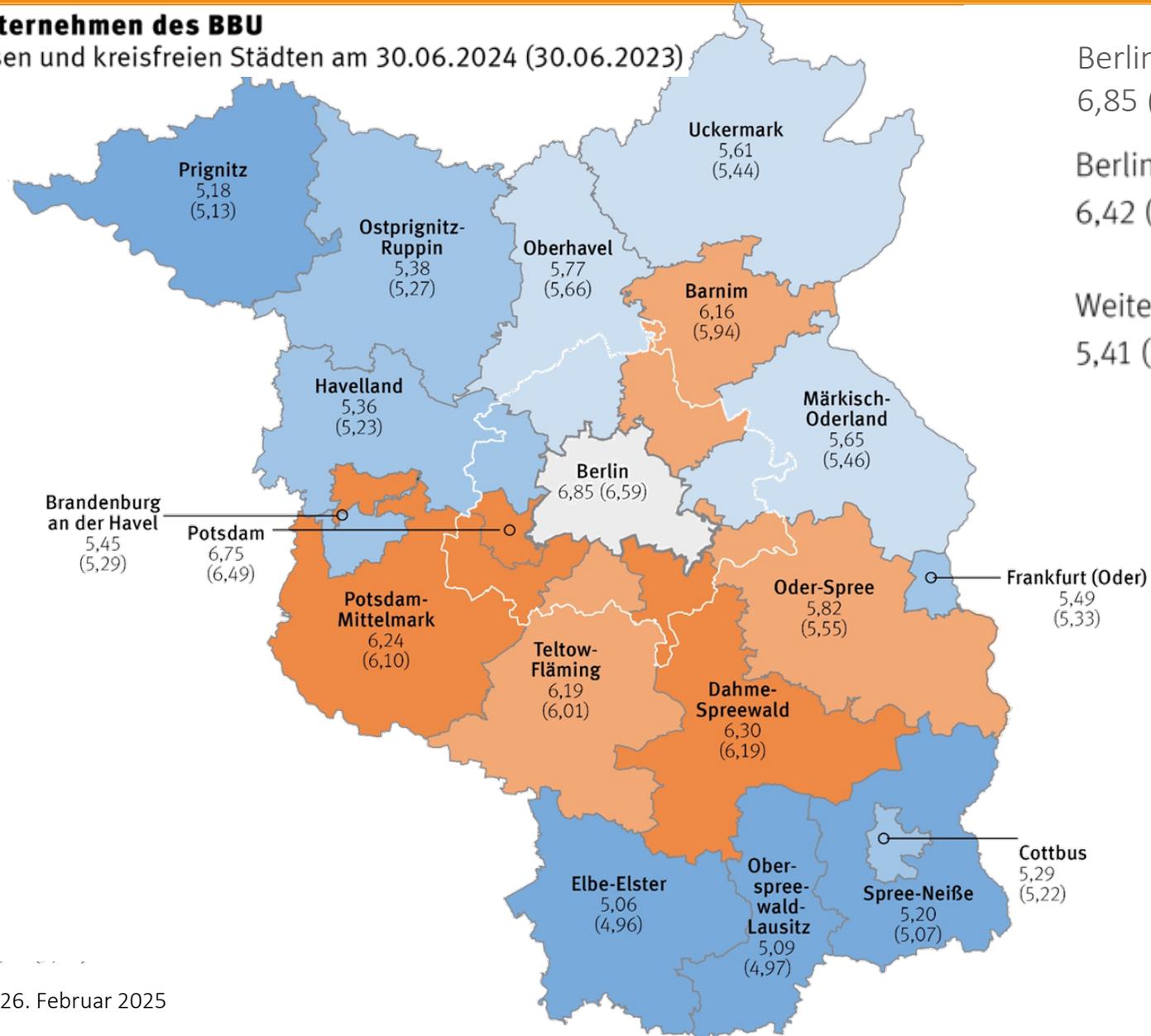
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten am 30.06.2024 (30.06.2023)

Nettokaltmieten in €/m²
am 30.06.2024 (Vorjahr)



Land Brandenburg gesamt:
5,81 (5,63)

- ▬ Grenze Berliner Umland / Weiterer Metropolitanraum
- Grenze Landkreise
- Kreisfreie Stadt



Berlin
6,85 (6,59)

Berliner Umland
6,42 (6,20)

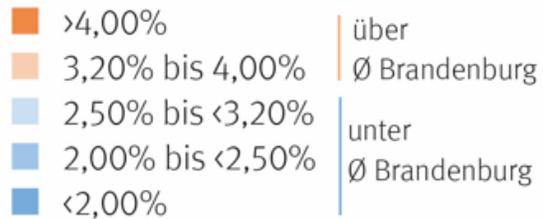
Weiterer Metropolitanraum
5,41 (5,27)

Land Brandenburg | BBU-Bestandsmieten Veränderungen nach Landkreisen und kreisfreien Städten



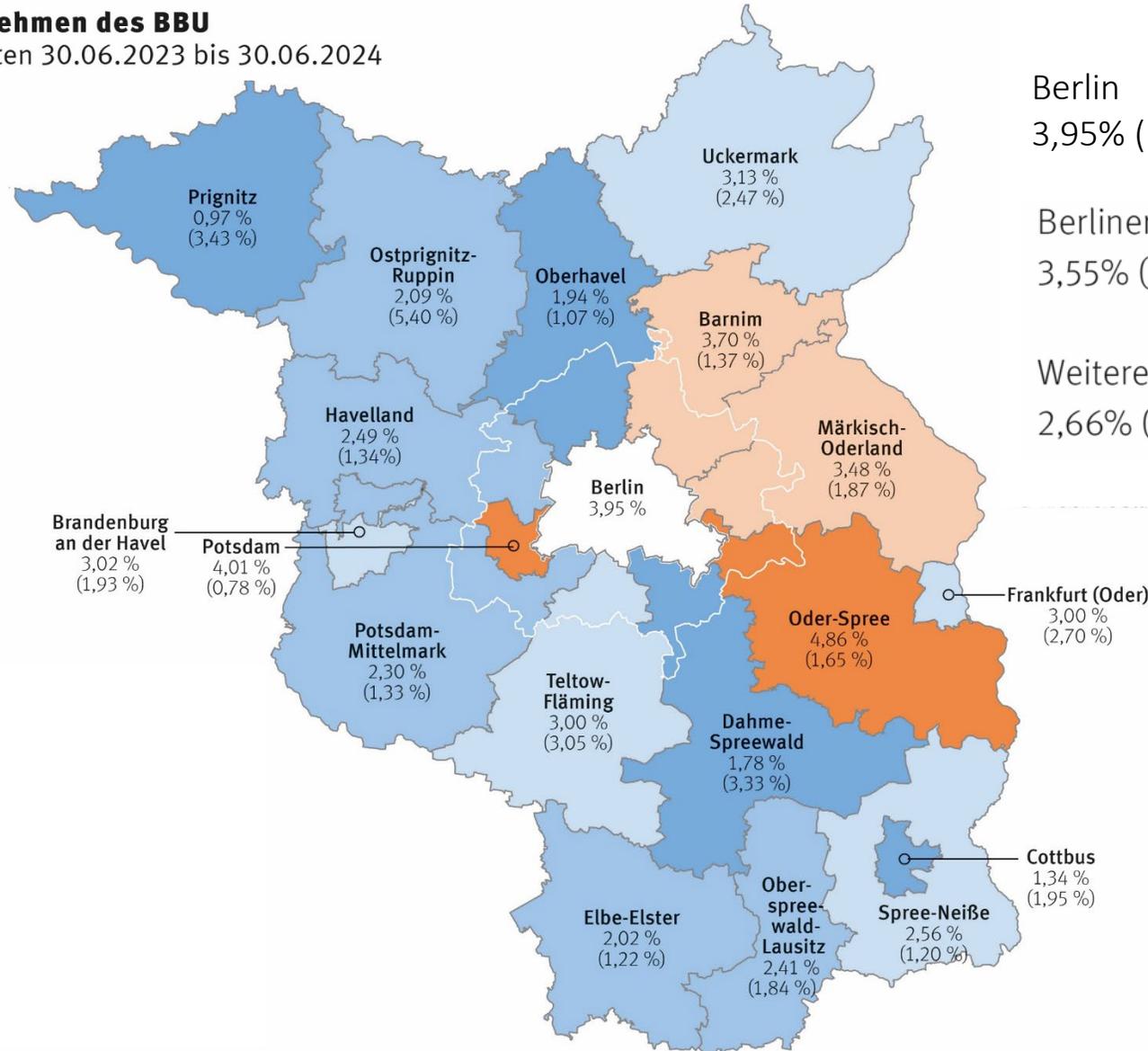
Veränderung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten 30.06.2023 bis 30.06.2024

Veränderung der Nettokaltmieten vom 30.06.2023 bis zum 30.06.2024 in % (Vorjahr)



Land Brandenburg gesamt: 3,20 % (1,99 %)

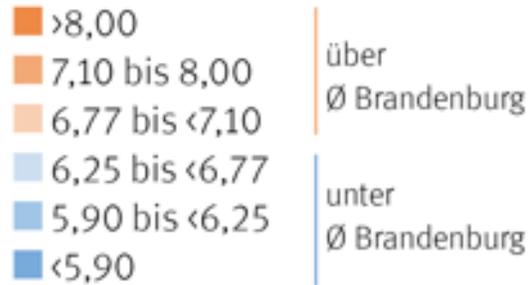
- ▬ Grenze Berliner Umland / Weiterer Metropolitanraum
- Grenze Landkreise
- Kreisfreie Stadt



Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU

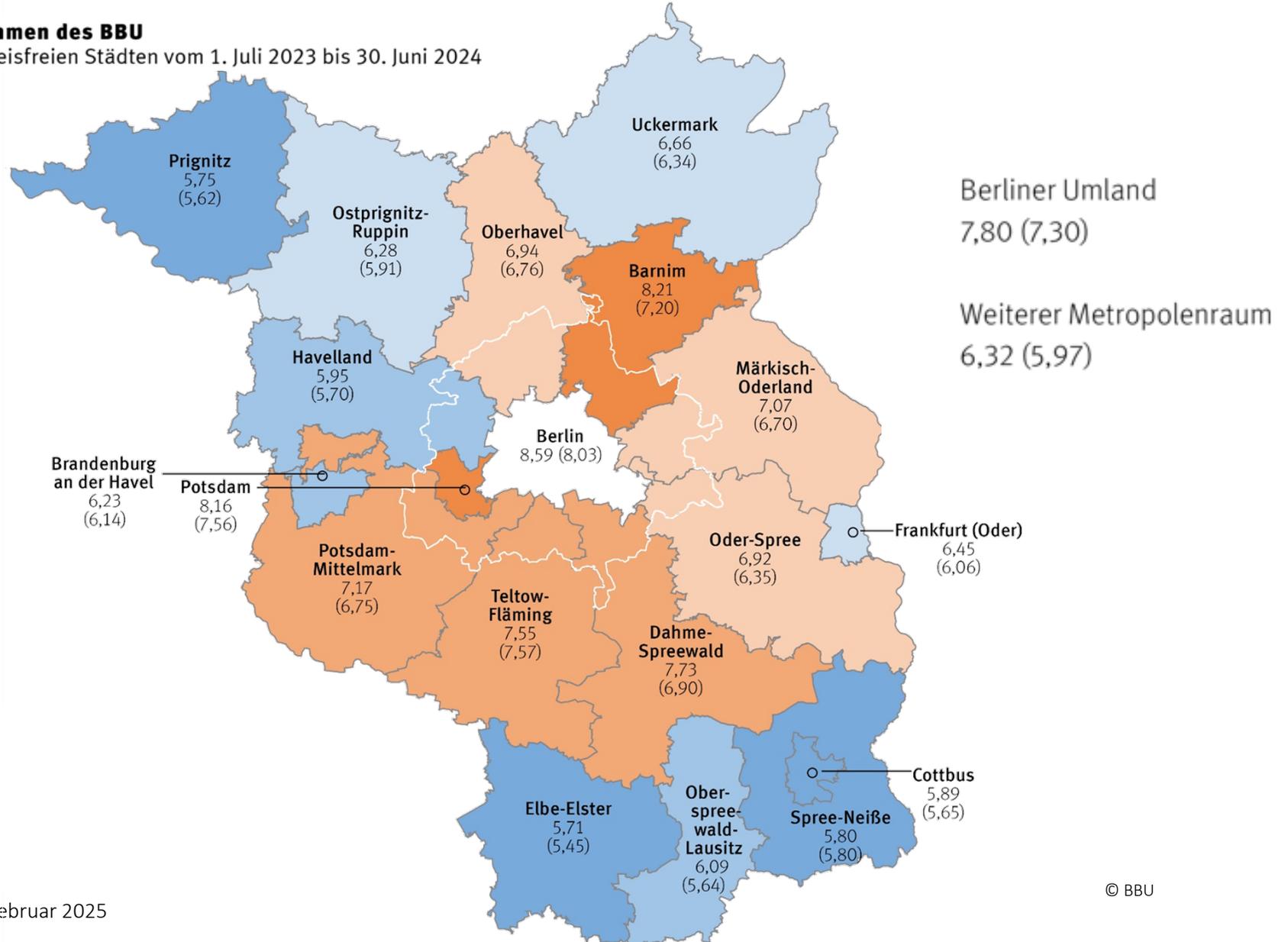
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Mittelwert 2023/24*
nettokalt in €/m²
pro Monat
(Vorjahr 07/22 bis 06/'23)



Land Brandenburg gesamt:
6,77 (6,39)

- Grenze Berliner Umland / Weiterer Metropolitanraum
- Grenze Landkreis
- Kreisfreie Stadt



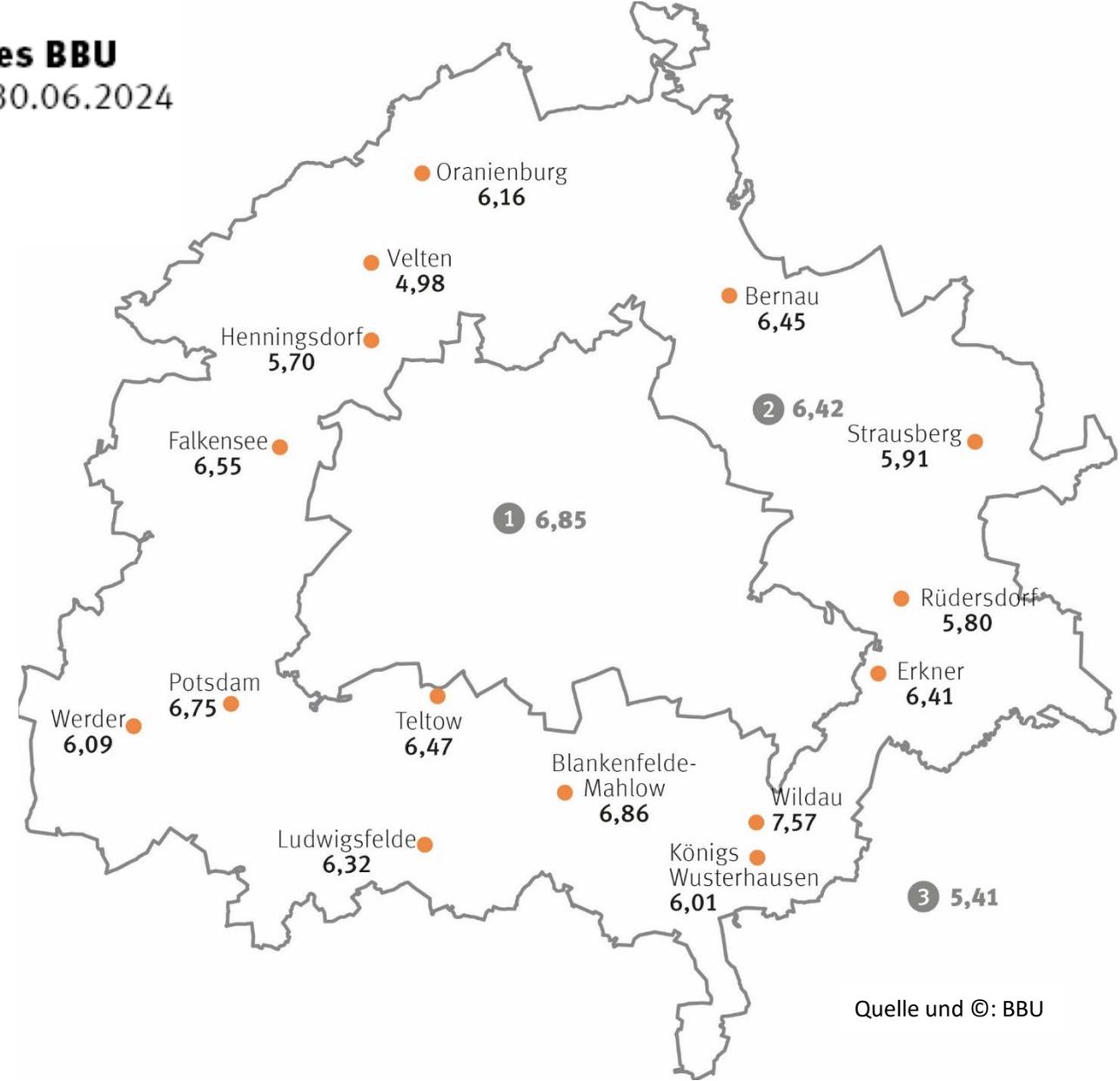
Berliner Umland | BBU-Bestandsmieten: 6,42 €/m²

Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, am 30.06.2024

Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche monatlich

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

Bestandsmieten in Potsdam
weiterhin unter dem
Berliner Durchschnittswert

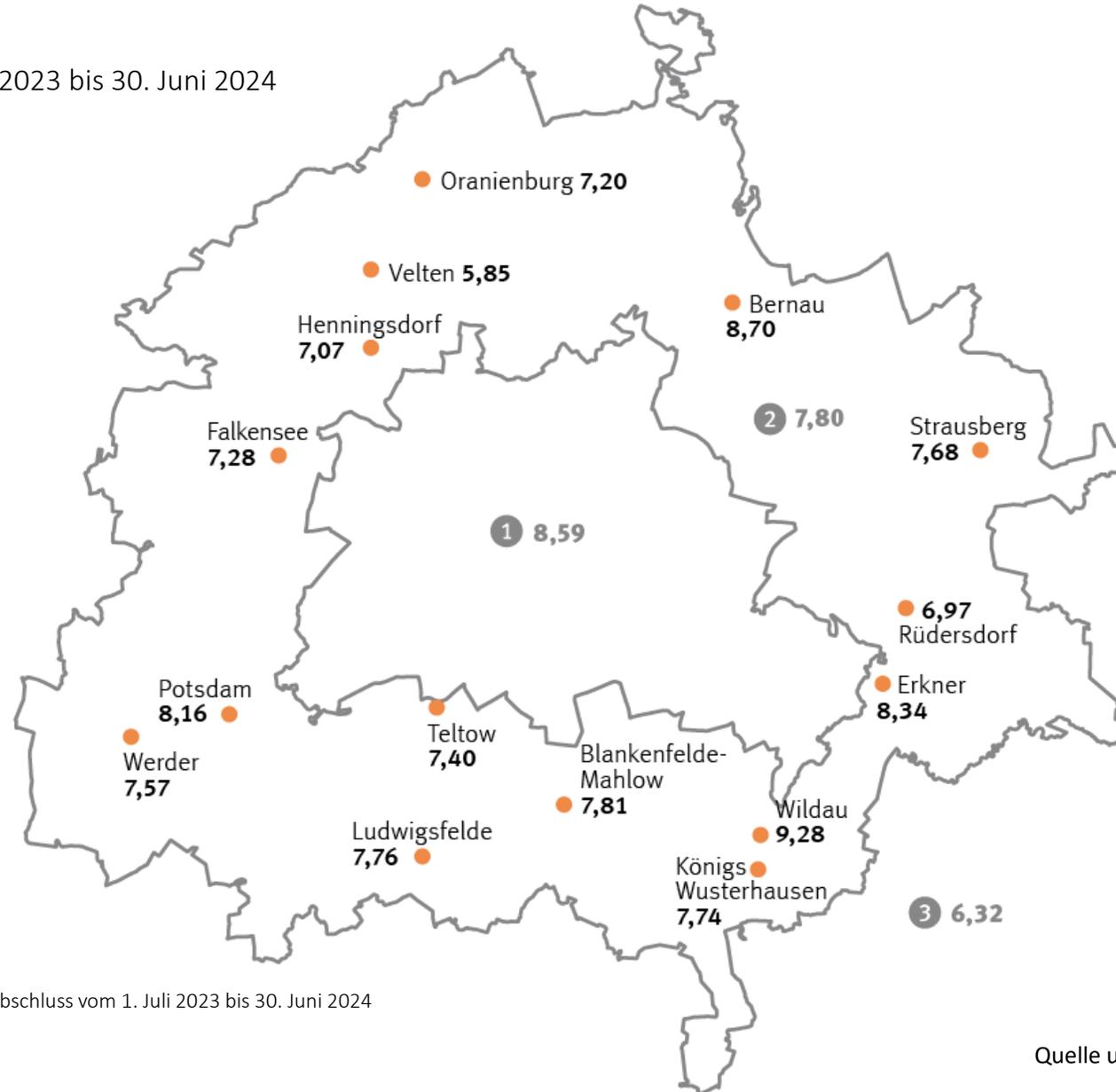


Quelle und ©: BBU

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Mittelwert 2023/24 * nettokalt in €/m² pro Monat

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



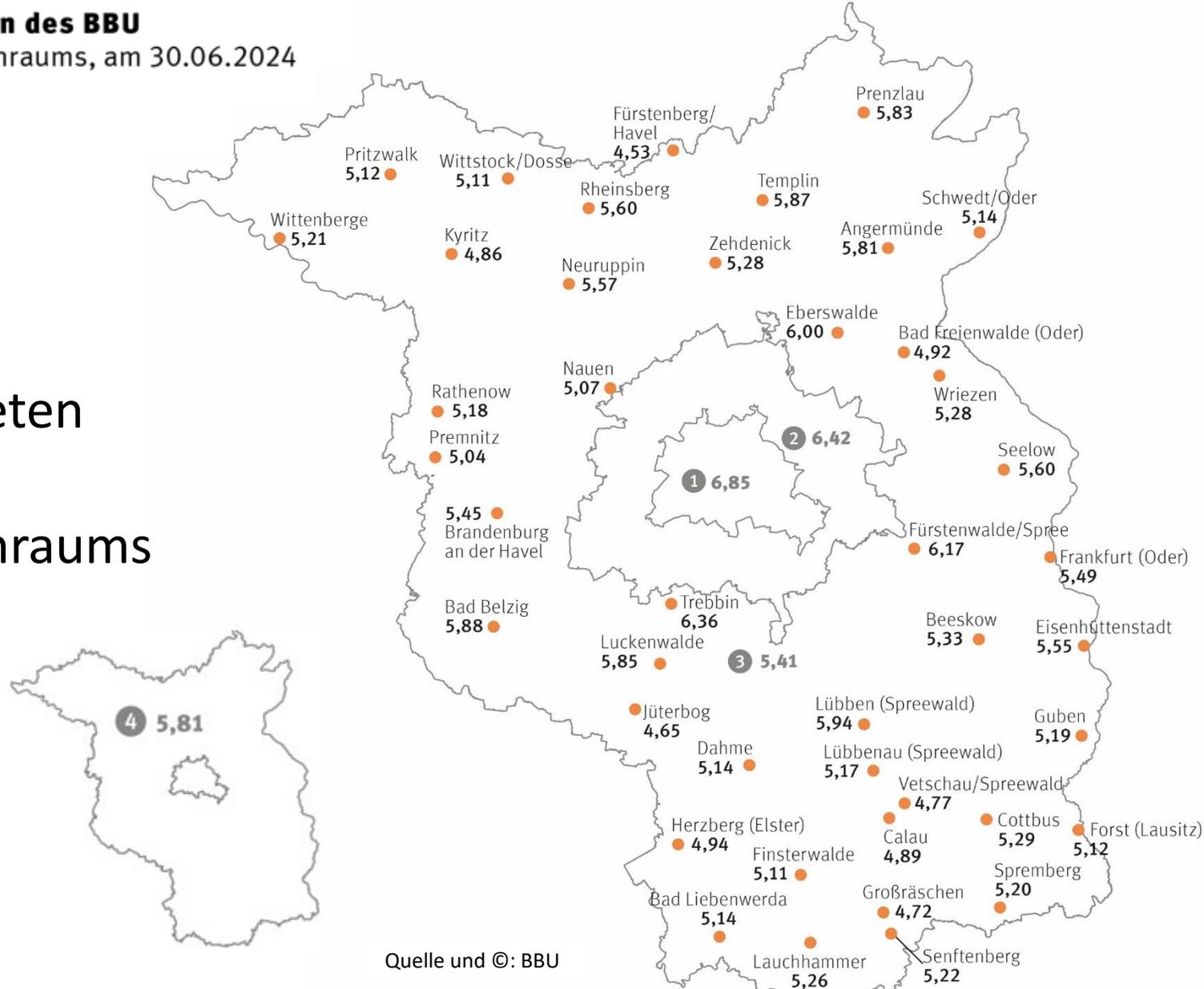
* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in ausgewählten Orten des Weiteren Metropolenraums, am 30.06.2024

Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche monatlich

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

Noch immer Bestandsmieten
unter 5,- € in 8 Orten
des Weiteren Metropolenraums



*WMR = Weiterer Metropolenraum

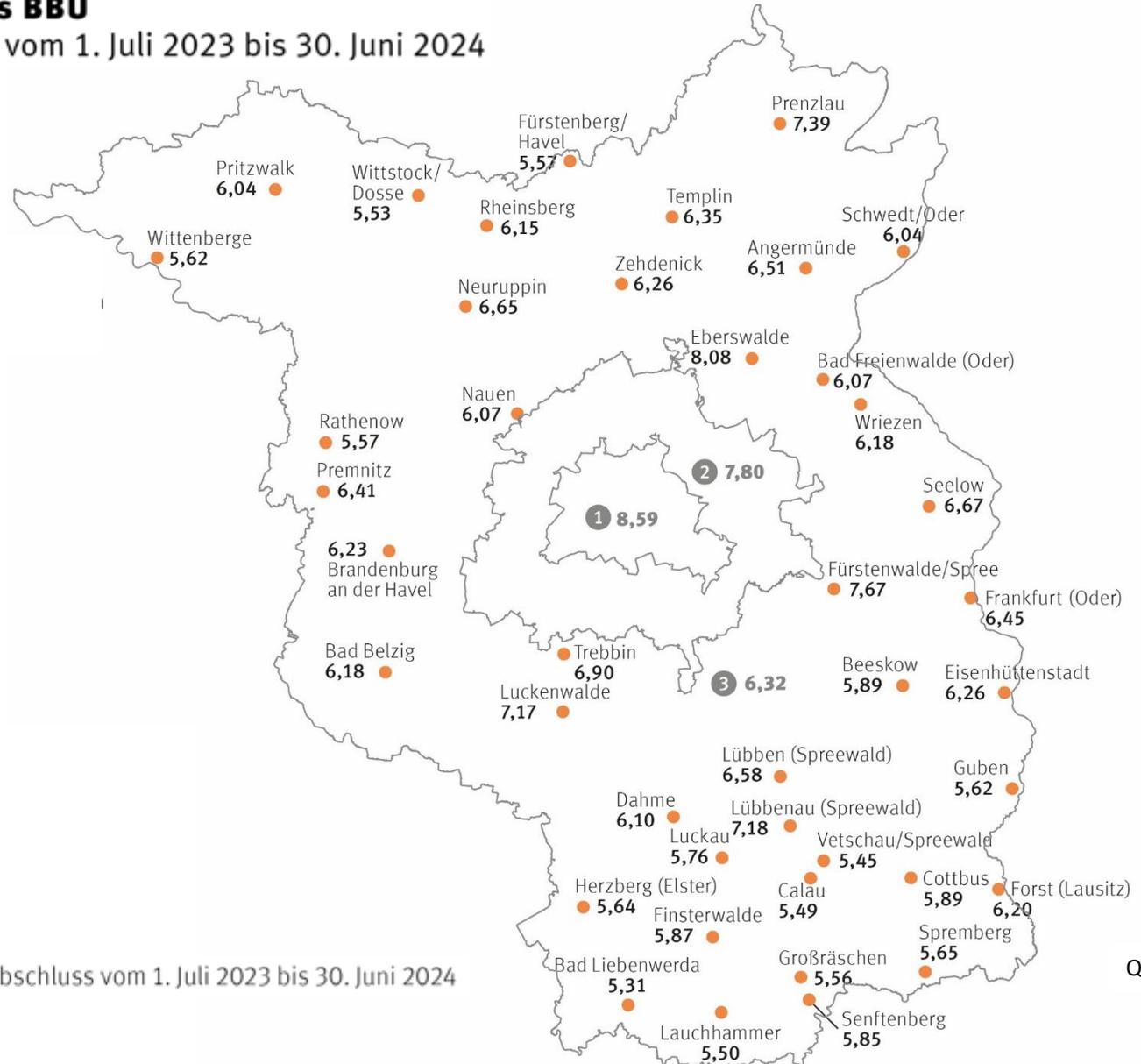
Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU

in ausgewählten Orten des Weiteren Metropolenraumes vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

*WMR = Weiterer Metropolenraum

Mittelwert 2023/24 * nettokalt in €/m² pro Monat

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



* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

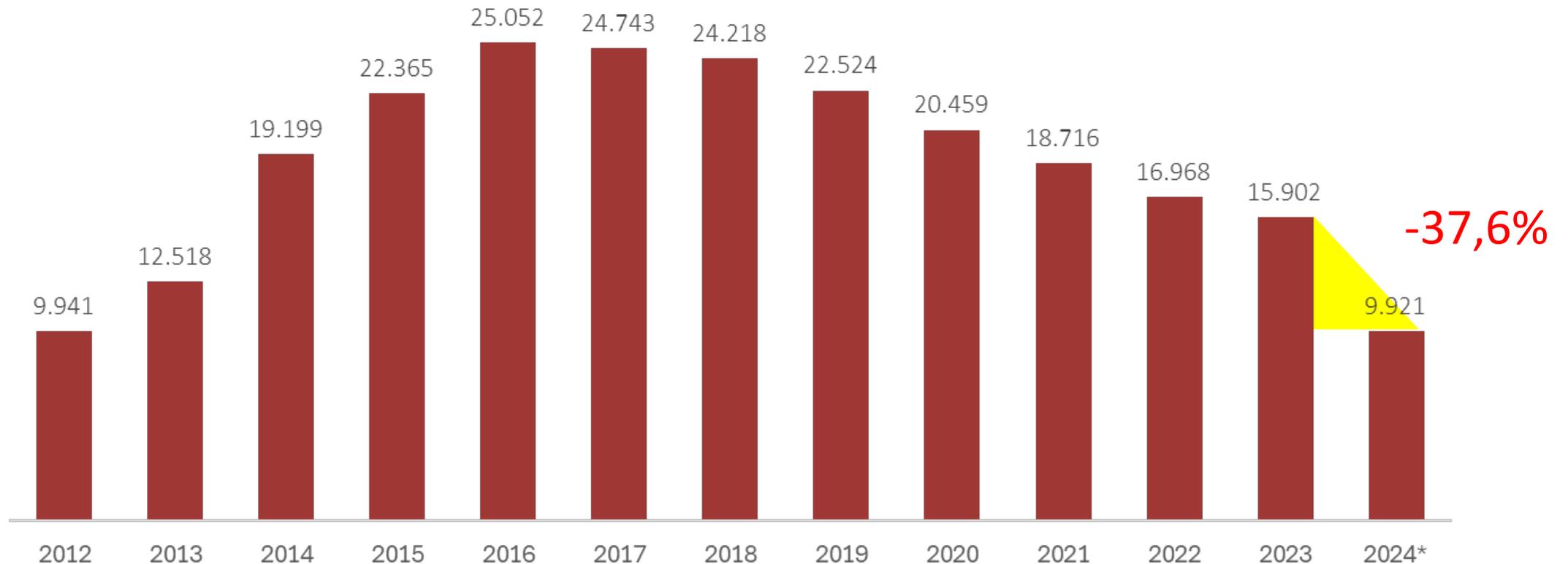
Quelle und ©: BBU

- ▶ Mietenentwicklung Berlin: Moderat im Bestand, deutlich im Neubau
- ▶ Mietenentwicklung Brandenburg: Steigende Baukosten spürbar
- ▶ Gegensteuern: Neubau, Sanieren, Modernisieren wieder bezahlbar machen!

- ▶ Deutliches Auseinanderdriften der Mietentwicklungen:
Moderat im Bestand, sehr viel deutlicher im Neubau
- ▶ **Hintergrund:** Drastische Baupreissteigerungen + massive Finanzierungskostenerhöhungen potenzieren sich gegenseitig, was sich immer stärker in den Kostenmietenentwicklungen niederschlägt (Kostenmiete = zur soliden Finanzierung von Investitionen rechnerisch erforderliche Miete)
- ▶ **Kostenmieten** bei aktuell in der Umsetzung befindlichen Neubau-Projekten:
18-20 € und mehr nettokalt (Bau- und Finanzierungskosten beeinflussen aber selbstverständlich auch **Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung**)
- ▶ **Sanieren / Modernisieren ist zu teuer und zu kompliziert – was folgt daraus?**
- ▶ **Neubau ist zu sozial verantwortbaren und marktfähigen Mieten nicht mehr möglich.**

Baugenehmigungen für Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) in **Berlin**:

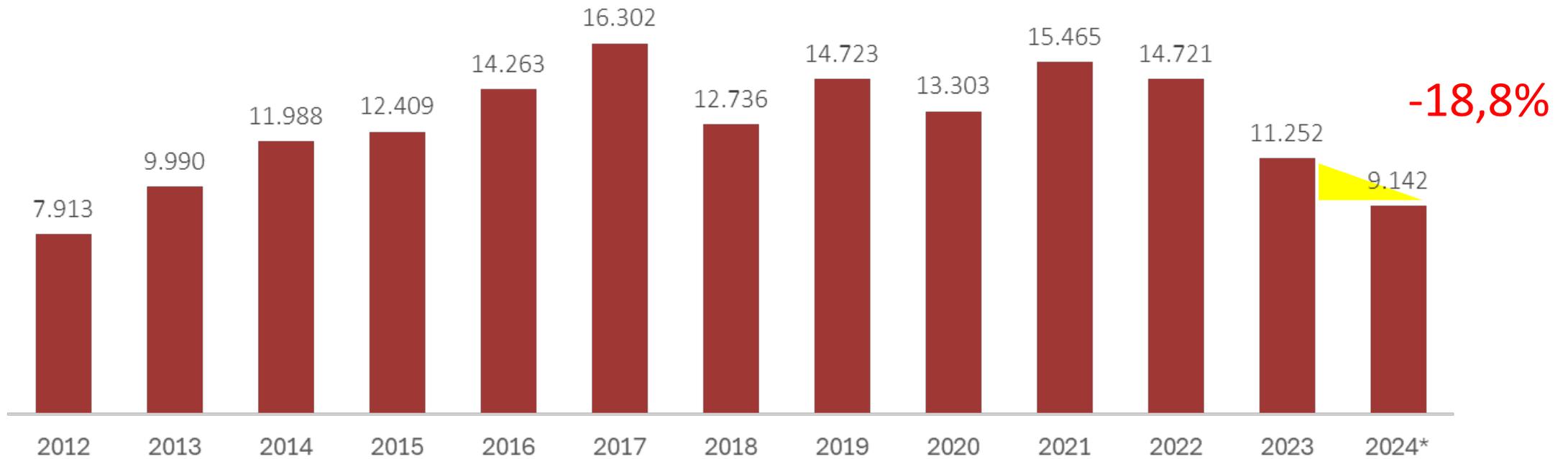
2024 **Rückgang um fast 40 %** sowie erstmals seit 2012 wieder **unter der Marke von 10.000** genehmigten Wohnungen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

*vorläufiges Ergebnis © BBU

Baugenehmigungen für Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) in **Brandenburg**:
2024 Rückgang um fast 20 % sowie erstmals seit 2013 wieder **unter der Marke von 10.000** genehmigten Wohnungen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

*vorläufiges Ergebnis © BBU

- ▶ Deutschland befindet sich in der wohl **schwersten Baukrise seit Jahrzehnten**; Ursachen:
 - **Überregulierung**: Zahl der Bauvorschriften in den letzten Jahrzehnten von **5.000 auf 20.000 vervierfacht**; beim Bauen müssen rund **3.900 DIN-Normen** beachtet werden.
 - **„Premium-Standards“**: Viele Normen bedingen kostspielige höhere Standards, die aber kaum oder keine notwendige Verbesserung des Wohnkomforts bringen – bspw. beim Schallschutz oder der technischen Gebäudeausstattung.
 - **Kostenexplosionen** durch Baupreissteigerungen und extrem verteuerte Baufinanzierung: Baupreissteigerungen 2021-2024 in Berlin und Brandenburg um bis zu rund 40 %, Bauzins-Anstieg Januar 2022-Juni 2024 rd. 275 %.
- ▶ Hier muss die nächste Bundesregierung zusammen mit den Ländern **gegensteuern** – was durch mehr Neubau und Modernisieren auch als **Konjunktur-Programm** wirken könnte.

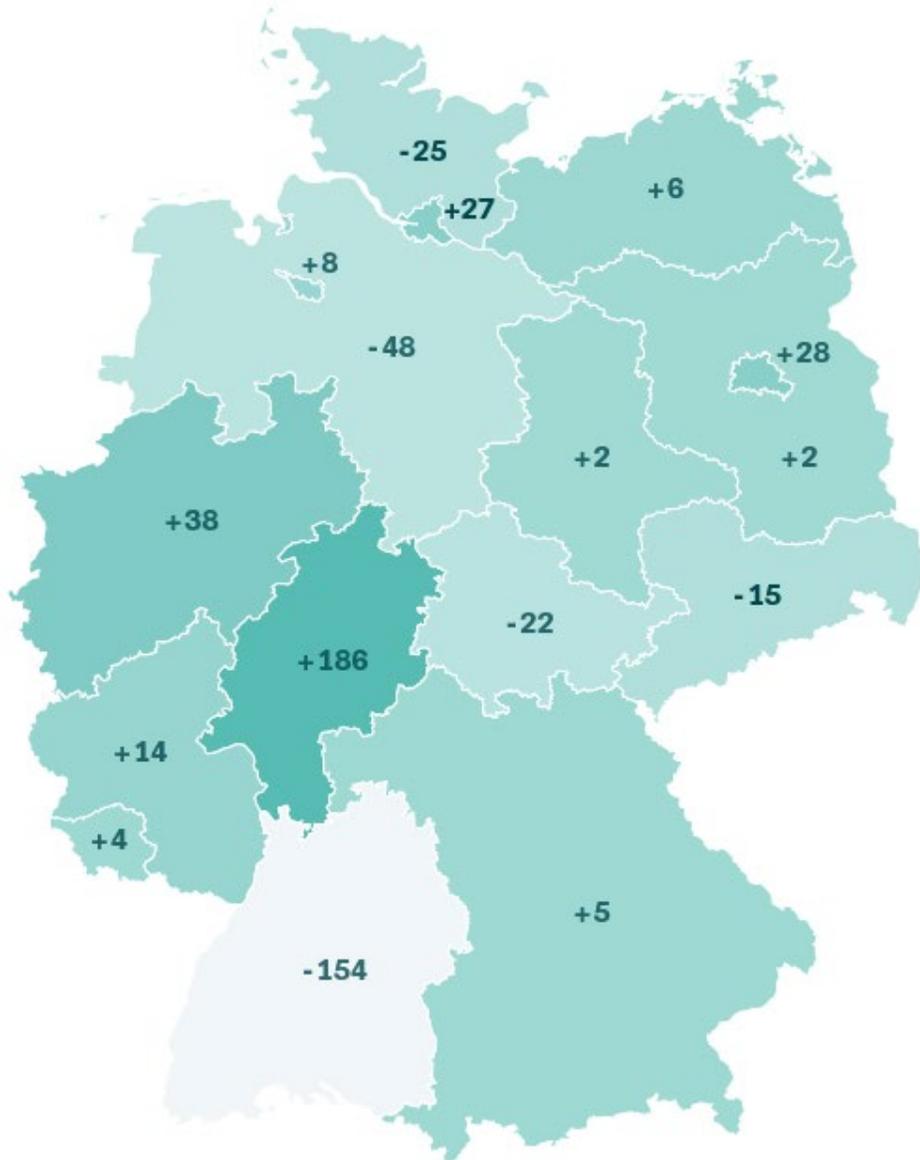
- ▶ Gesetz ist am 22. Dezember 2024 in Kraft getreten
- ▶ Artikelgesetz mit über 50 Änderungen in 10 Gesetzen und 1 Rechtsverordnung; zusätzlich 72 untergesetzliche Maßnahmen mit Prüf- und Arbeitsaufträgen für die Verwaltung
- ▶ Einige der wichtigsten Inhalte:
 - **Privilegierung von Wohnungsbau** und sozialer Infrastruktur in Fachgesetzen
 - **Fristen für landesinterne Beteiligungen:** regelmäßig ein Monat (§ 3 Abs. 4 AZG)
 - **Erleichterungen für das Bauen im Bestand** durch Reduzierung der Anforderungen (§ 48 BauO)
 - **Bauantragskonferenz** aller Beteiligten bei Wohnungsbauvorhaben ab 50 Wohneinheiten
 - Einführung von **Projektlotsen** in den Bezirken
 - Raumhöhe von Aufenthaltsräumen von **2,50 m auf 2,40 m**

- ▶ Am 10. Februar 2025 wurde der „**Hamburg-Standard**“ vorgestellt. Er zielt darauf ab, zentrale Kostentreiber systematisch zu identifizieren und durch praxisnahe, rechtssichere Alternativen sowie verbesserte Planungs- und Genehmigungsprozesse die **Baukosten um rund 2.000 €/m² – also über ein Drittel – zu senken**, ohne dadurch Komfortverluste zu verursachen. Drei Handlungsfelder:
 - **Optimierte Prozesse und Planung:** Kostenersparnisse von bis zu **1.000 €/m²** Wohnfläche
 - **Vereinfachte Standards:** Kostenersparnisse von bis zu **600 €/m²** Wohnfläche
 - **Beschleunigte Verfahren:** Kostenersparnisse von bis zu **400 €/m²** Wohnfläche
- ▶ **Insgesamt könnte eine Kostenmiete dadurch rechnerisch von 20,83 € auf 12,50 € reduziert werden.**

Beispiele:

- ▶ **Schallschutz reduzieren**, wo vertretbar (bspw. bei Geschossdecken, Balkonen, Dachterrassen und Treppenhäusern; keine Unterscheidung zwischen Vorgaben für Wohn- und Schlafräume)
- ▶ **Steckdosen-Mindestzahl reduzieren**
- ▶ **Verringerung der Raumhöhen** von 2,50 auf 2,40 m (Einsparung von Material- und Heizkosten, dadurch auch erhebliche CO₂-Reduzierung)
- ▶ **Reduktion von Deckenstärken** von 18 auf 14 cm (bereits in Umsetzung in Bayern oder Schleswig-Holstein)
- ▶ **Flexiblere Abstandsflächen und Lärmschutzregelungen** zur Ermöglichung dichterere Bebauung / geringerem Flächenverbrauch in Innenstädten

- ▶ Primat der **effizienten, digitalen und handlungsfähigen Verwaltung**
- ▶ Einführung von **Genehmigungsfiktionen**
- ▶ **Digitalisierung von Baugenehmigungen**, Einführung **automatisierter Verfahren**
- ▶ **Vereinfachung von Vergabeverfahren**, bspw. durch bundesweit einheitliche Regelungen und Erhöhung der Schwellenwerte
- ▶ Konsequente Nutzung der Möglichkeit von **Typengenehmigungen**
- ▶ **Bauordnungen auf ihren Kernzweck begrenzen**: Abwehr von Gefahren, nicht allgemeine Risikovorsorge / Tilgung von Dopplungen
- ▶ Bundesweite **Harmonisierung der Bauordnungen**, statt 16 unterschiedliche Landesbauordnungen



„Flickenteppich“ Baubestimmungen:

Übersicht über die Abweichungen bei den Seitenzahlen der länderspezifischen Technischen Baubestimmungen von der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen.

Diese Abweichungen schränken serielles / modulares Bauen deutlich ein

Quelle: Initiative Klimaneutrales Deutschland, Grundstückspreise und Vorschriften im Fokus: Kostensteigerung im Neubau, Februar 2024

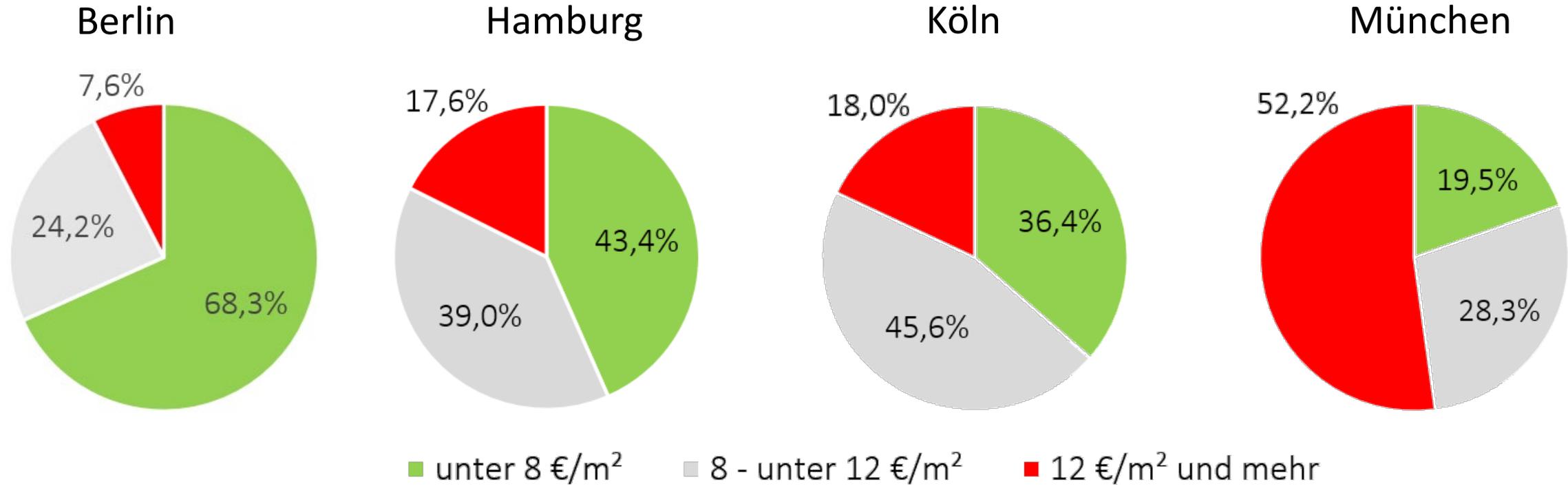
- ▶ **Langfristige Verlässlichkeit bei Bundes- und Landesförderung** – Programmperspektiven auf mindestens 10 Jahre zuschneiden
- ▶ **Hohe Hebelwirkung der Förderung als Konjunktur-Booster nutzen** – 1 € Förderung löst bis zu 7 € weitere Investitionen aus
- ▶ **Gezielt kostensparendes Bauen fördern statt die Übererfüllung von Standards** – auch auf u.a. serielles und modulares Bauen setzen
- ▶ Förderung **Berlin** auf dem aktuellen Stand halten (1,5 Mrd. € pro Jahr), Förderung **Brandenburg** auf 400 Mio. € verdoppeln
- ▶ **Senkung der Mehrwertsteuer auf Bau- und Handwerksleistungen** (von 19 auf 7 %) sowie **Senkung der Grunderwerbsteuer** (aktuell 6 % in Berlin und 6,5 % in Brandenburg)

Der Zensus zeigt: Berlin ist günstig...

Anteil Wohnungen nach Miethöhenklassen am Gesamtbestand im Vergleich deutscher Metropolen
Anteile der durchschnittlichen Nettokaltmieten an den Mieten insgesamt
Nettokaltmiete in €/m² am 15. Mai 2022 laut Zensus 2022

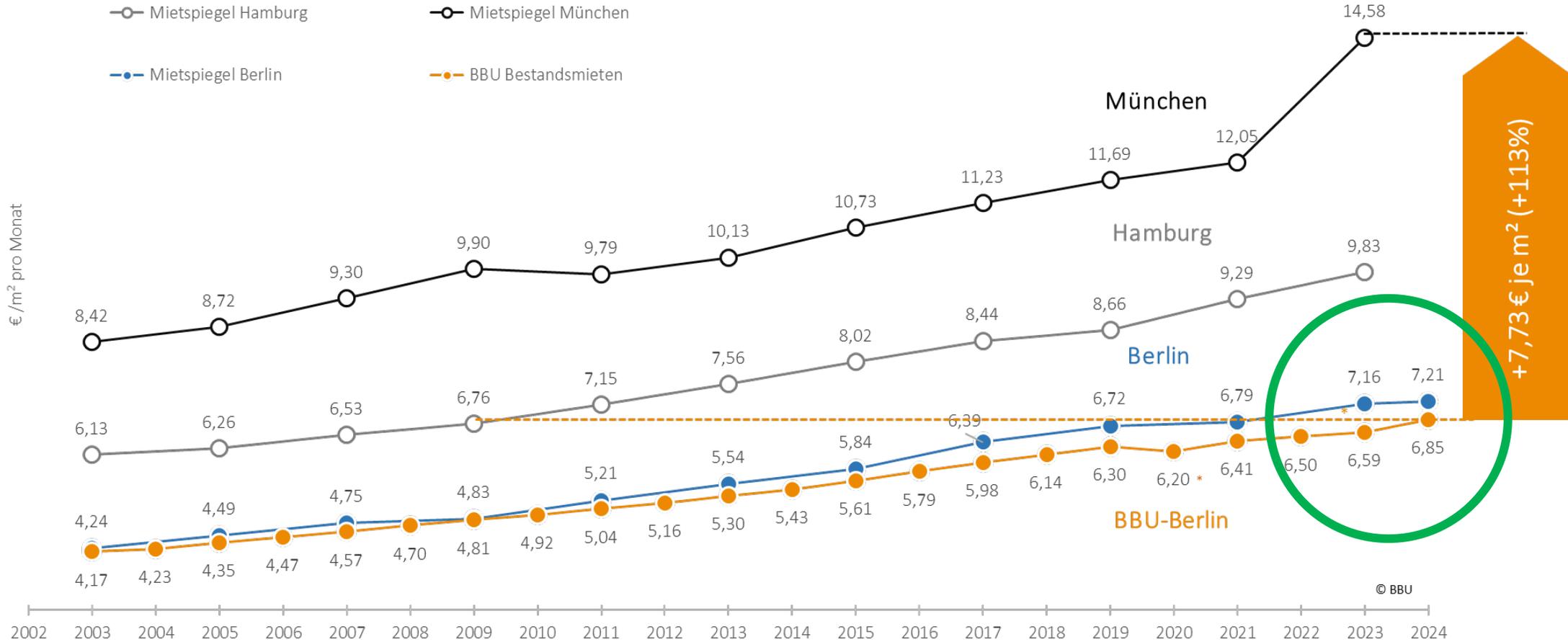
Wohnen in **Berlin**:
über **68%** der Wohnungen
unter **8 Euro je m²**

Wohnen in **München**:
über **52%** der Wohnungen
über **12 Euro je m²**



...und ist es auch noch 2024.

Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten laut Mietspiegel Berlin, Hamburg und München im Vergleich zur Bestandsmietenentwicklung der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin



*BBU Nettokaltmiete 2020 unter dem Einfluss des MietenWoG Berlin