

BBU-Marktmonitor 2021 für Berlin und Brandenburg

Baukosten eilen Mieten davon

Die Wohnungsmärkte bieten ein unterschiedliches Bild. Während die Mieten in Berlin stagnieren oder sogar leicht zurückgehen, sind sie in Brandenburg im leichten Aufwärtstrend. Den geringen Mehreinnahmen stehen explodierende Baukosten gegenüber. Der BBU fürchtet um die Wirtschaftskraft seiner Mitglieder.

über 2019 (10,58 €) bedeute das einen Rückgang um 2,9 Prozent. „Steigende Neubaukosten, sinkende Neubaumieten: da liegt auf der Hand, dass das bei den Unternehmen an die Substanz gehen kann. Insbesondere bei den besonders viel bauenden landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften muss sehr genau evaluiert werden, welche langfristigen Auswirkungen das auf ihre Wirtschaftskraft haben kann“, forderte BBU-Chefin Maren Kern.

Gemäß der Marktanalyse des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) kostete eine im Jahr 2020 bei einem Mitgliedsunternehmen in Berlin neu angemietete Wohnung durchschnittlich 7,66 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter. Das seien 29 Cent oder 3,6 Prozent weniger als 2019 (7,95 €). Eine neu angemietete 60-Quadratmeter-Wohnung kostete damit im Durchschnitt rund 460 Euro nettokalt im Monat. Hierbei handele es sich um Folgen des Mietendeckels. Zwar war dieser im April 2021 gescheitert – doch hätten viele BBU-Mitgliedsunternehmen zur Wahrung des sozialen Friedens auf die Anhebung der Mietzahlungen in den während seiner Geltungsdauer neu abgeschlossenen Mietverträgen verzichtet.

Berlin: Bestandsmieten real deutlich gesunken

Bei den realen Bestandsmieten verzeichneten die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen eine Stagnation. Das ergab die Auswertung von 672.437 Mietverträgen. Mit durchschnittlich 6,37 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter lagen die Mieten per 30. Juni 2021 um 7 Cent bzw. 1,1 Prozent über dem Stand vom 31. Dezember 2019. Auf den Erhebungszeitraum von anderthalb Jahren gerechnet, ergebe sich daraus eine durchschnittliche jährliche Steigerungsrate von nur 0,7 Prozent. Zum Vergleich: Die allgemeine Preissteigerungsrate lag in Berlin 2020 bei 2,8 Prozent, und damit vier Mal so hoch. Bei den Baupreisen lag der Anstieg 2021 in Berlin sogar bei rund 14 Prozent.

Berlin: Rückgang auch bei den Neubaumieten

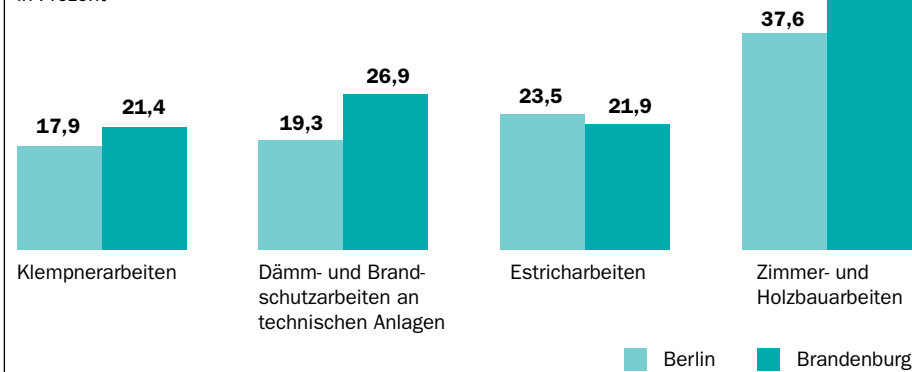
Für eine 2020 bei einem Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen erstmals bezogene Neubauwohnung lag die reale Nettokaltmiete bei durchschnittlich 10,27 Euro pro Quadratmeter und Monat. Ausgewertet wurden hierzu die Daten von 2.921 Erstvermietungsverträgen. Gegen-



Neubau-Quartier „Waterkant“ der Berliner Gewobag: Sind solche Projekte bald nicht mehr zu stemmen?

Preissteigerungen für ausgewählte Bauleistungen

von November 2020 bis November 2021 inkl. Umsatzsteuer in Prozent





deniskomarov/stock.adobe.com

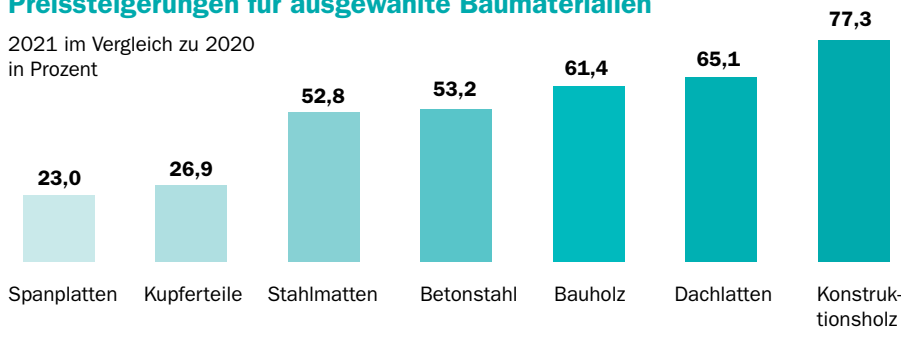
»Ich buche Online-Seminare, weil ich mich dafür nicht vom Arbeitsplatz wegbewegen muss.«

Anmeldung und weitere Informationen:
www.ivv-magazin.de/online-seminare

Preissteigerungen für ausgewählte Baumaterialien

2021 im Vergleich zu 2020 in Prozent

GRAFIK: BBU/GRAFIK: PETRA RICHTER, HUSS-MEDIEN



Brandenburg: Mietenniveau steigt leicht

Die Miethöhe für 2020 bei BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg neu abgeschlossenen Mietverträgen lag bei durchschnittlich 6,13 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Das waren 26 Cent bzw. 4,4 Prozent mehr als 2019. Das ergab die Auswertung von 18.750 Mietverträgen, die bei ihnen 2020 neu abgeschlossen worden sind. Zum Vergleich: 2020 stiegen die Preise für Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden im Land Brandenburg um 4,1 Prozent, 2021 sogar um 11,5 Prozent. Die Neubaumieten lagen 2020 bei 9,68 Euro, die Brandenburger Bestandsmieten bei durchschnittlich 5,41 Euro nettokalt. Das waren 15 Cent bzw. 2,9 Prozent mehr als am 31. Dezember 2019 (5,26 €). Auf den Erhebungszeitraum von anderthalb Jahren gerechnet, ergebe sich eine durchschnittliche jährliche Steigerungsrate von 1,9 Prozent. Hinter dieser Zahl stehen 263.733 ausgewertete Bestandsmietverträge.

Im Berliner Umland steigen die Mieten leicht

Die Bestandsmieten im Berliner Umland lagen bei durchschnittlich 5,98 Euro. Das waren 16 Cent bzw. 2,7 Prozent mehr als am 31. Dezember 2019. Diese Zahl wurde auf Grundlage von 94.285 ausgewerteten Bestandsmietverträgen ermittelt. Auf den Erhebungszeitraum von anderthalb Jahren gerechnet, ergebe sich daraus eine durchschnittliche jährliche Steigerungsrate von 1,8 Prozent. Eine durchschnittliche Bestandswohnung kostete damit Mitte 2021 rund 359 Euro im Monat.

Preissteigerung für Holz und Stahl so hoch wie noch nie

Bei der Vorstellung des BBU-Marktmonitors warnte Verbandschefin Maren Kern eindringlich vor der zunehmenden Dis-

krepanz zwischen den steigenden Kosten für Baumaterial, Handwerker und Baugrund sowie der Stagnation oder sogar dem Rückgang der Mieten. Sofern die Kosten den Mieteinnahmen weiterhin davongaloppieren sollten, sei die wirtschaftliche Substanz der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gefährdet, die relativ günstige Mietwohnungen anbieten.

Die vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg vorgelegten Zahlen für November 2021 seien alarmierend, heißt es im BBU-Marktmonitor: Im November 2021 lagen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin um durchschnittlich 13,9 Prozent und in Brandenburg um 17,4 Prozent höher als ein Jahr zuvor. In einzelnen Gewerken war die Preisentwicklung sogar noch deutlich extremer – so verteuerten sich Zimmer- und Holzbauarbeiten um bis zu 52,5 Prozent, Estricharbeiten um bis zu 23,5 Prozent oder Trockenbauarbeiten um bis zu 23,0 Prozent.

Der Monitorbericht beruft sich auch auf Zahlen des Statistischen Bundesamtes. Danach stiegen die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949. Konstruktionsvollholz verteuerte sich um 77,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt. Betonstahl in Stäben war im Jahresdurchschnitt 2021 um 53,2 Prozent teurer, Betonstahlmatten kosteten 52,8 Prozent mehr als 2020. Bauteile aus Kupfer und Kupferlegierungen, die beispielsweise für den Heizungsbau oder in der Elektroinstallation genutzt werden, verteuerten sich um 26,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt.

Die möglichen Konsequenzen anhaltender Kostensteigerungen kommentierte BBU-Chefin Maren Kern mit den Worten: „Es ist unumgänglich, die Auswirkungen der zu erwartenden weiteren Baupreissteigerungen auf einkommensschwache Haushalte sehr genau im Blick zu behalten. Es geht darum, die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu sichern.“ (Red.) **ivv**