



BBU-Marktmonitor 2023: Verbandskonferenz am 14. März 2024

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

Maren Kern
Christine Preuß
Patrick Hausmann
Manfred Spigiel



Begrüßung

Maren Kern

Vorständin BBU

- ▶ **Soziodemografische Entwicklungen und Trends in Berlin und im Land Brandenburg**
Patrick Hausmann, Referent, Data Scientist
- ▶ **Mietwohnungsmarkt in Berlin und im Land Brandenburg**
Manfred Spigiel, Referent
- ▶ **Mietpreisentwicklung in Berlin und im Land Brandenburg und ausgewählte Ergebnisse der Ad Hoc Befragung vom Januar 2024**
Christine Preuß, Besondere Vertreterin und Bereichsleiterin
- ▶ **Forderungen im Ergebnis des Marktmonitors**
Maren Kern, Vorstandin BBU
- ▶ **Kurzüberblick über die neue BBU-Website**
Dr. David Eberhart, Besonderer Vertreter und Pressesprecher
Christine Preuß, Besondere Vertreterin und Bereichsleiterin

Ausgewertet wurden die Daten aus (alle Werte gerundet):

- ▶ **704.400 Bestandsverträgen** von BBU-Mitgliedsunternehmen in **Berlin**
- ▶ **269.000 Bestandsverträgen** von BBU-Mitgliedsunternehmen in 59 Orten im **Land Brandenburg**
- ▶ **36.300 Neuvertragsabschlüssen** von BBU-Mitgliedsunternehmen in **Berlin**
- ▶ **19.400 Neuvertragsabschlüssen** von BBU-Mitgliedsunternehmen in 59 Orten 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**.

- ▶ Die Medienbeteiligung war mit über 60 Angemeldeten hoch, u.a. von Tagesspiegel, rbb, Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost, Märkische Allgemeine anwesend.
- ▶ In vielen (auch überregionalen) Medien wurde über die Pressekonferenz und den Marktmonitor berichtet.
- ▶ Hauptbotschaft: Wegen einer Mischung aus
 - starkem sozialem Verantwortungsbewusstsein,
 - Zurückhaltung wegen der allgemein hohen Inflation und
 - gesetzlichen Auflagen / politisch auferlegten Restriktionen

ist die Mietentwicklung bei unseren Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg mittlerweile sehr schwach. Der BBU sieht deshalb die Notwendigkeit Mieterhöhungspotentiale nachhaltiger auszuschöpfen.

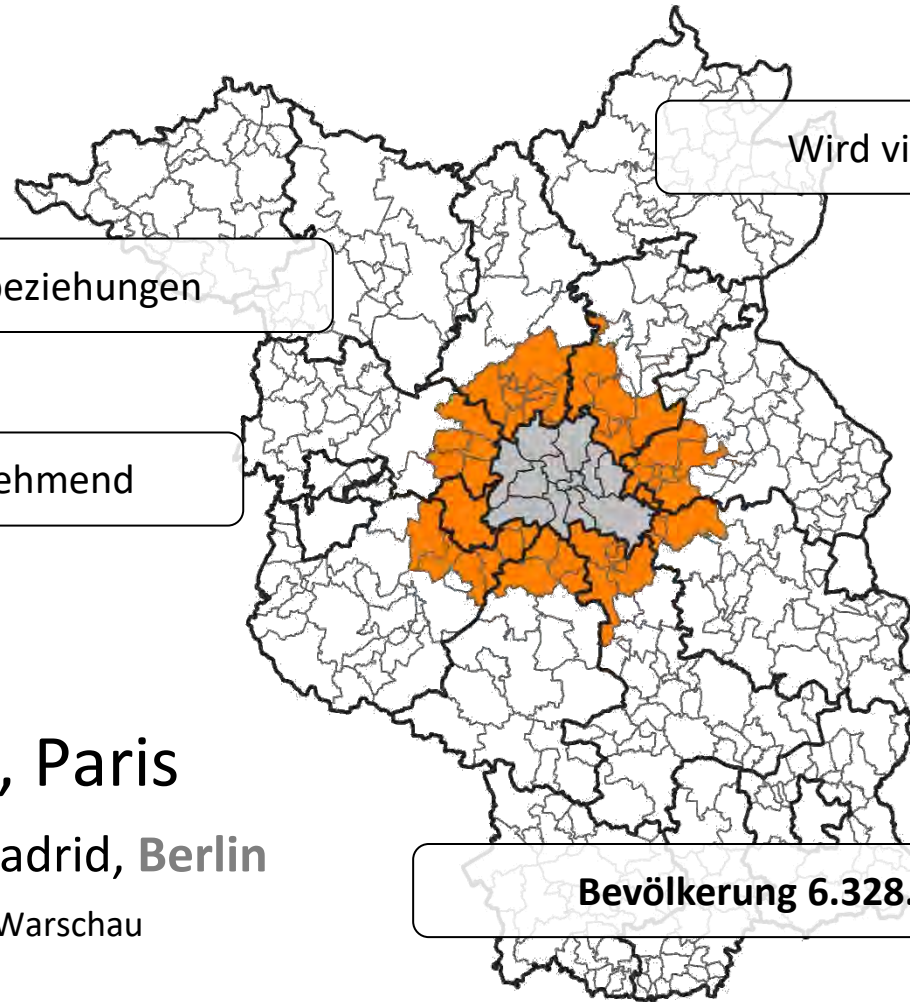
A blurred, high-angle photograph of a large crowd of people, likely at a public event or festival. The image is in grayscale and serves as the background for the slide.

Soziodemografische Entwicklungen und Trends in Berlin und im Land Brandenburg

Patrick Hausmann

Referent, Data Scientist

Bereich Datenbanken / Analysen / Mitgliedermanagement



Wird vielfach als eine Region wahrgenommen

Umfangreiche Austauschbeziehungen

Grenzen verschwimmen zunehmend

Bevölkerung 6.328.386 (+8,6% 2022 ggü. 2012)

Vorne dabei in Europa:

9-11 Mio. London, Paris

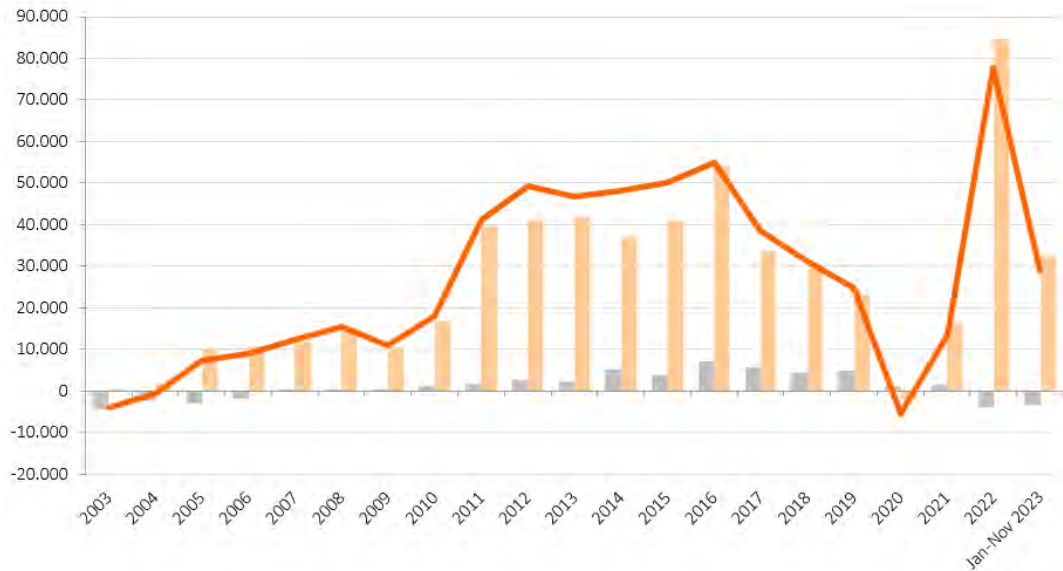
6-7 Mio. Barcelona, Madrid, Berlin

4-5 Mio. Ruhrgebiet, Rom, Warschau

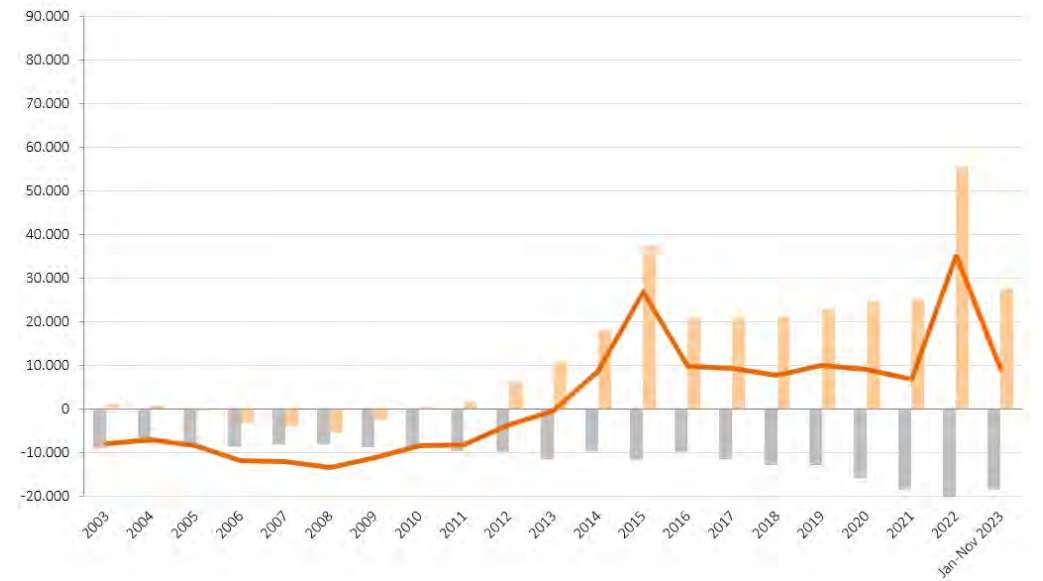
Quelle: Eurostat

Bevölkerung 6.328.386 (+8,6% 2022 ggü. 2012)

Berlin (3.755.251 +11,3% 2022 ggü. 2012)



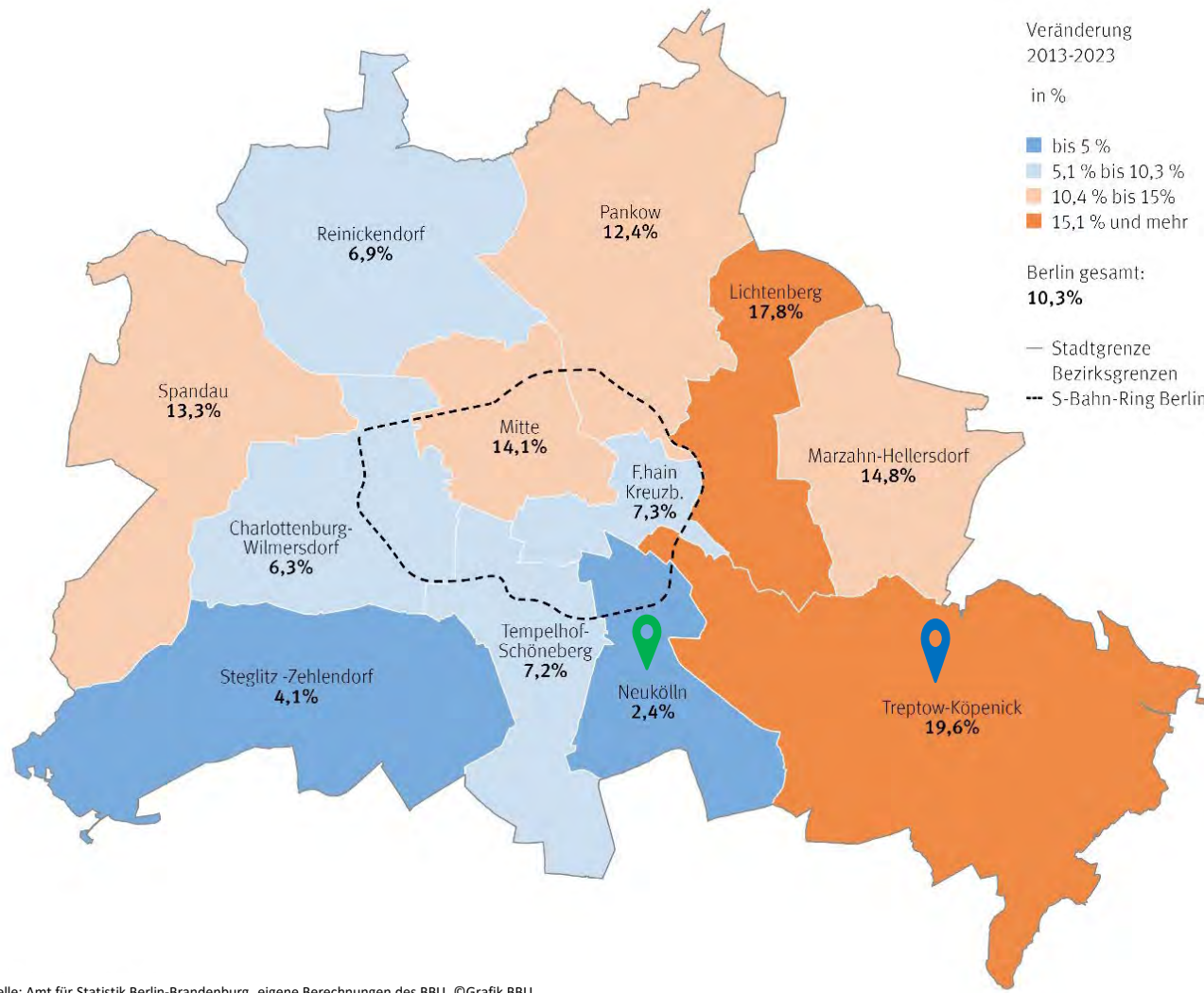
Brandenburg 2.573.135 (+5,0% 2022 ggü. 2012)



- natürlicher Bevölkerungssaldo (Saldo Lebendgeborene/Gestorbene)
- Außenwanderungssaldo (Saldo Zuzüge/Fortzüge)
- Bevölkerungsentwicklung

Entwicklung der Einwohnerzahlen in Berlin 2013-2023

Sechs Bezirke mit über 10 % Wachstum



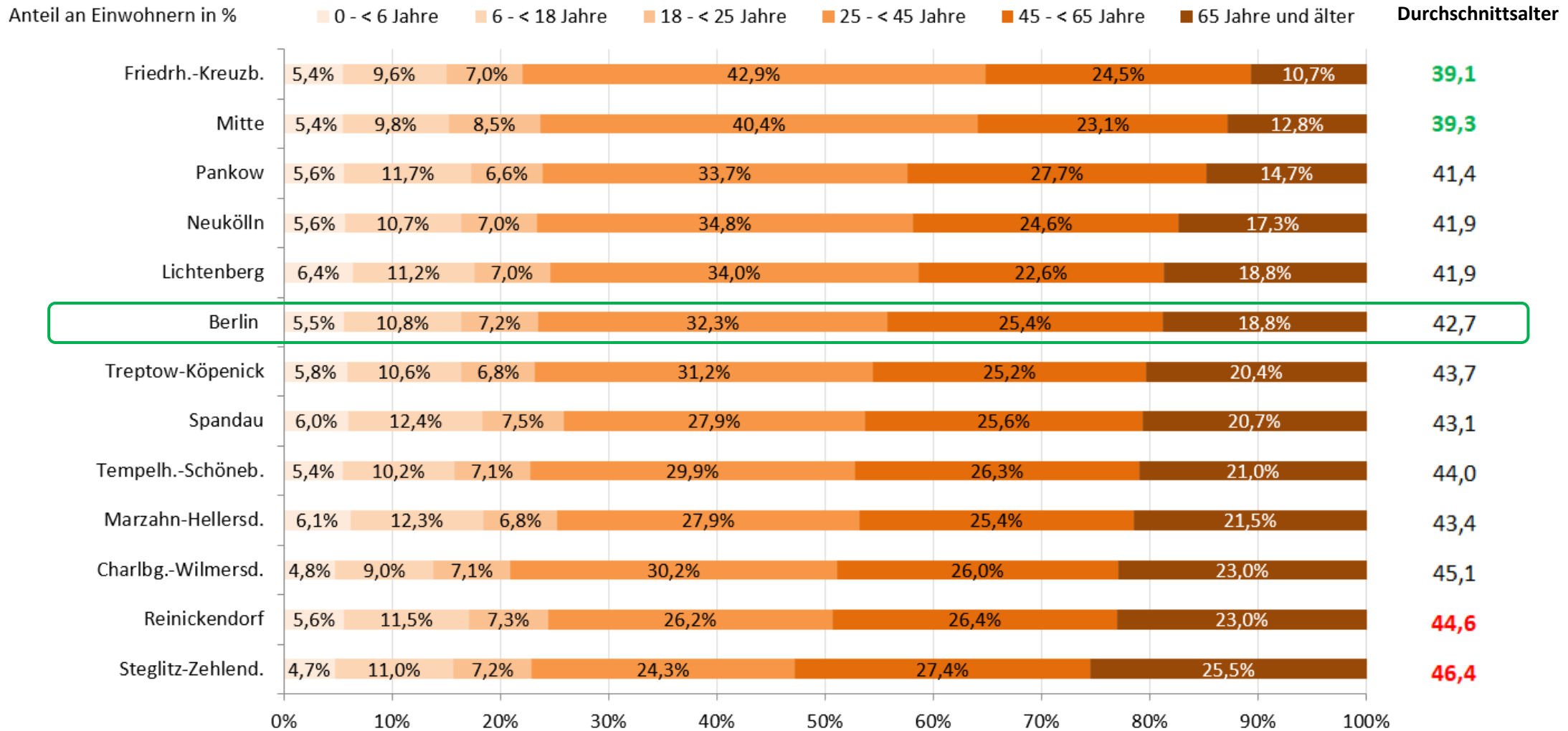
Bezirk	Differenz '23 zu '13	Proz. Veränderung
Mitte	49.032	14,1%
Treptow-Köpenick	48.130	19,6%
Lichtenberg	47.023	17,8%
Pankow	46.775	12,4%
Marzahn-Hellersdorf	37.722	14,8%
Spandau	30.223	13,3%
Tempelhof-Schöneberg	24.046	7,2%
Charlottenburg-Wilmersdorf	20.211	6,3%
Friedrichshain-Kreuzberg	19.937	7,3%
Reinickendorf	17.467	6,9%
Steglitz-Zehlendorf	12.246	4,1%
Neukölln	7.864	2,4%
Berlin	360.676	10,3%

- Geringster Anstieg
- Höchster Anstieg

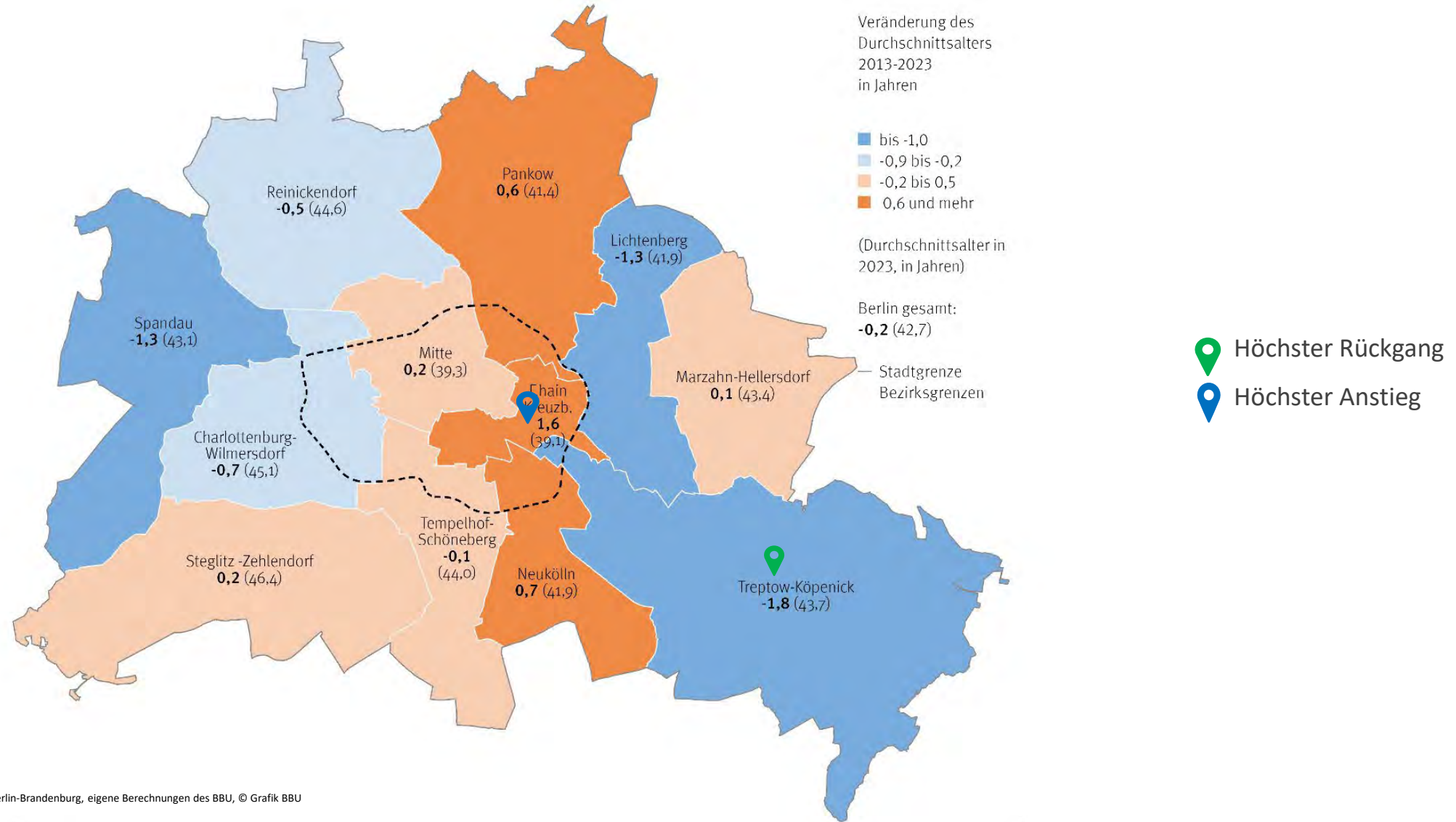
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen des BBU, ©Grafik BBU

Differierende Altersstrukturen in den Berliner Bezirken 2023

Durchschnittsalter in der Innenstadt am niedrigsten



Veränderungen des Durchschnittsalters in den Berliner Bezirken 2013-2023

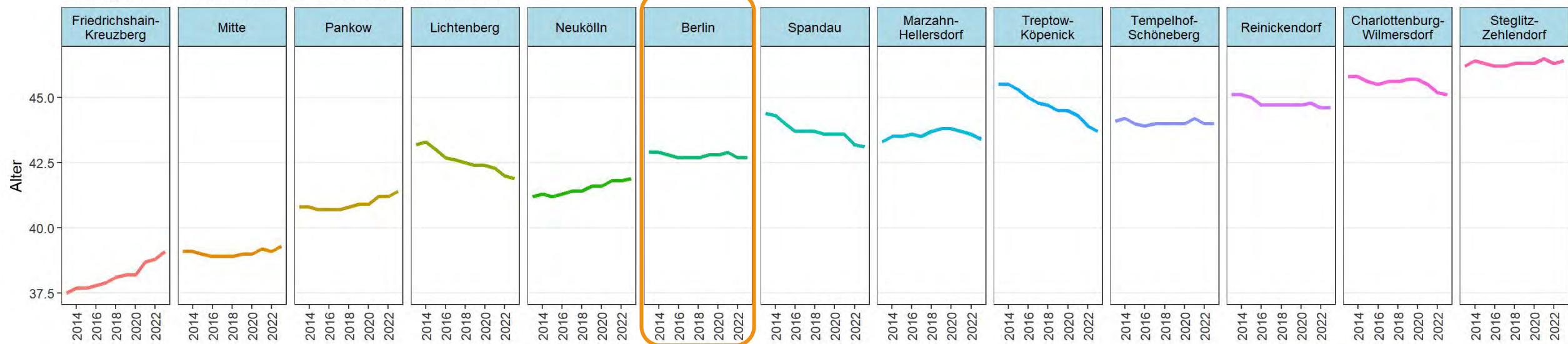


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen des BBU, © Grafik BBU

Veränderungen des Durchschnittsalters in den Berliner Bezirken 2013-2023

Durchschnittsalter im Zeitraum 2013-2023

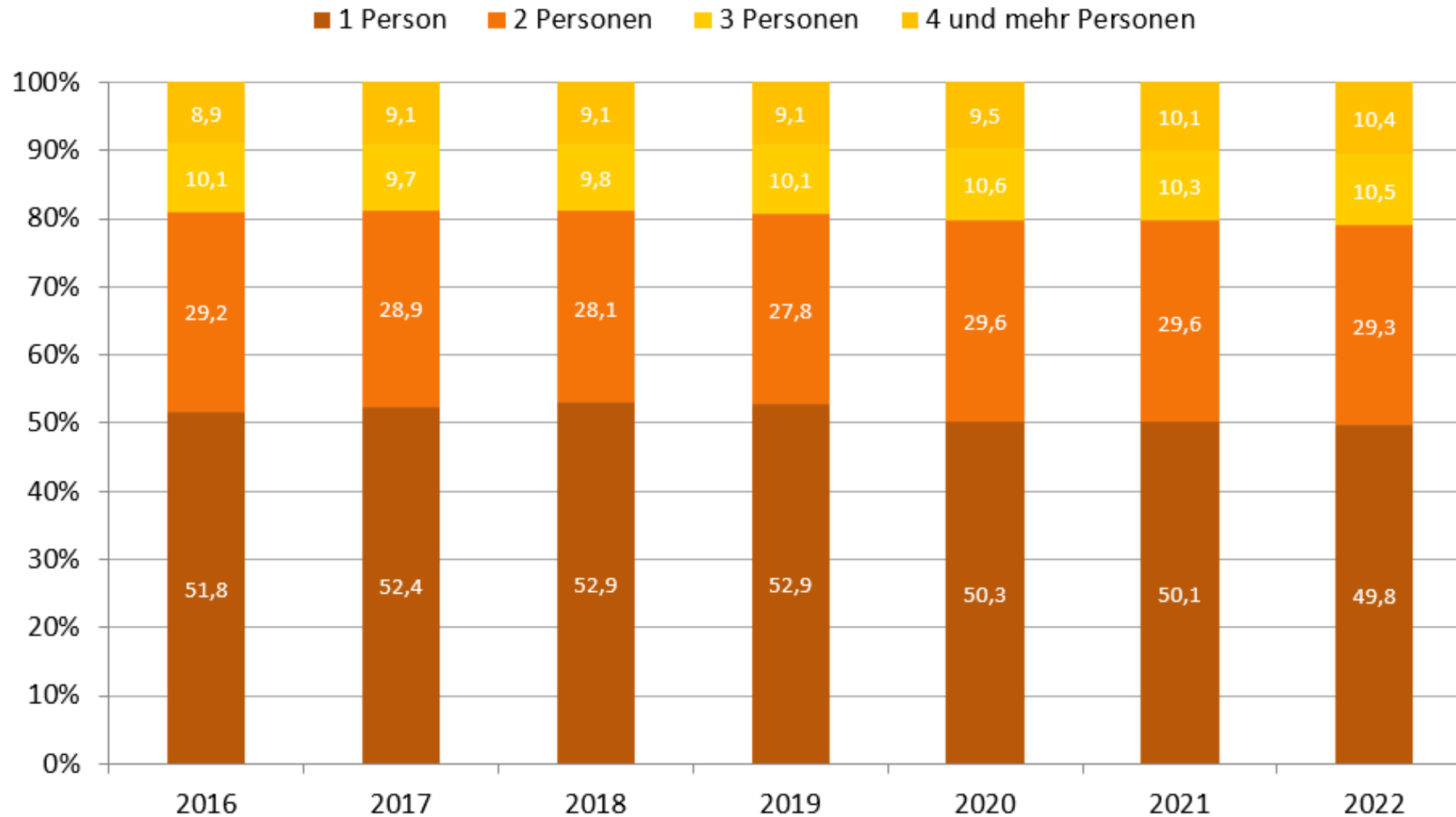
Aufsteigend sortiert nach dem Durchschnittsalter im Jahr 2023



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Grafik: BBU

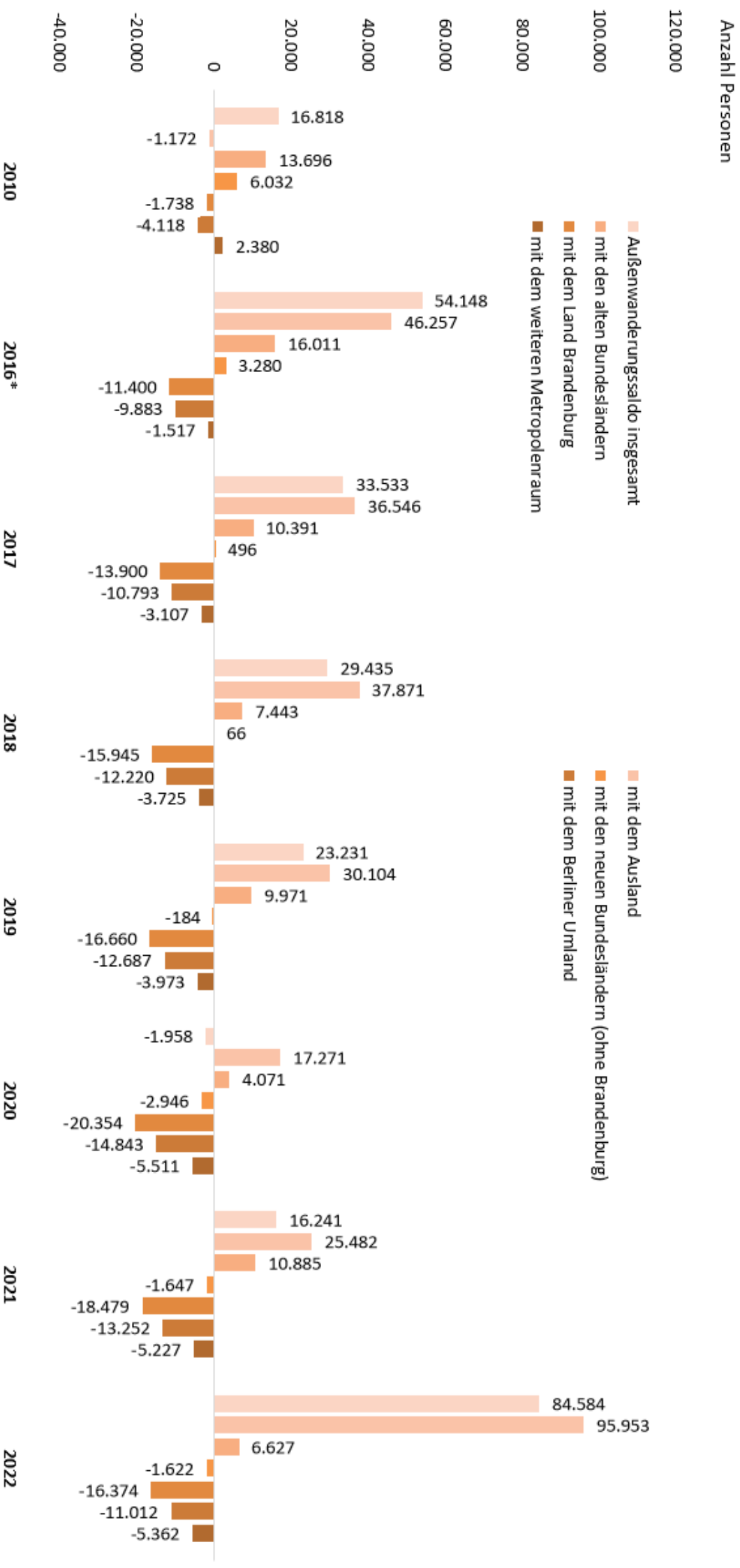
Entwicklung der Haushaltsstruktur Berlin 2016 bis 2022

Anteil der Singlehaushalte nimmt ab, Mehrpersonenhaushalte nehmen zu



Dynamische Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2010 - 2022

Hoher Zuzug aus dem Ausland, abschwächende Fortzüge nach Brandenburg



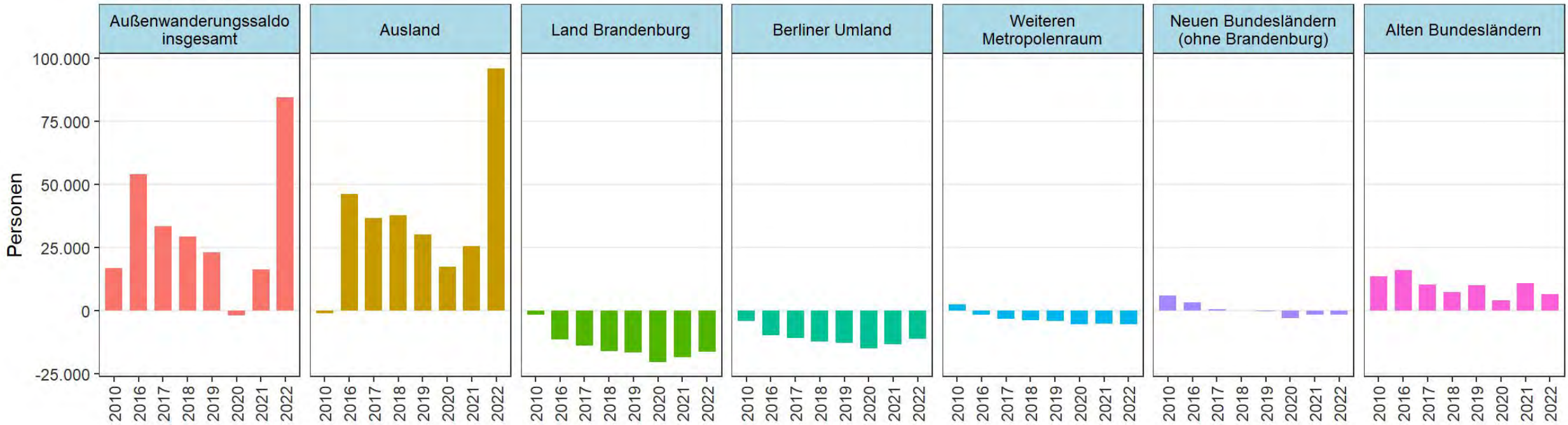
* Aufgrund einer geänderten Methodik der amtlichen Wanderungsstatistik ab dem Jahr 2016 kommt es zu deutlichen Verschiebungen in der Wanderungsbilanz. Dadurch ist eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur sehr bedingt möglich.

Dynamische Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2010 - 2022

Hoher Zuzug aus dem Ausland, abschwächende Fortzüge nach Brandenburg

Außenwanderungssaldo in Berlin nach ausgewählten Herkunfts- und Zielgebieten, 2010 bis 2022

2010, 2016-2022



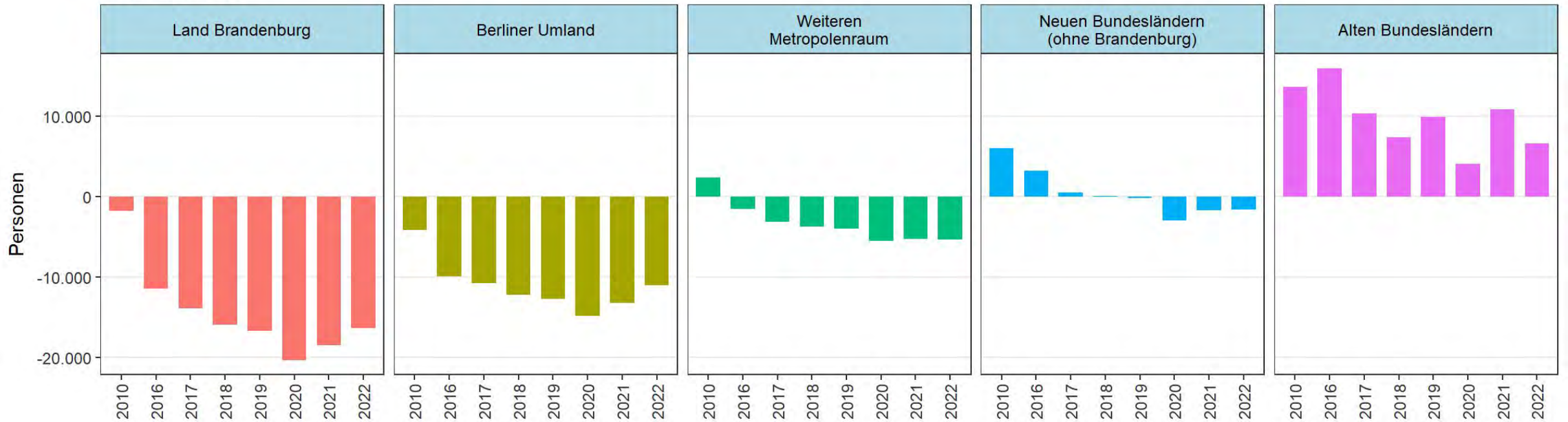
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Grafik: BBU

* Aufgrund einer geänderten Methodik der amtlichen Wanderungsstatistik ab dem Jahr 2016 kommt es zu deutlichen Verschiebungen in der Wanderungsbilanz. Dadurch ist eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur sehr bedingt möglich.

Dynamische Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2010 - 2022

Hoher Zuzug aus Ausland, abschwächende Fortzüge nach Brandenburg

Außenwanderungssaldo in Berlin nach ausgewählten Herkunfts- und Zielgebieten, 2010 bis 2022
2010, 2016-2022

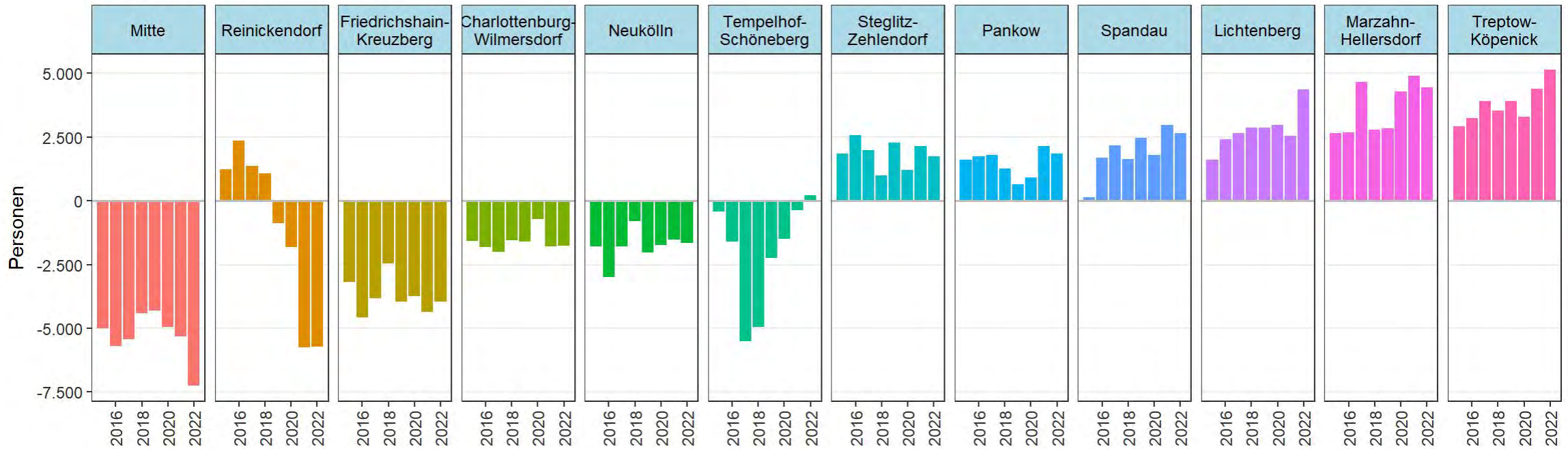


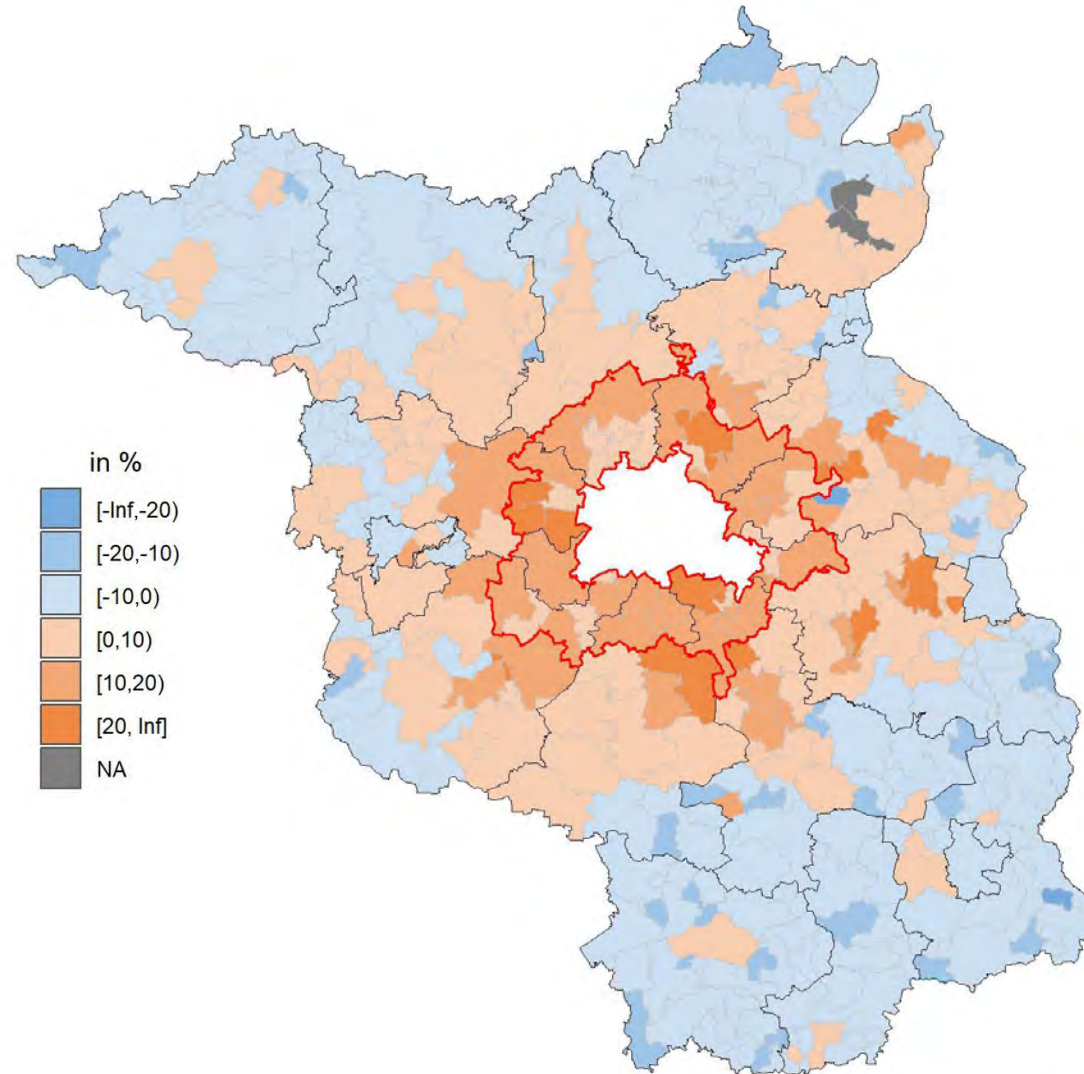
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Grafik: BBU

* Aufgrund einer geänderten Methodik der amtlichen Wanderungsstatistik ab dem Jahr 2016 kommt es zu deutlichen Verschiebungen in der Wanderungsbilanz. Dadurch ist eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur sehr bedingt möglich.

Saldo der innerstädtischen Zu- und Fortzüge in Berlin nach Bezirken, 2015 bis 2022

Sortiert nach dem Wert in Jahr 2022





Brandenburg
2.573.135
(+5,0% 2022 ggü. 2012)

Berliner Umland
1.039.219
(+14,2% 2022 ggü. 2012)

Weiterer Metropolitanraum
1.533.916
(-0,3% 2022 ggü. 2012)

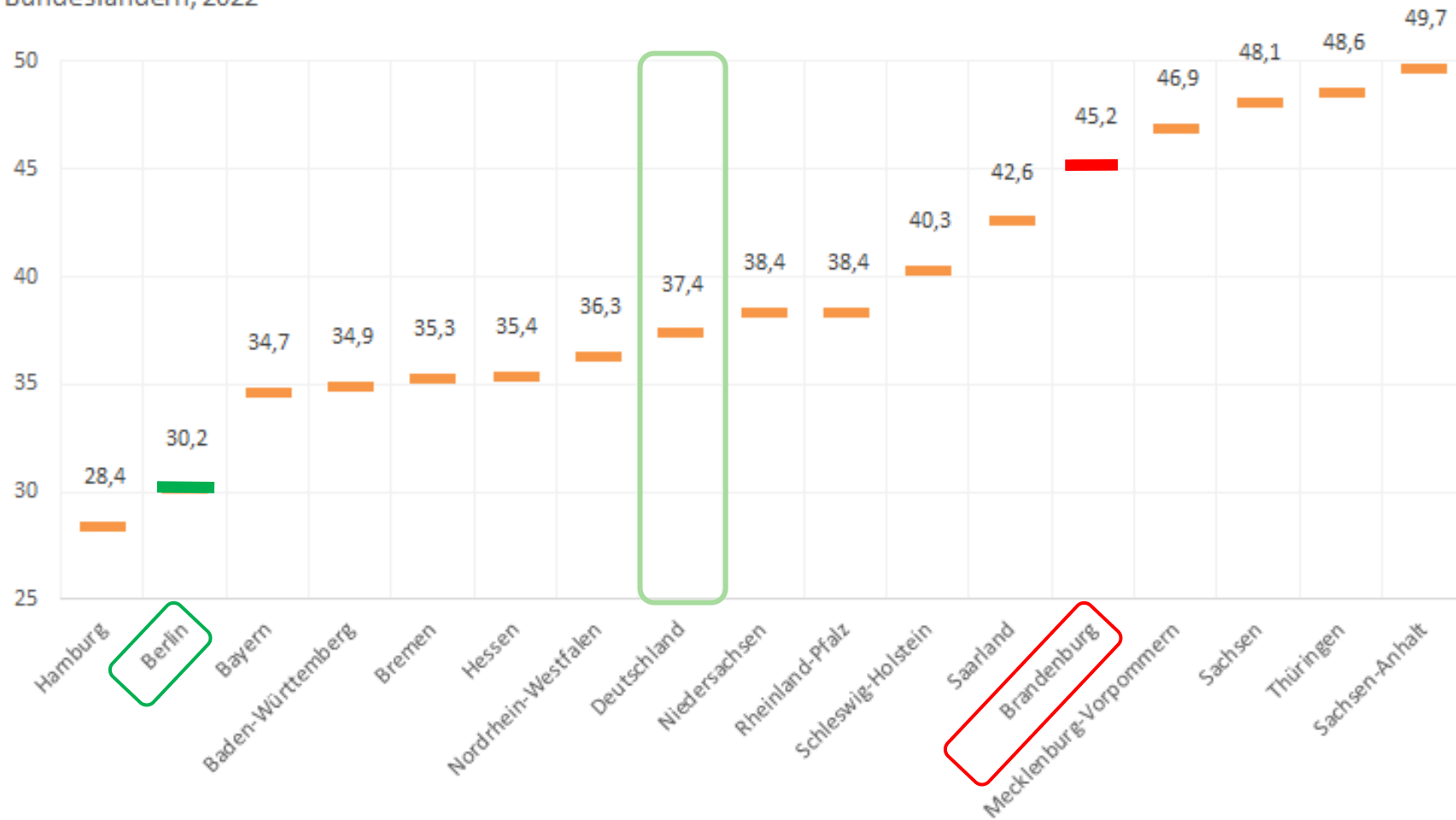
Quelle: Regionalstatistik | Grafik: BBU

„Altenquotient“* in Deutschland nach Bundesländern, 2022

Brandenburg mit hohem Rentneranteil

Altenquotient* in Deutschland

nach Bundesländern, 2022



*Anzahl der Personen ab 65 Jahren je 100 Personen im typischen Erwerbssalter (20 bis 64 Jahre)

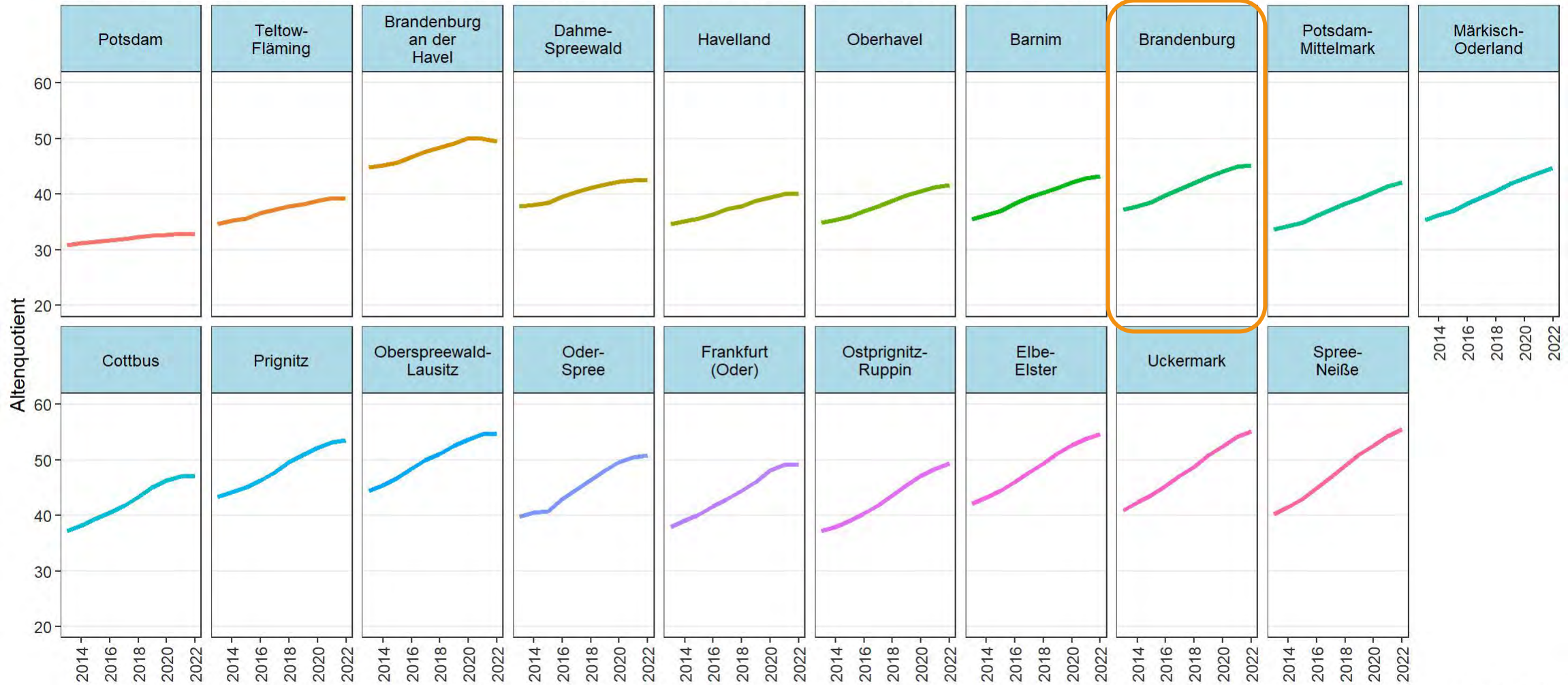
Daten: Regionalstatistik | Grafik: BBU

Brandenburg - Entwicklung des Altenquotienten

im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 2013 - 2022

Altenquotient 2013-2022

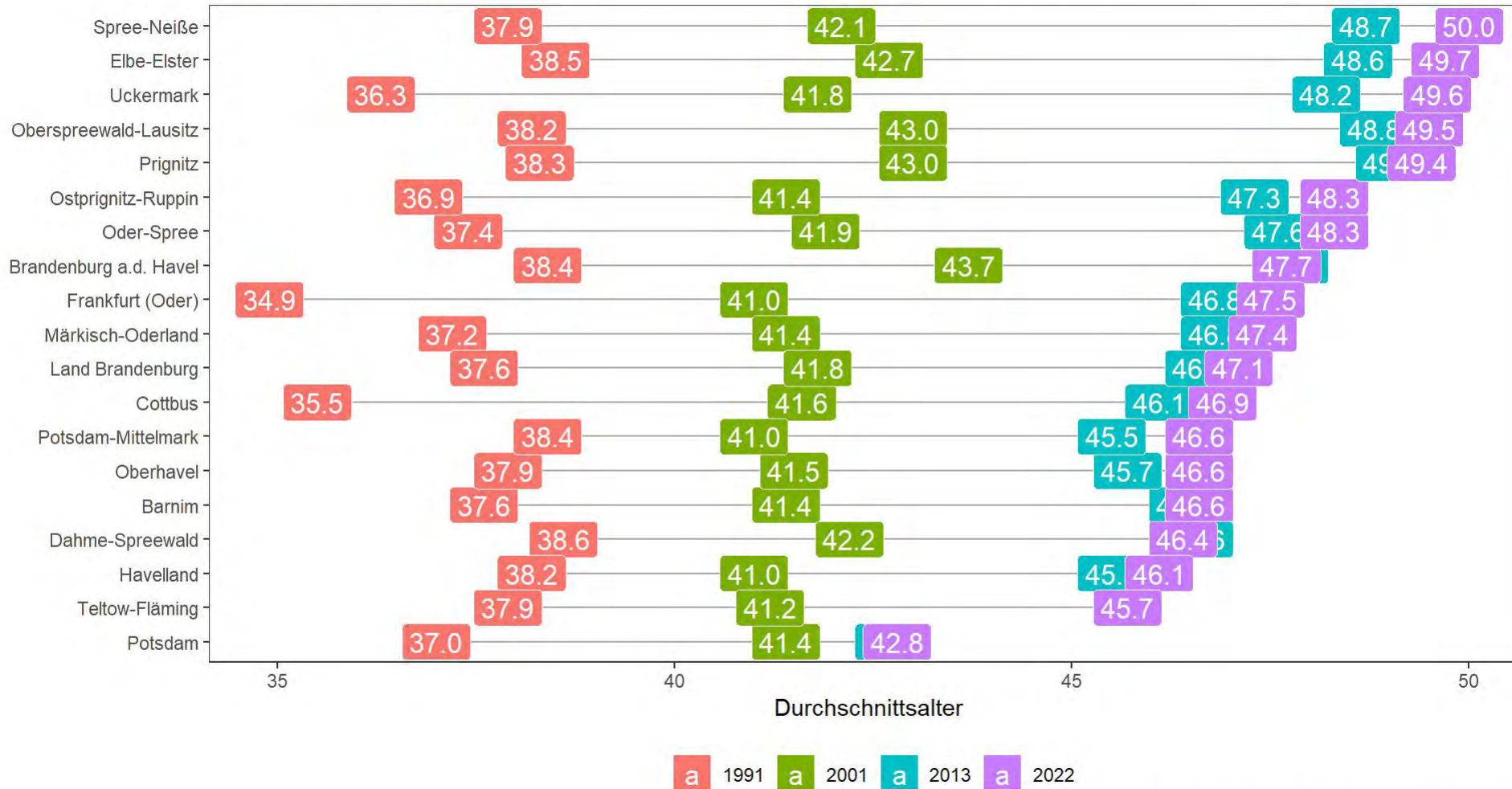
Anzahl der Personen ab 65 Jahren je 100 Personen im typischen Erwerbsalter (20 bis 64 Jahre), Sortiert nach der Differenz



Daten: Regionalstatistik | Grafik: BBU

Brandenburg - Entwicklung des Durchschnittsalters im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten, 1991 - 2022

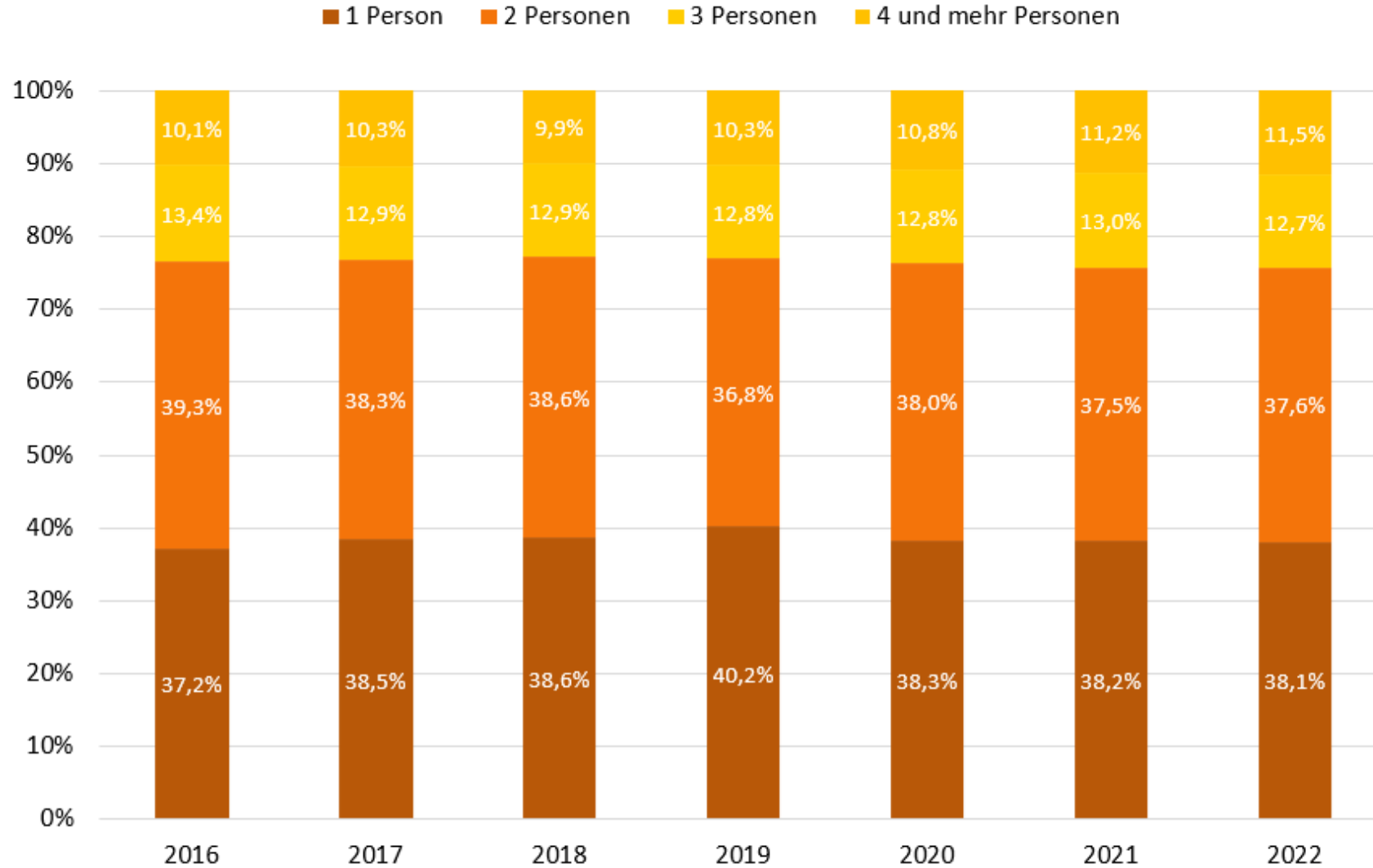
Durchschnittsalter im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten
1991, 2001, 2013, 2022



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Grafik: BBU

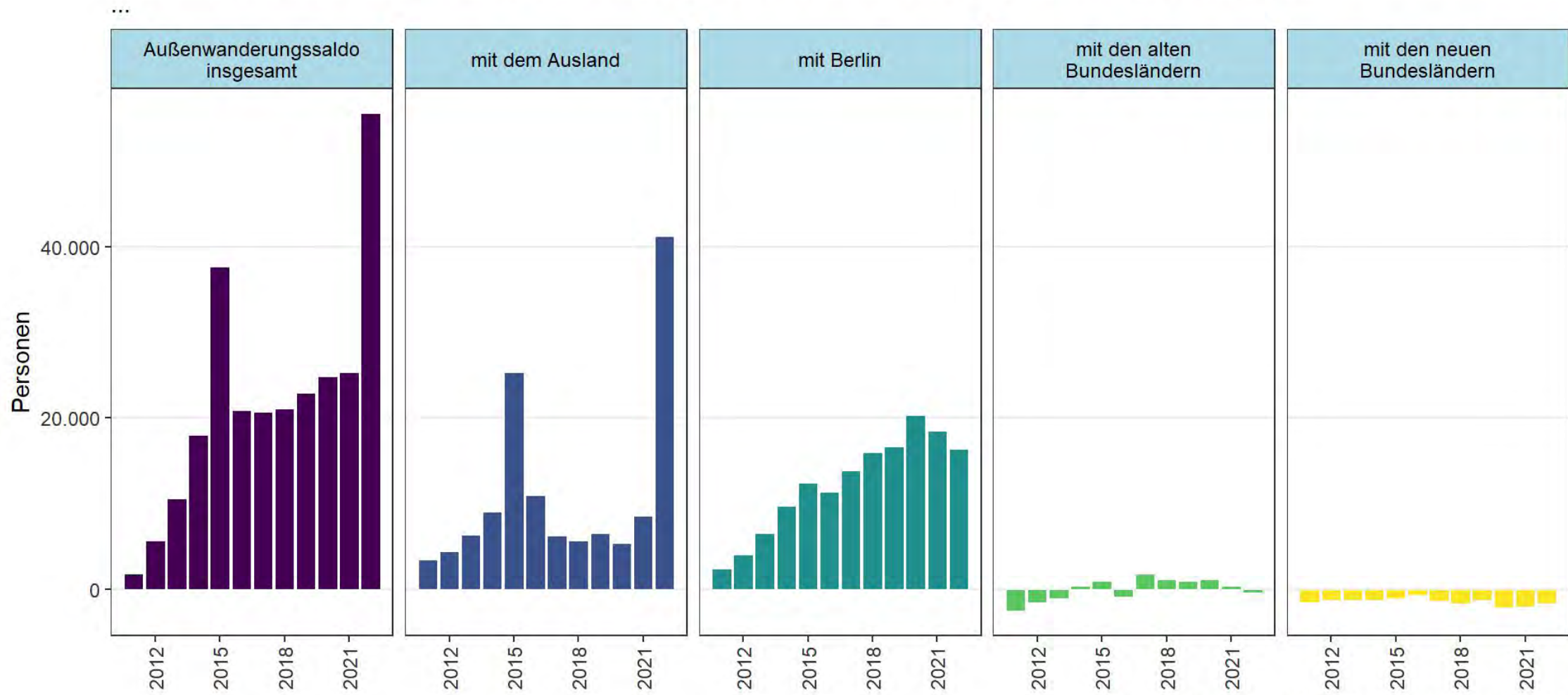
Entwicklung der Haushaltsstruktur Brandenburg 2016 bis 2022

Single- und Großhaushalte nehmen zu, kleinere Haushalte nehmen ab



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

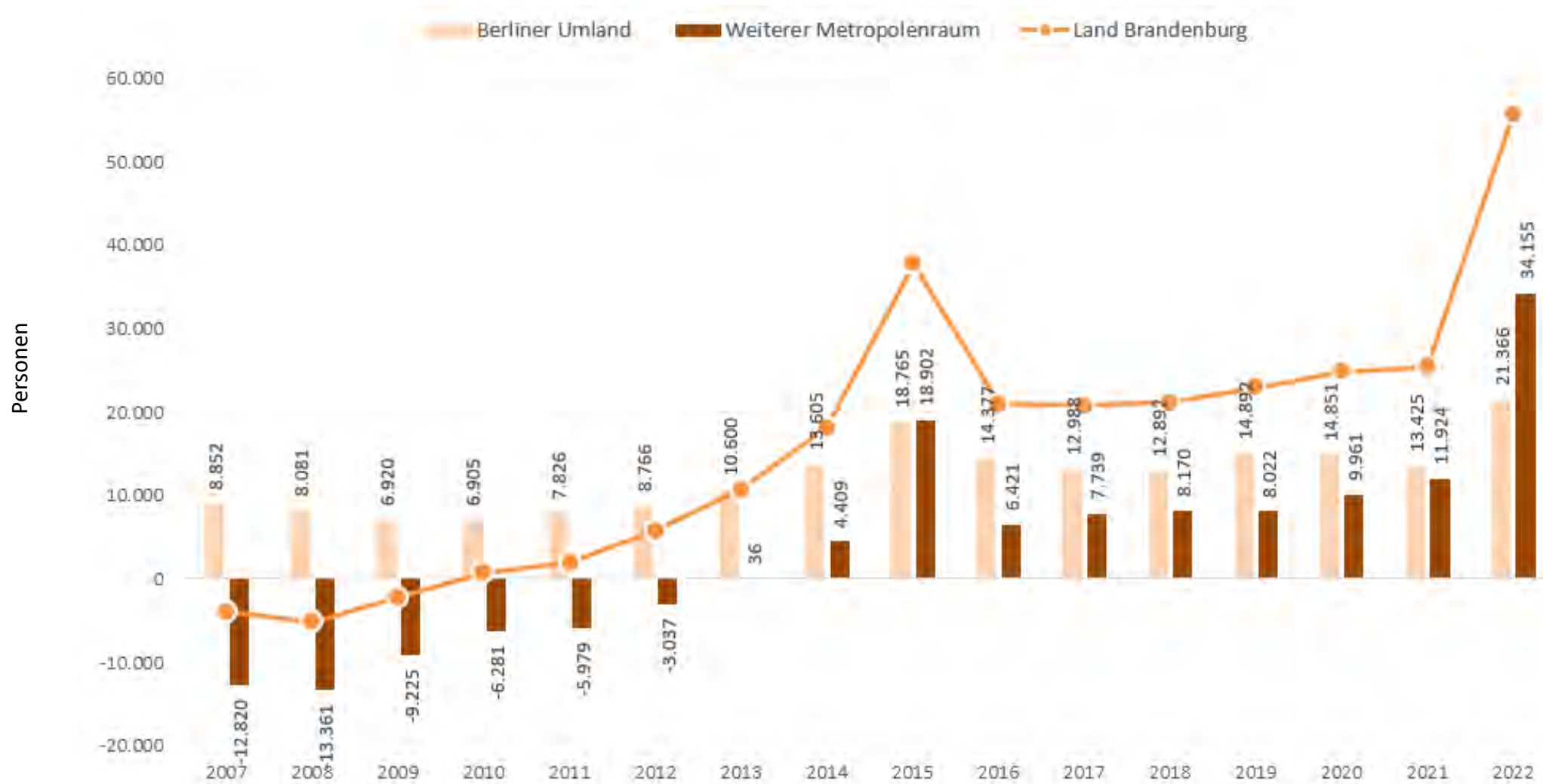
Außenwanderungssaldo im Land Brandenburg nach Herkunfts- und Zielgebieten, 2011 bis 2022



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Grafik: BBU

Saldo der Binnen- und Außenwanderungen nach Strukturräumen

Auch der weitere Metropolenraum profitiert zunehmend von Zuwanderungen aus der Hauptstadt



Mietwohnungsmarkt in Berlin und im Land Brandenburg

Mantred Spigiel

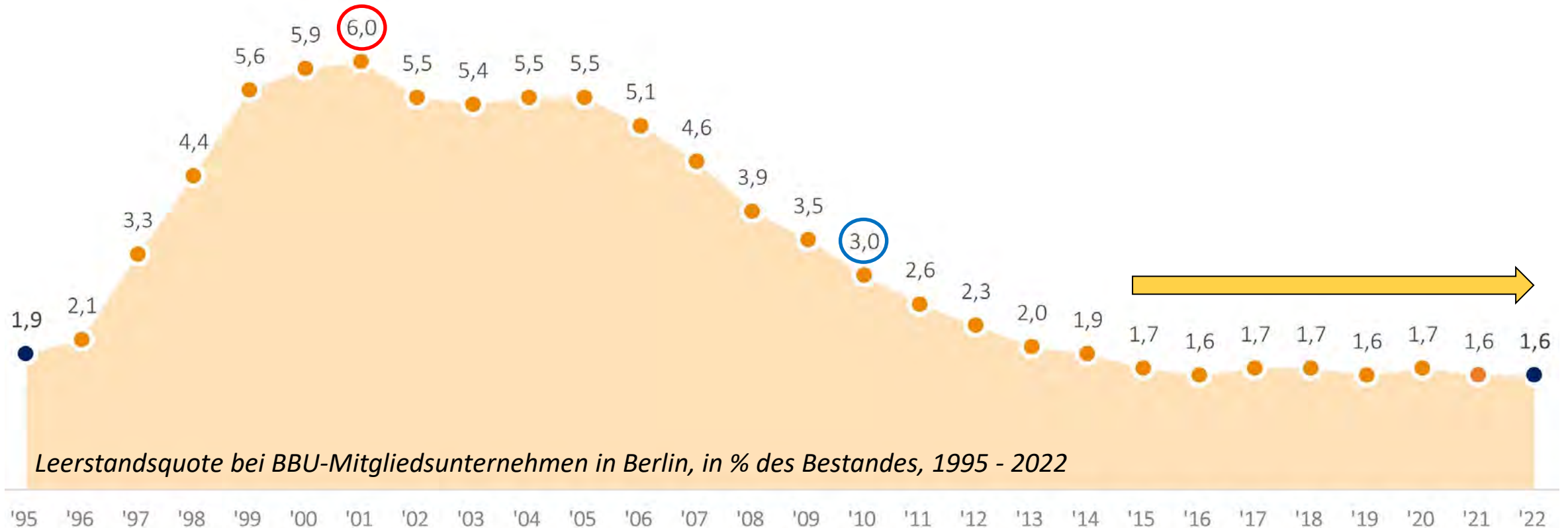
Referent

Bereich Datenbanken / Analysen / Mitglieder-Management

- ➔ **Berlin:** keine Veränderung auf niedrigem Niveau (**1,6 %**)
(2021: 1,6 %)
- ➔ **Land Brandenburg:** markanter Rückgang auf **7,4 %**
(2021: 8,0 %)
- ➔ **Berliner Umland:** stabile Entwicklung auf niedrigem Niveau (**2,1 %**)
(2021: 2,0 %)
- ➔ **Weiterer Metropolenraum:** deutliche Reduzierung auf hohem Niveau (**10,1 %**)
(2021: 11,0 %)

Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin: Leerstandsquote seit acht Jahren stabil

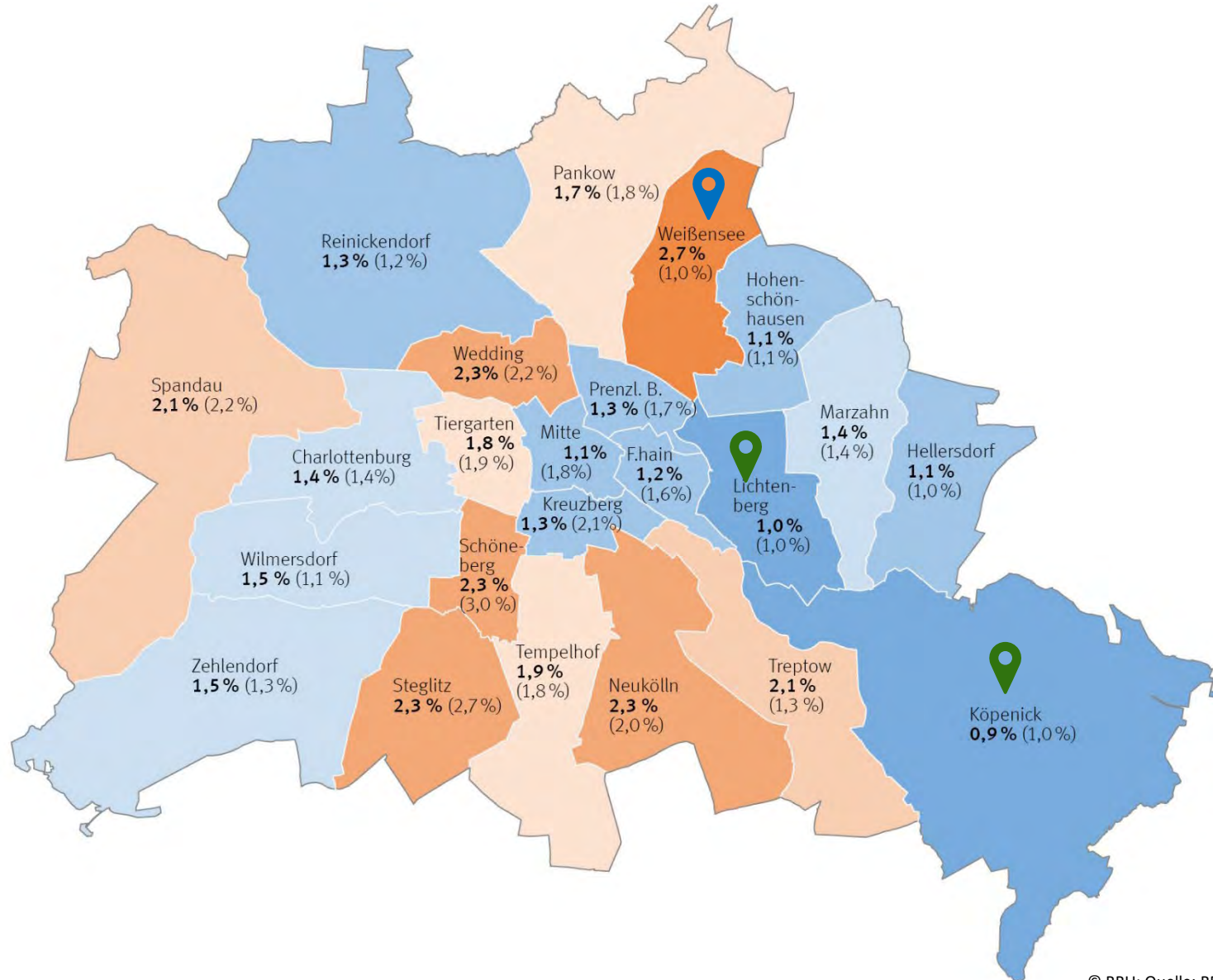
Wegen des starken Neubaus von BBU-Mitgliedsunternehmen bleibt der Leerstand seit 2015 praktisch stabil – trotz anhaltend sehr hoher Nachfrage nach Wohnraum in Berlin



Leerstandsquote bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin, in % des Bestandes, 1995 - 2022

© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin: Unterdurchschnittliche Leerstandsquoten in 13 Altbezirken



**Leerstandsquote 2022 in %
(Werte 2021)**

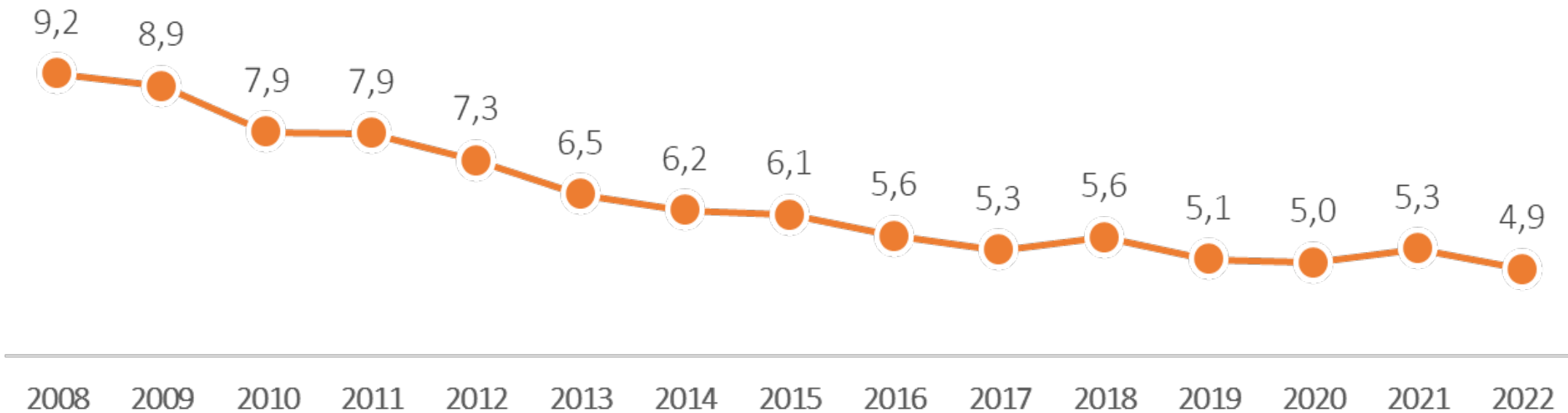
- > 2,5 %
- 2,3% bis 2,5 %
- 2,0% bis 2,2 %
- 1,6% bis 1,9 %
- 1,4% bis 1,5 %
- 1,1% bis 1,3 %
- < 1,1%

Berlin gesamt:
1,6 % (1,6%)

- niedrigster Leerstand
- höchster Leerstand

Fluktuation BERLIN

Anteil der von Mieter*innen bei BBU-Mitgliedsunternehmen gekündigten Mietverträge
in % des Wohnungsbestandes



© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

Anteil der Erst- und Wiedervermietungen 2022

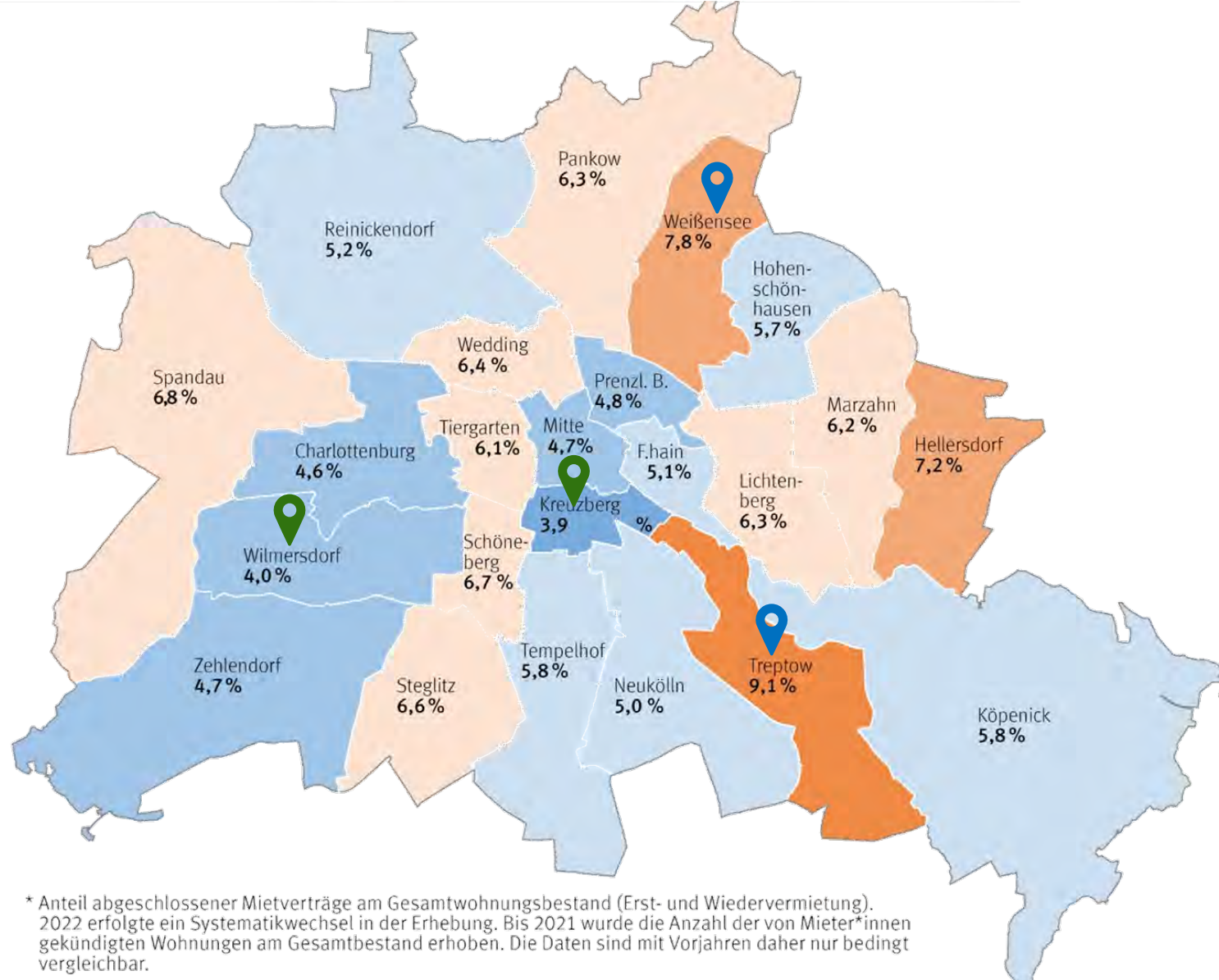
Anteile der 2022 abgeschlossenen Mietverträge am Wohnungsbestand in %

- unter 4,0 %
- 4,0 % bis 4,9 %
- 5,0 % bis 5,9 %
- 6,0 % bis 6,9 %
- 7,0 % bis 7,9 %
- über 8,0 %

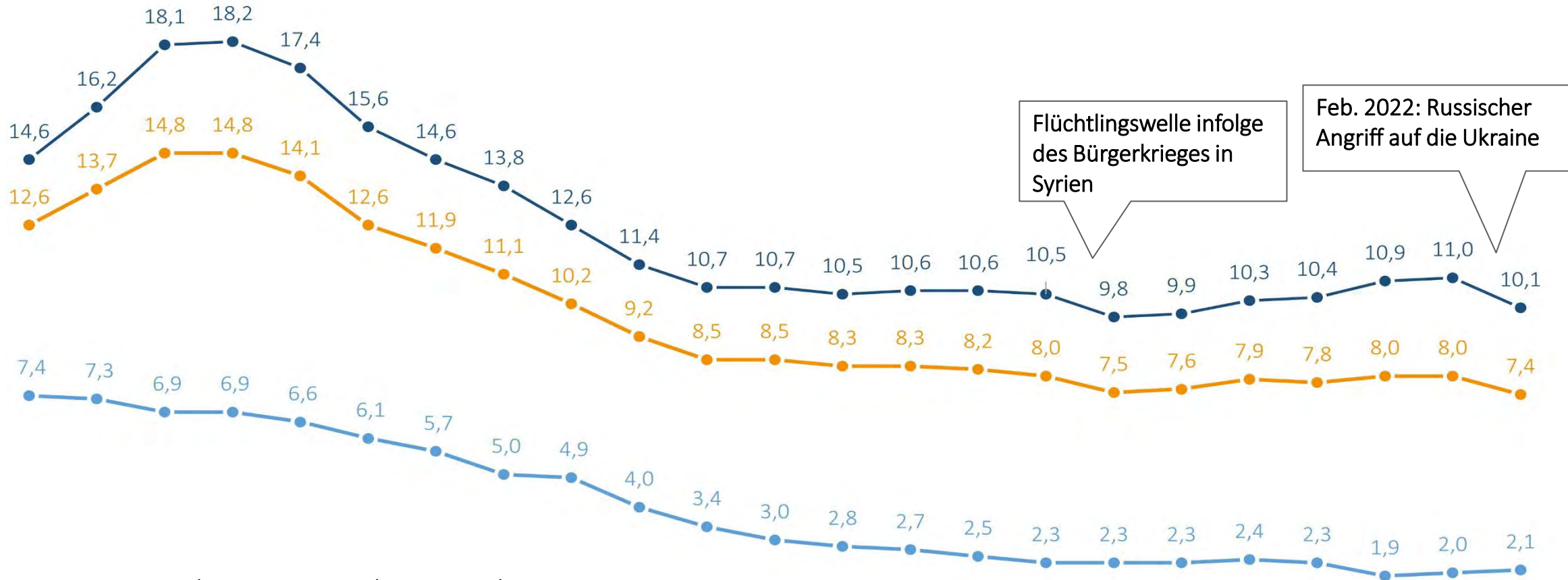
Berlin gesamt:
6,0 %

niedrigste Quote

Höchste Quote



* Anteil abgeschlossener Mietverträge am Gesamtwohnungsbestand (Erst- und Wiedervermietung). 2022 erfolgte ein Systematikwechsel in der Erhebung. Bis 2021 wurde die Anzahl der von Mieter*innen gekündigten Wohnungen am Gesamtbestand erhoben. Die Daten sind mit Vorjahren daher nur bedingt vergleichbar.

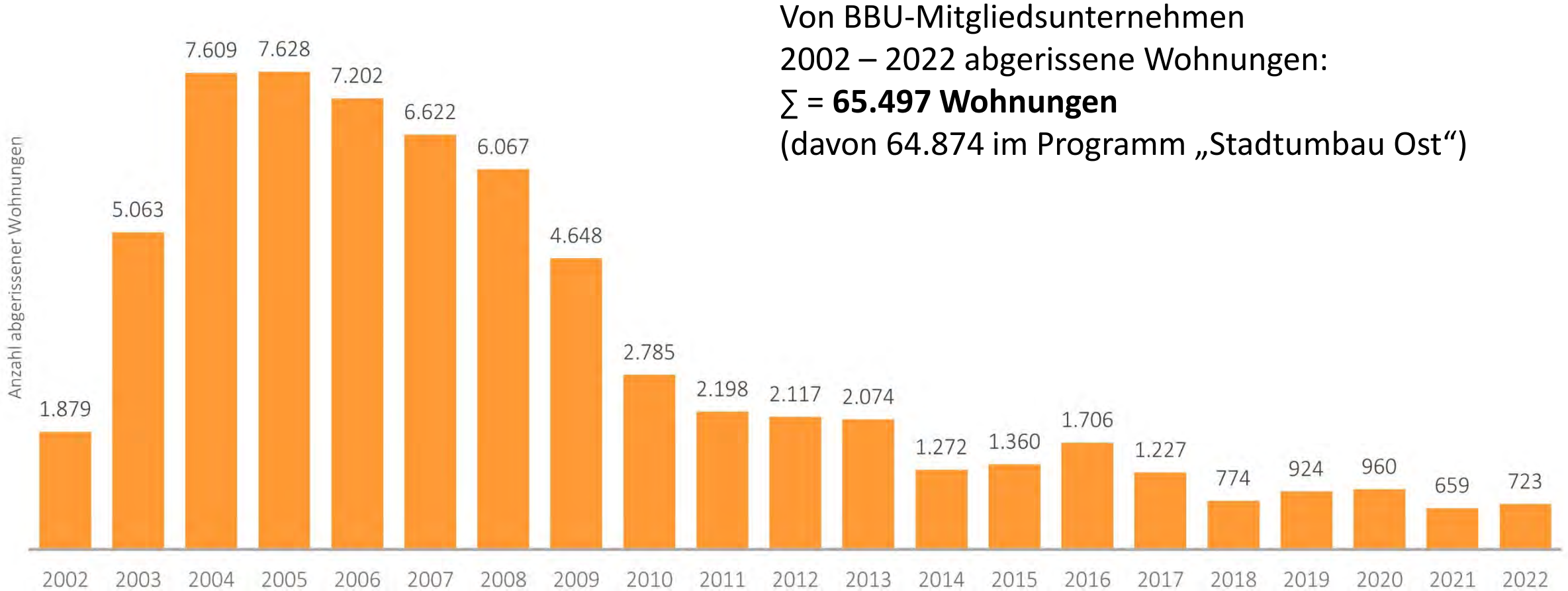


leerstehende Wohnungen, in % des Bestandes

2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

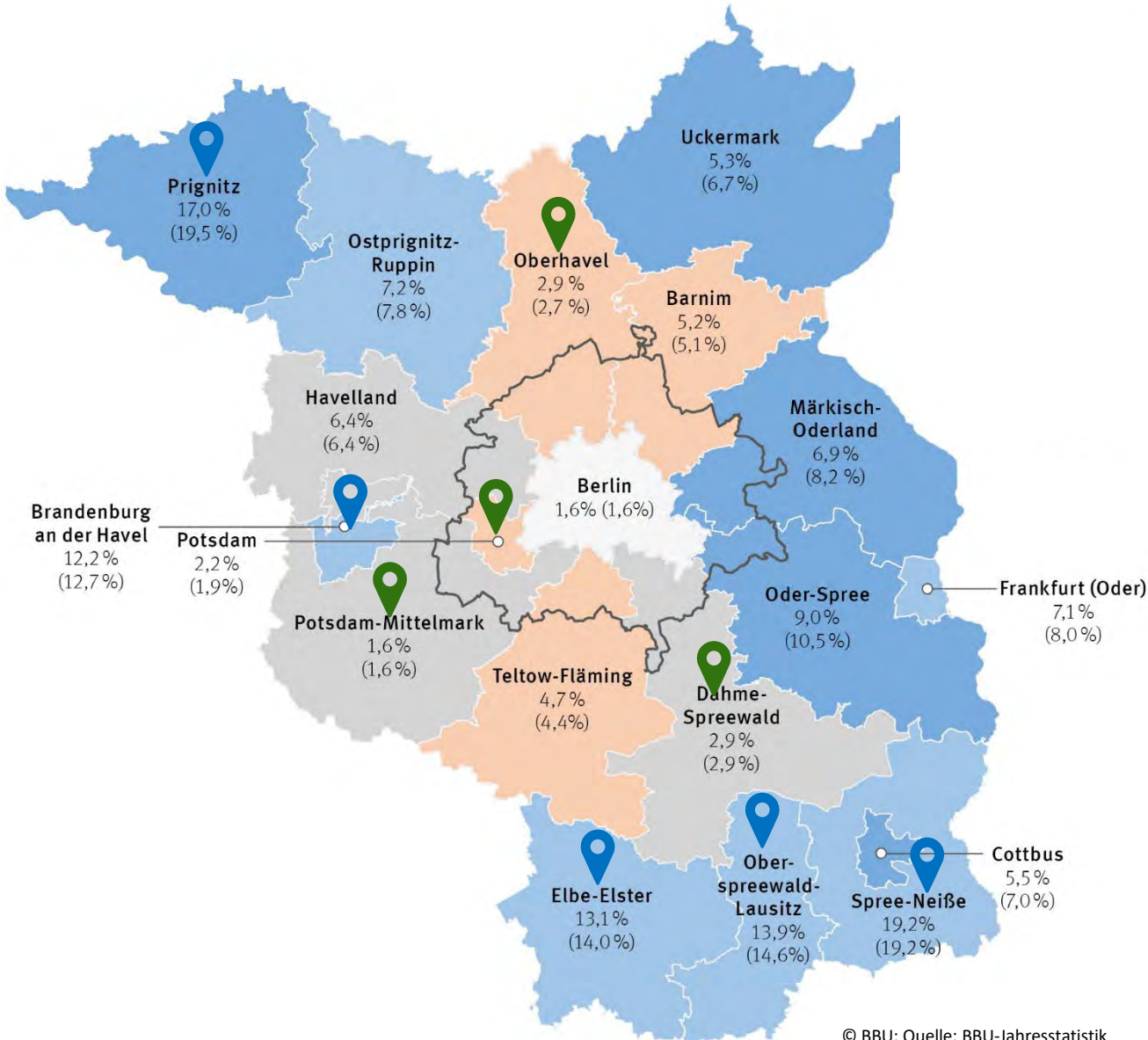
—●— Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg insgesamt —●— im Berliner Umland —●— im Weiteren Metropolitanraum

Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg: Trotz Leerstand: Abrisse auf weiterhin niedrigem Niveau



Von BBU-Mitgliedsunternehmen
2002 – 2022 abgerissene Wohnungen:
 $\Sigma = 65.497$ Wohnungen
(davon 64.874 im Programm „Stadtumbau Ost“)

Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg: Leerstände 2022 auf Landkreisebene z.T. deutlich reduziert



Leerstandsquote 2022 (2021)
in Prozent

Veränderung zu 2021
in Prozentpunkten (Pp):

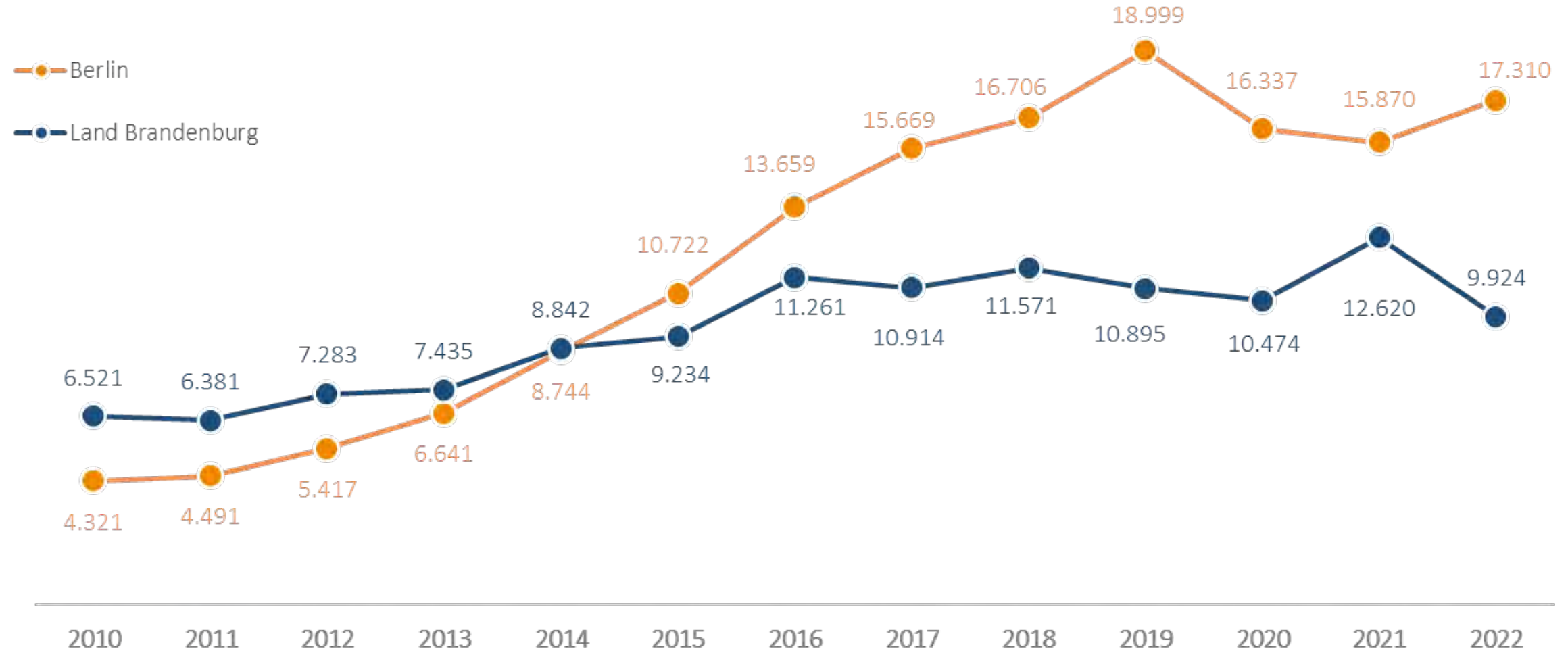
- > +0,30 Pp
- +0,04 Pp bis +0,30 Pp
- -0,03 Pp bis +0,03 Pp
- -0,04 Pp bis -1,00 Pp
- >-1,00 Pp

Land Brandenburg gesamt:
7,4 % (8,0 %)

- 📍 niedrigster Leerstand
- 📍 höchster Leerstand

Berlin und Land Brandenburg (Amtliche Statistik): Baufertigstellungen 2010 bis 2022 (Anzahl Wohnungen)

Fertiggestellte Wohnungen in Berlin und im Land Brandenburg
im Wohn- und Nichtwohnbau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
2010 bis 2022



Fertigstellungen: mindestens 20.000 WE pro Jahr notwendig

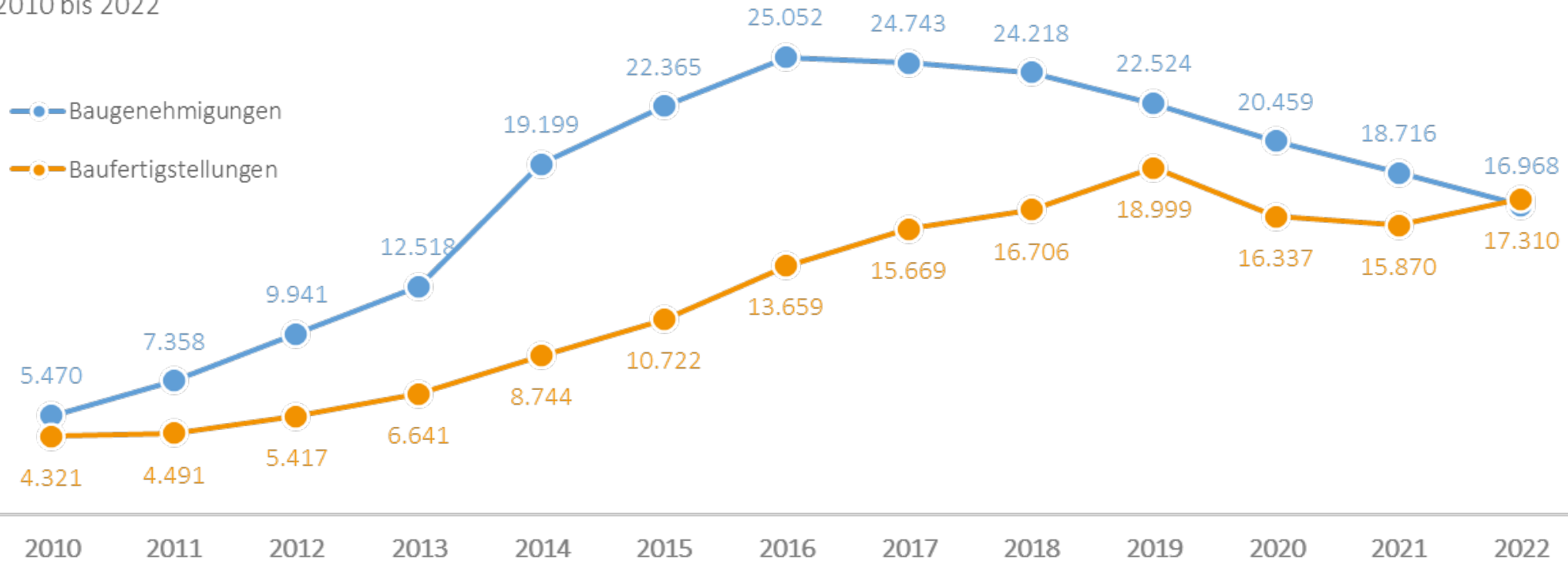
Trendumkehr 2022? **+9,1 %** gegenüber Vorjahr

Baugenehmigungen: mindestens 30.000 WE pro Jahr notwendig

Rückgang zwischen 2016 und 2022 **-36,4 %**

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Berlin

von Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
2010 bis 2022



Berlin (Amtliche Statistik): Bauintensität 2022 in Berlin auf Platz 21

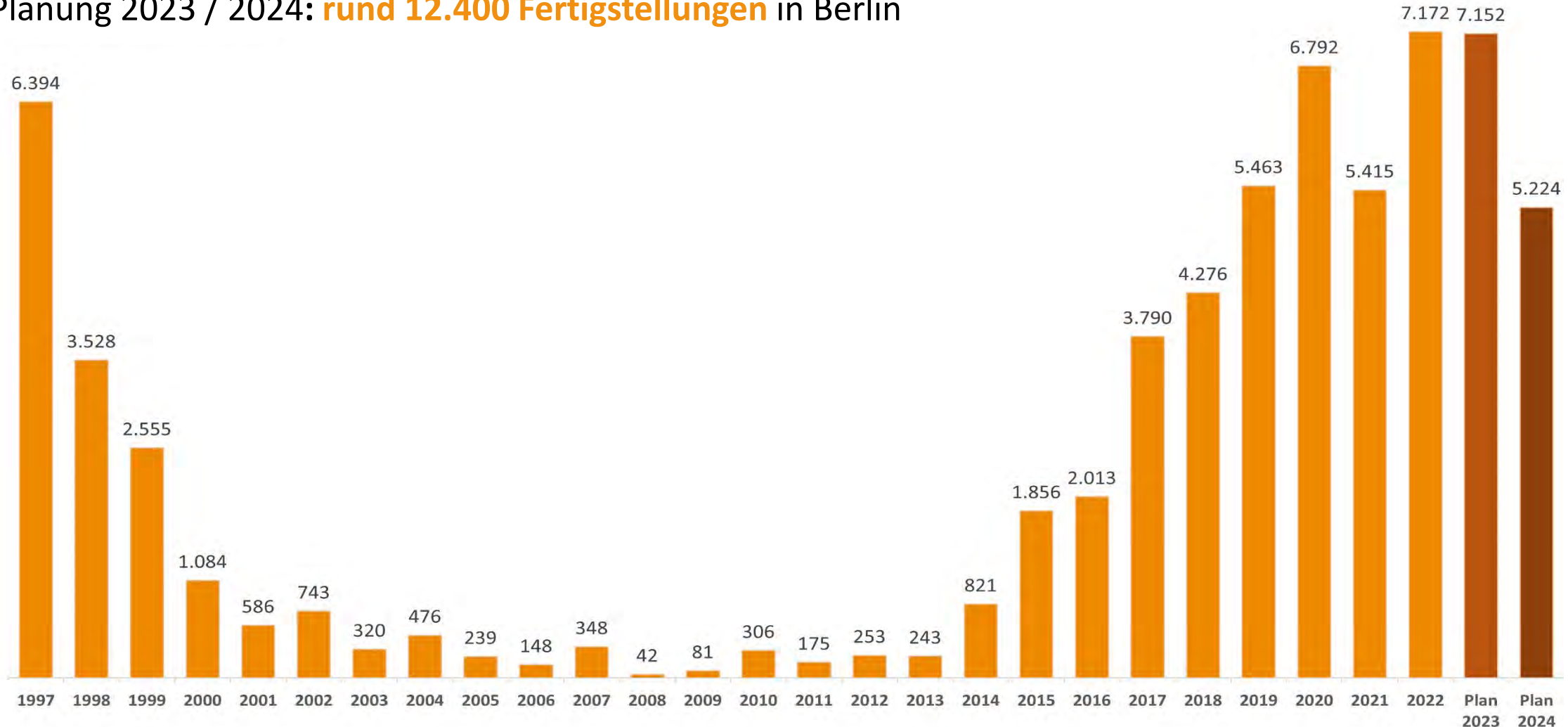
Vergleich fertiggestellte Wohnungen 2022 je 1.000 Einwohner in 103 Städten

Ort	2022		2021		Veränderung im Ranking 2022 / 2021
	Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner	Rang	Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner	Rang	
Oranienburg	9,7	1	10,5	3	2
Falkensee	7,2	3	3,5	37	34
Königs Wusterhausen	4,8	13	4,6	17	4
Hannover	4,7	14	1,8	75	61
Hamburg	4,6	15	3,9	29	14
München	4,3	17	4,6	18	1
Bernau bei Berlin	4,1	20	10,9	2	-18
Berlin	4,1	21	3,8	31	10
Leipzig	3,8	27	2,7	49	22
Dresden	3,5	32	2,9	48	16
Dortmund	3,3	33	2,5	57	24
Frankfurt am Main	3,2	37	4,0	28	-9
Nürnberg	3,1	39	3,3	41	2
Brandenburg an der Havel	3,0	42	4,4	22	-20
Potsdam	3,0	43	7,9	5	-38
Düsseldorf	2,9	46	3,2	44	-2
Schwedt/Oder	2,7	51	2,5	56	5
Bremen	2,4	55	2,5	58	3
Cottbus	2,4	56	2,7	52	-4
Fürstenwalde/Spree	2,0	61	3,7	32	-29
Eberswalde	2,0	62	2,4	62	0
Frankfurt (Oder)	2,0	64	2,6	53	-11
Köln	1,9	65	2,1	69	4
Neuruppin	1,7	73	5,5	13	-60
Stuttgart	1,2	84	2,1	67	-17

- **Berlin** mit 4,1 fertiggestellten Wohnungen auf Platz 21 (Vorjahr 31)
- Bauintensität in Hamburg und München höher als in Berlin
- Zwölf Gemeinden **Brandenburg** im Ranking vertreten, allein zwei davon auf den ersten drei Rängen
- Gemeinden des **Berliner Umlandes** mit höherer Bauintensität als Gemeinden des Weiteren Metropolenraums
- Falkensee mit deutlichstem Sprung im Ranking durch Verdoppelung der Fertigstellungsquote
- Bernau, Potsdam, Fürstenwalde und Neuruppin mit deutlicher Reduzierung ihrer Fertigstellungsquoten

2022 neuer Höchstwert der von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin fertiggestellten Wohnungen

Planung 2023 / 2024: **rund 12.400 Fertigstellungen** in Berlin

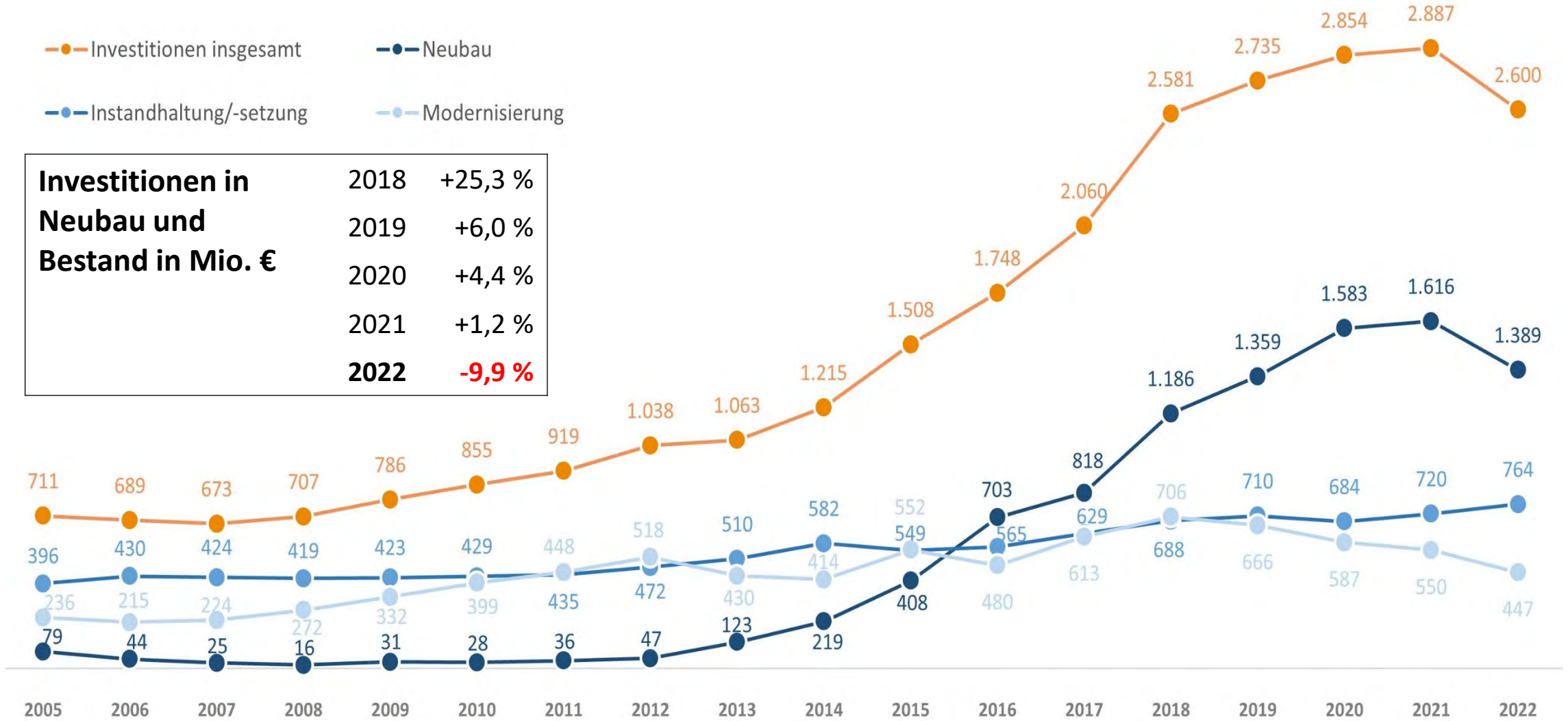


Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin: Investitionen 2022 nach 15 Jahren erstmals wieder niedriger als im Vorjahr



● Investitionen insgesamt ● Neubau
● Instandhaltung/-setzung ● Modernisierung

Investitionen in Neubau und Bestand in Mio. €	2018	+25,3 %
	2019	+6,0 %
	2020	+4,4 %
	2021	+1,2 %
	2022	-9,9 %

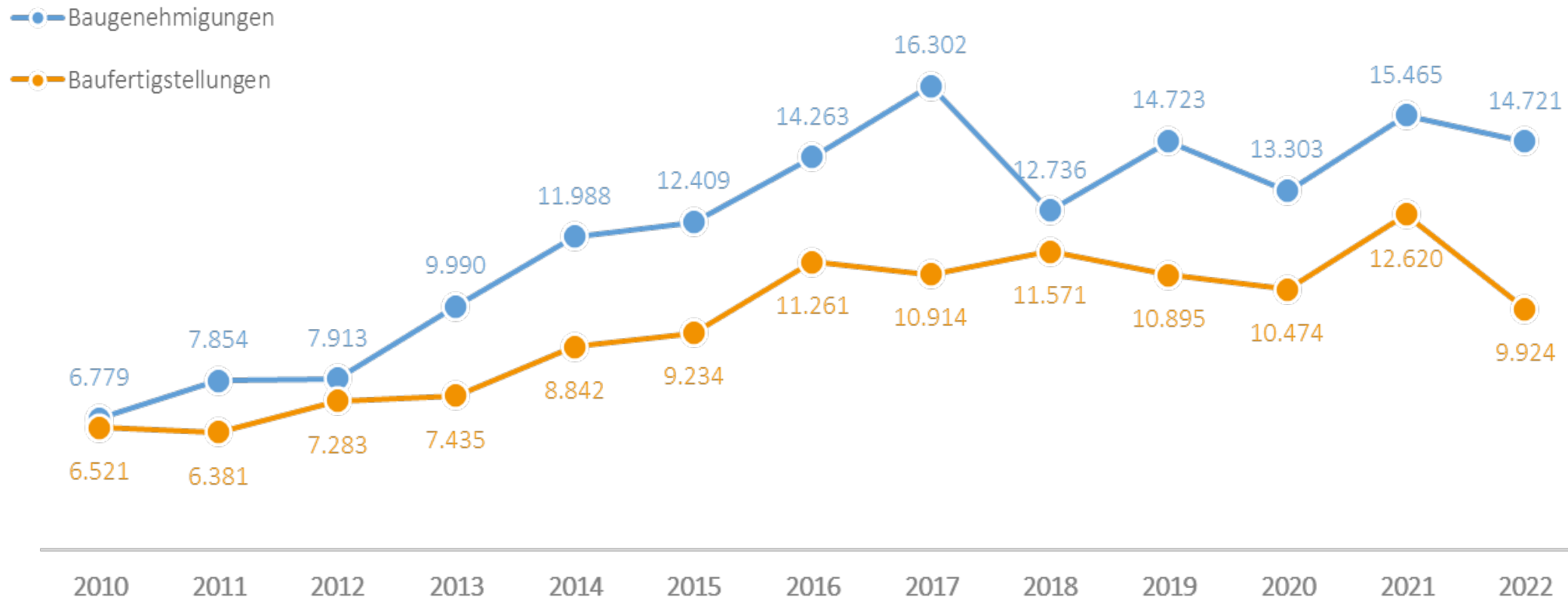


© BBU; Quelle: BBU-Jahresstatistik

Land Brandenburg (Amtliche Statistik): Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2010 bis 2022 (Anzahl WE)

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Land Brandenburg

von Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
2010 bis 2022



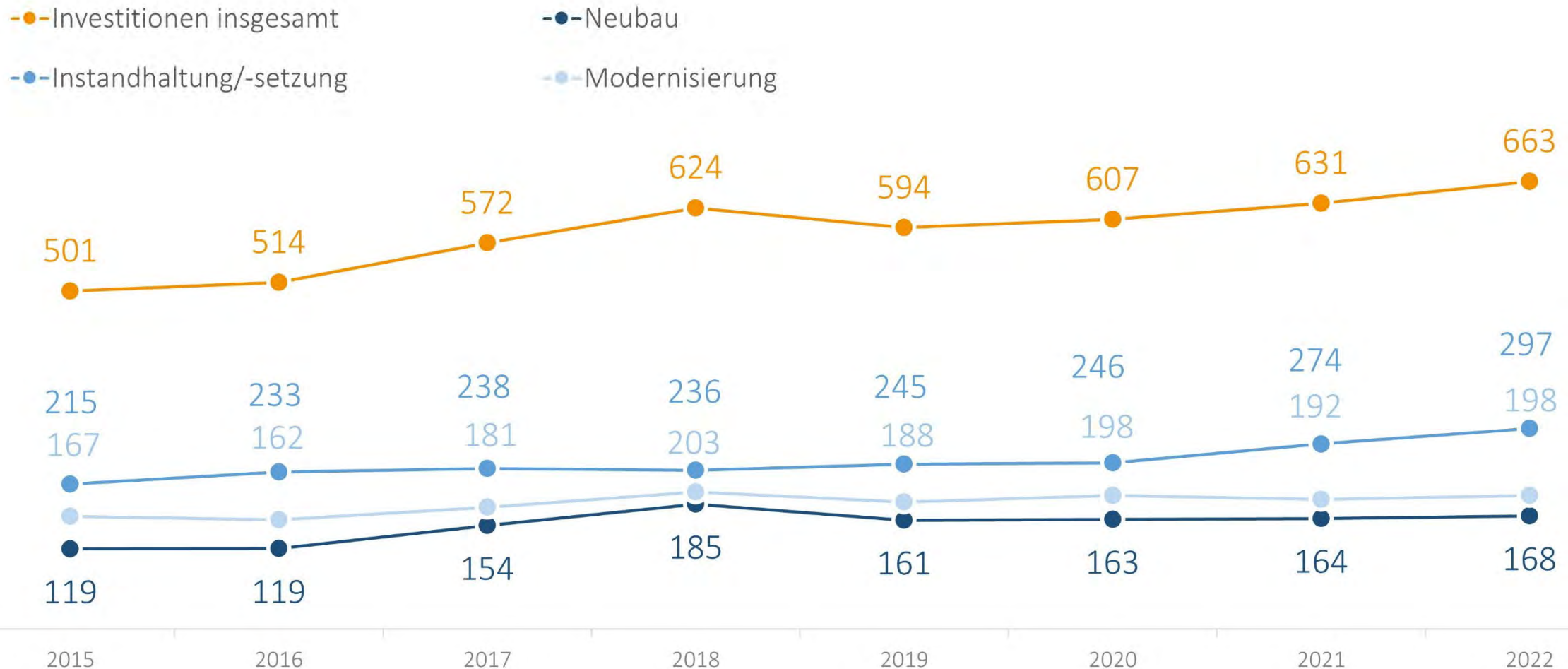
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

© Grafik BBU

Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

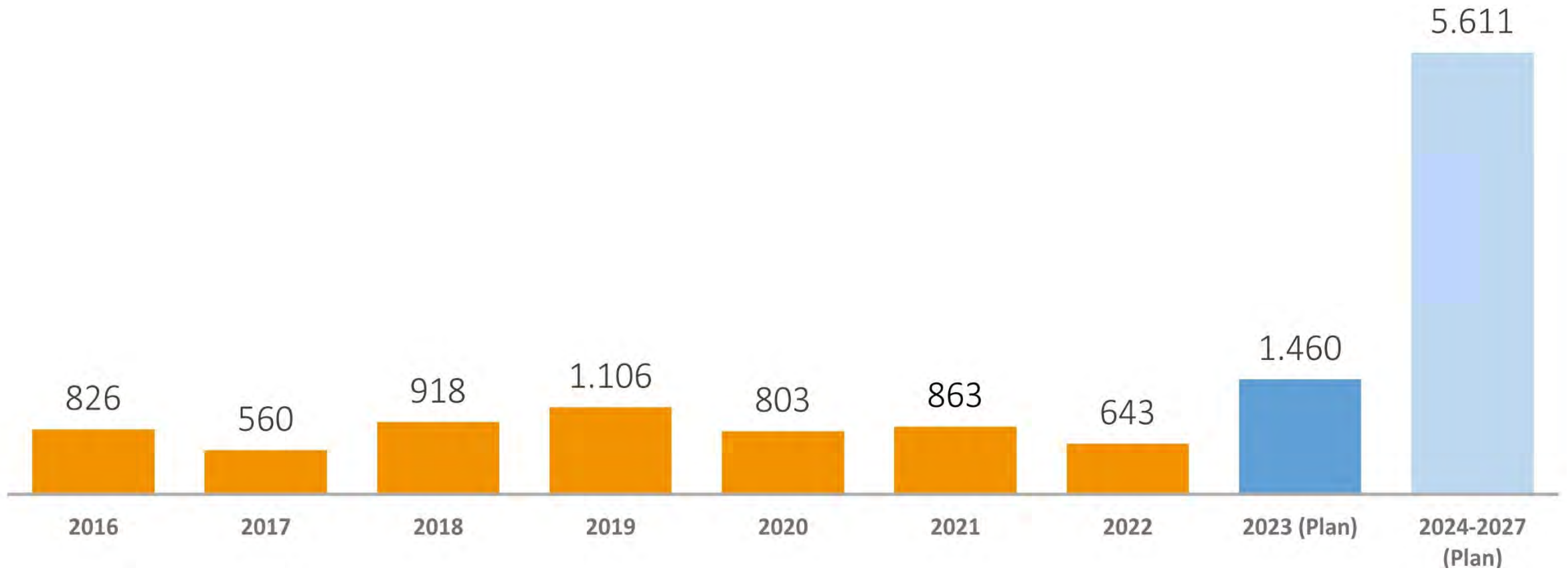
Anhaltend stabile Investitionen wichtiger Wirtschafts- und Stabilitätsfaktor

Investitionen von BBU-Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg in Mio. €



Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2022 wieder rückläufig



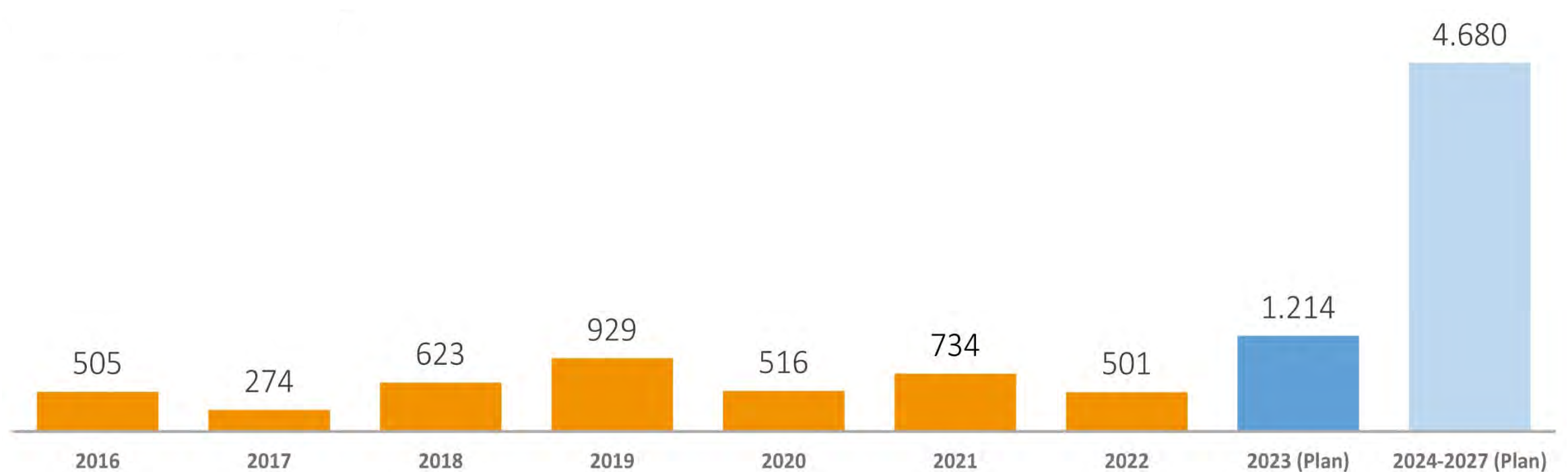
Neubaufertigstellungen durch BBU-Mitgliedsunternehmen im Berliner Umland

davon von BBU-Mitgliedsunternehmen **aus Berlin**:

2021: **188 WE (25,6 %)**

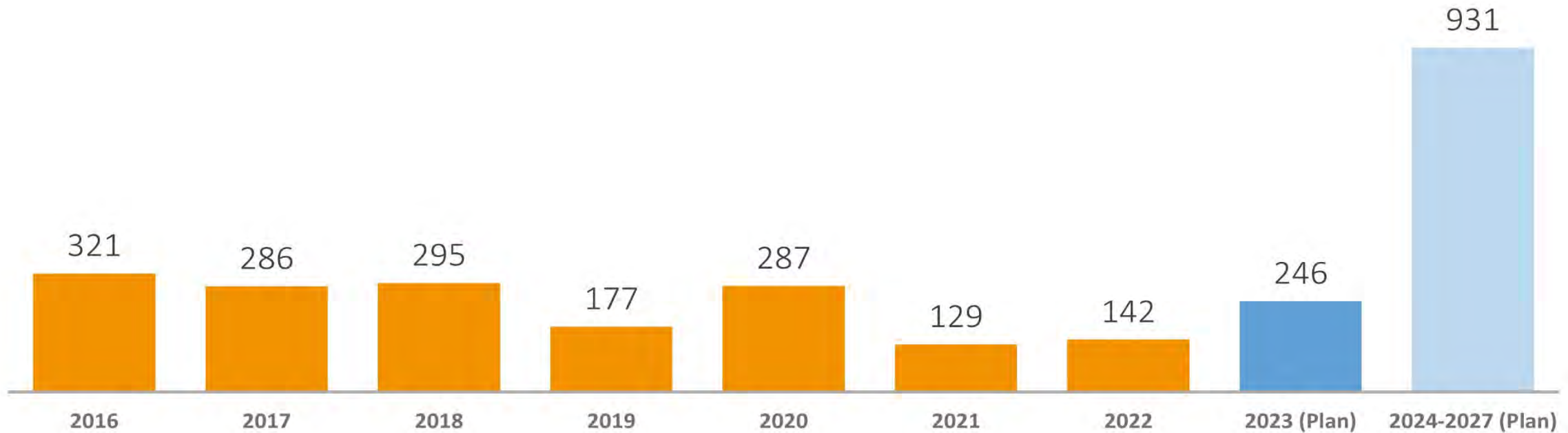
2022: **70 WE (13,9 %)**

geplant 2023 bis 2027: **3.135 WE**



Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

Weiterer Metropolenraum: Baufertigstellungen auf niedrigem Niveau





Mietpreisentwicklung in Berlin und im Land Brandenburg

Christine Preuß

Besondere Vertreterin und Bereichsleiterin
Datenbanken / Analysen / Mitgliedermanagement

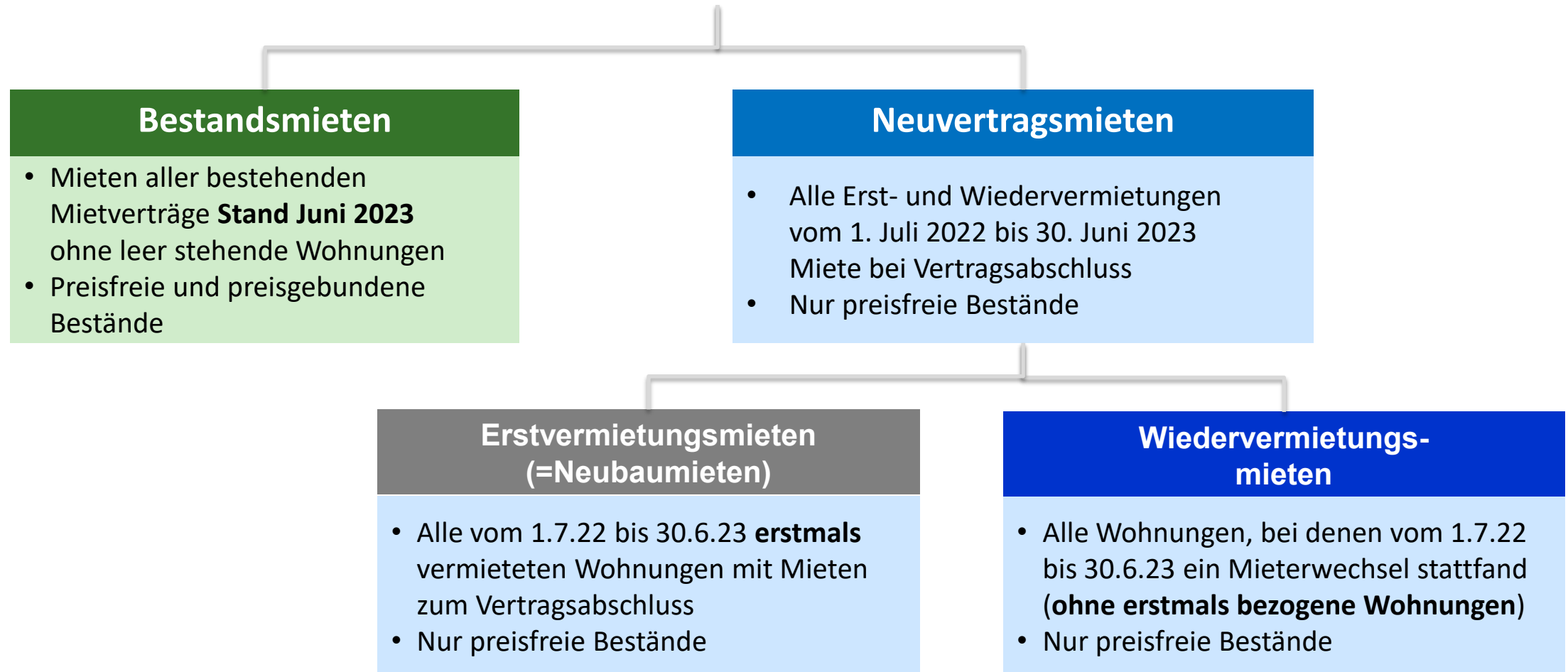


Bestandsmieten und Neuvertragsmieten

Im Überblick

Mietpreise

im BBU Marktmonitor 2023



Berlin

Bestand	6,59 €/m ² (6,50 €/m ²)	+ 1,4 %
Neuvertrag	8,03 €/m ² (7,96 €/m ²)	+ 0,9 %
Neubau	10,95 €/m ² (10,97 €/m ²)	- 0,3 %

Berliner Umland

Bestand	6,20 €/m ² (6,12 €/m ²)	+ 1,3 %
Neuvertrag	7,28 €/m ² (7,37 €/m ²)	- 1,2 %
Neubau	11,97 €/m ² (11,34 €/m ²)	+ 5,6 %

Land Brandenburg

Bestand	5,64 €/m ² (5,53 €/m ²)	+ 2,0%
Neuvertrag	6,39 €/m ² (6,28 €/m ²)	+ 1,8 %
Neubau	11,16 €/m ² (11,00 €/m ²)	+ 1,5 %

Weiterer Metropolenraum

Bestand	5,27 €/m ² (5,15 €/m ²)	+ 2,3 %
Neuvertrag	5,97 €/m ² (5,77 €/m ²)	+ 3,5 %
Neubau	9,30 €/m ² (10,46 €/m ²)	-11,1 %

Nettokaltmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg

Mittelwert in €/m² Wohnfläche monatlich

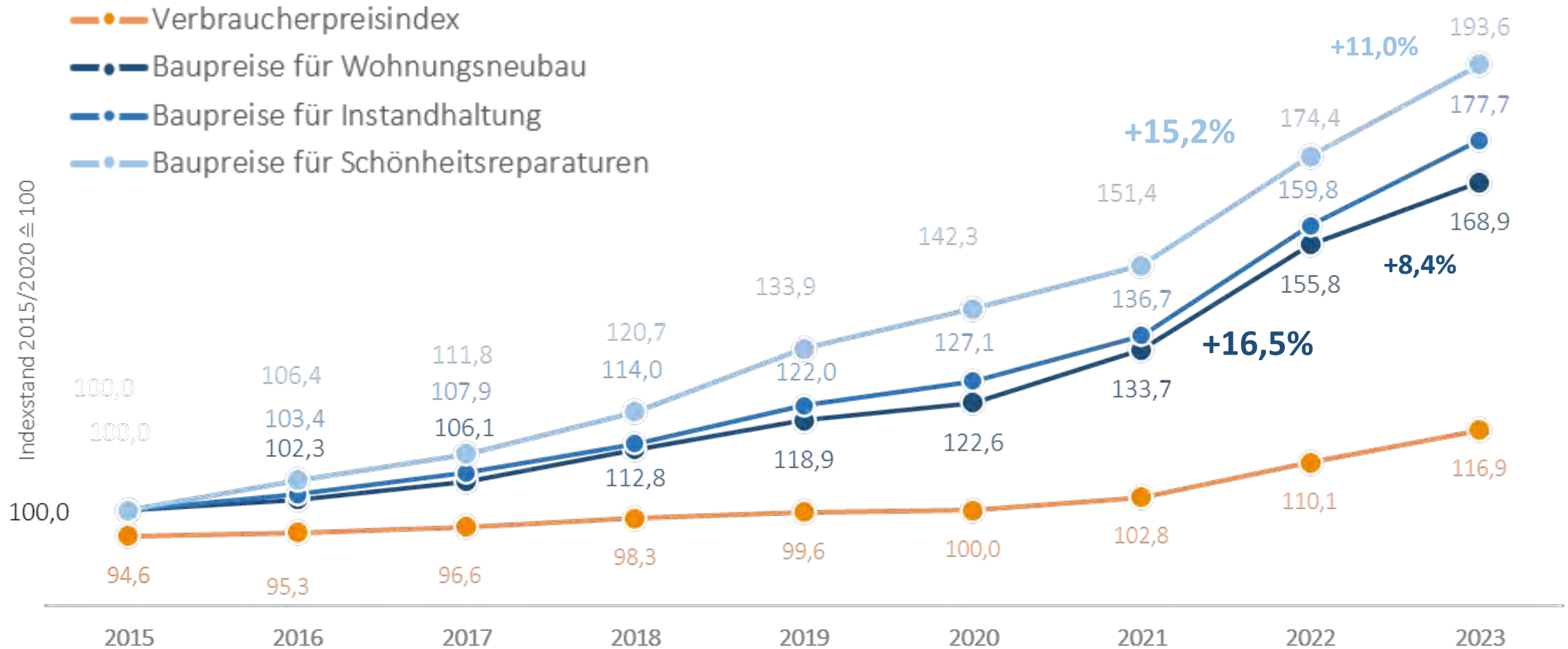
Bestandsmieten am 30. 06.2023 (Vorjahr)

Neuvertrag und Neubau: im Zeitraum vom 1.7.2022 bis 30.06.2023 (Vorperiode)

Verbandskonferenz BBU-Marktmonitor 2023 | 14. März 2024

Baupreise explodieren – in Berlin...

Entwicklung der Verbraucher- und Baupreisindizes
in Berlin 2015 bis 2023



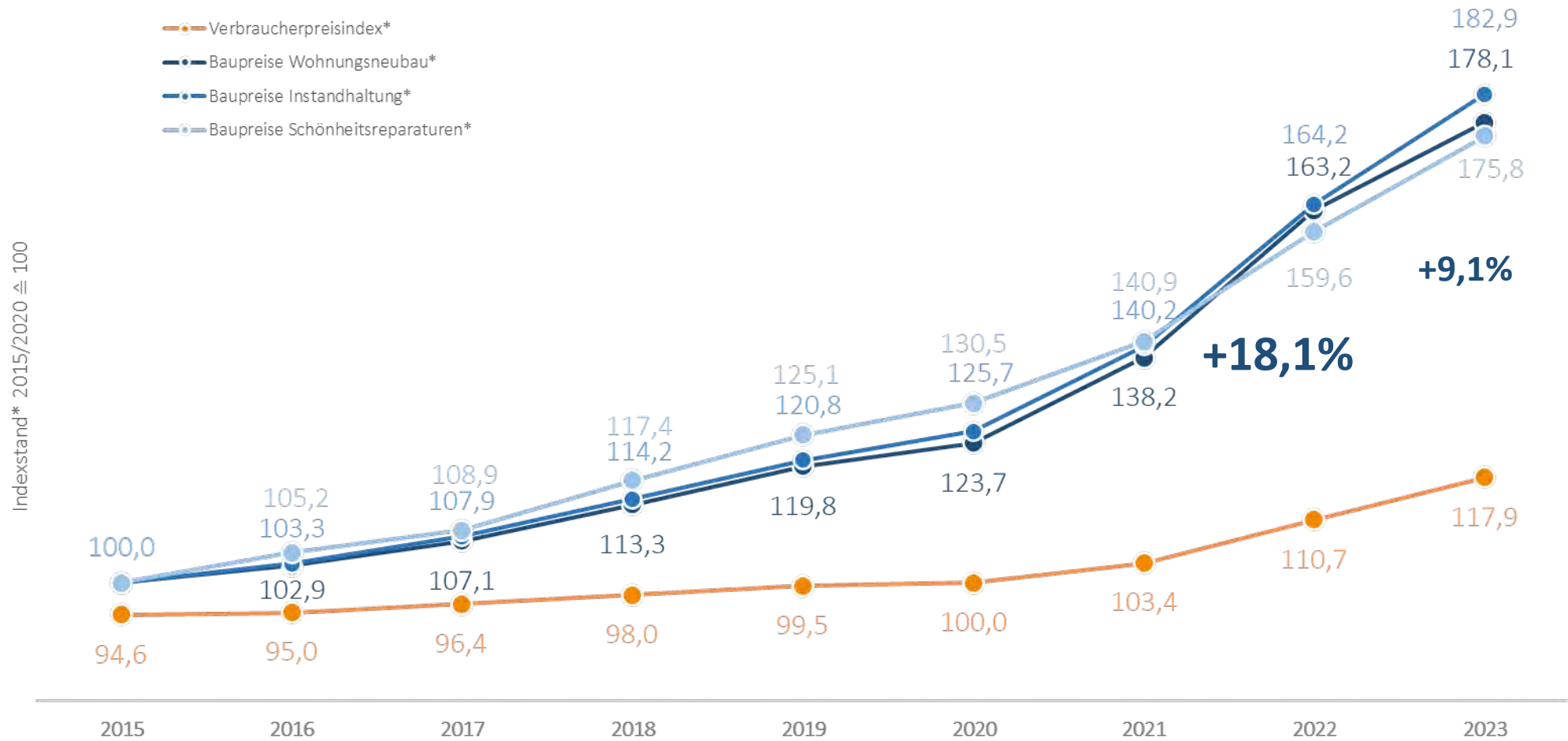
Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

Verbraucherpreise Indexstand 2020 = 100 Baupreise Indexstand 2015= 100

© Grafik BBU

...genauso wie auch in Brandenburg.

Entwicklung der Verbraucher- und Baupreisindizes
im LAND BRANDENBURG 2015 bis 2023

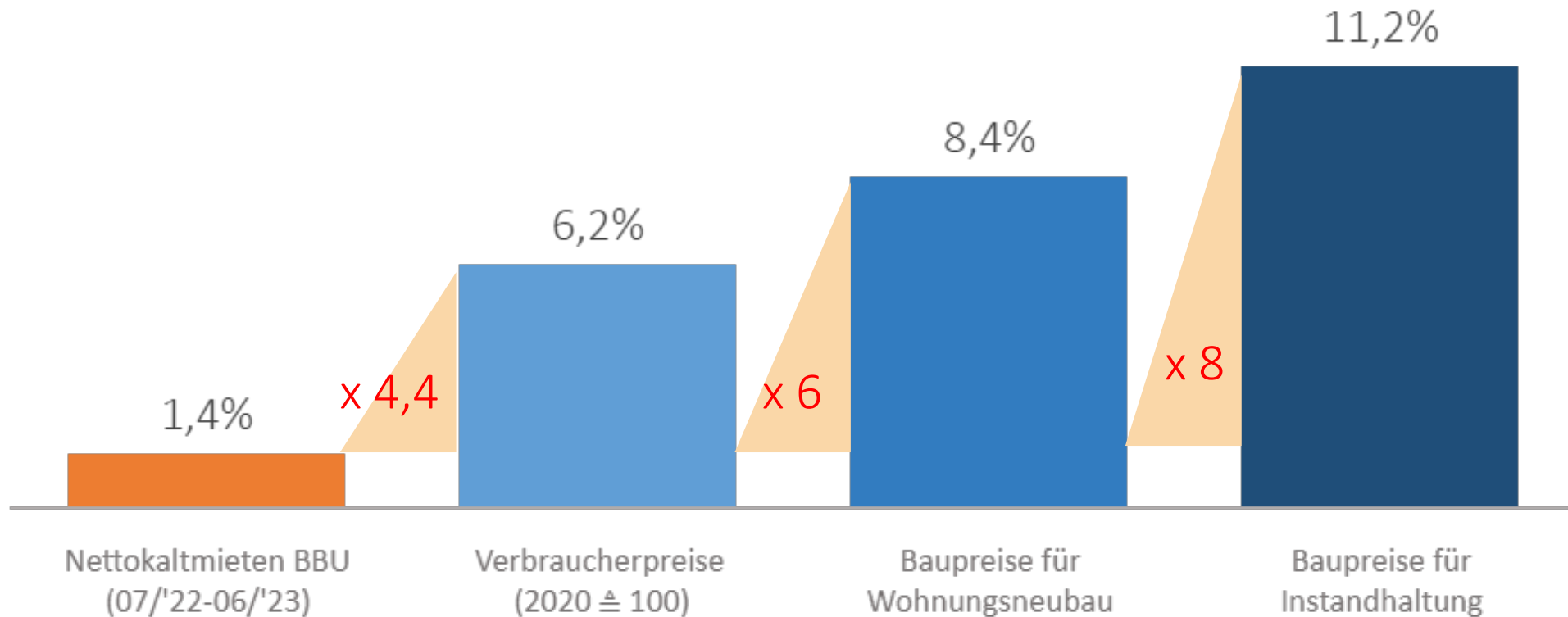


Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

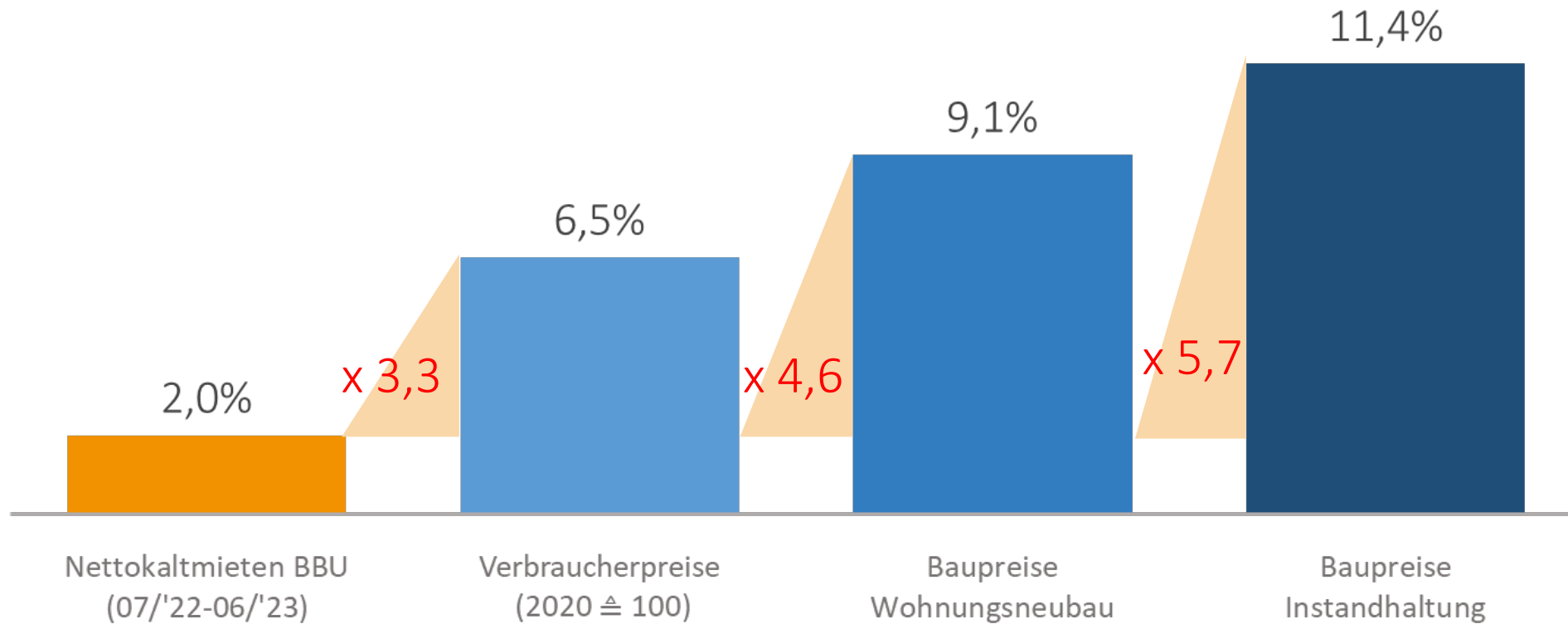
*Abweichende Basisjahre:
Verbraucherpreisindex: 2020=100, Baupreisindex: 2015=100

© Grafik BBU

Veränderung der BBU-Bestandsmieten BERLIN
im Vergleich zur Veränderungsrate anderer Indizes 2023 zu 2022 in %



Veränderung der BBU-Bestandsmieten im Land BRANDENBURG
im Vergleich zur Veränderungsrate anderer Indizes 2023 zu 2022 in %



Quelle: BBU-Marktmonitor Amt für Statistik Berlin Brandenburg,

© Grafik BBU

A light orange map of Berlin, divided into its 15 districts. The map is centered on the city and serves as a background for the title text.

Bestandsmieten und Neuvertragsmieten nach Bezirken

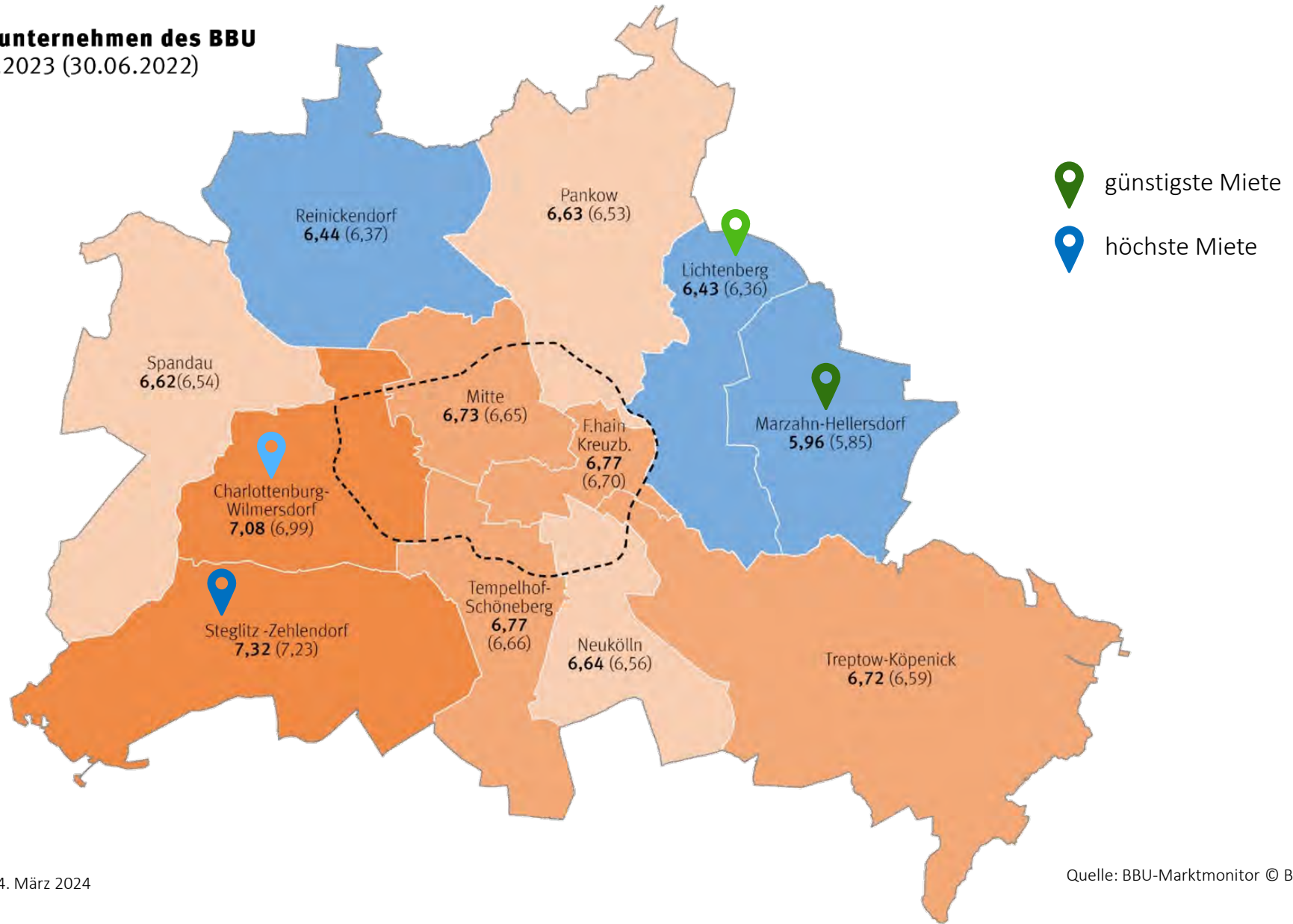
Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin nach Bezirken, am 30.06.2023 (30.06.2022)

Nettokaltmieten in €/m²
am 30.06.2023
(30.06.2022)

- bis 6,58
- 6,59 bis 6,69
- 6,70 bis 6,79
- 6,80 und mehr

Berlin gesamt:
6,59 (6,50)

- Stadtgrenze
- Bezirksgrenzen
- S-Bahn-Ring Berlin



Berlin | BBU-Bestandsmieten nur um 1,4% gestiegen

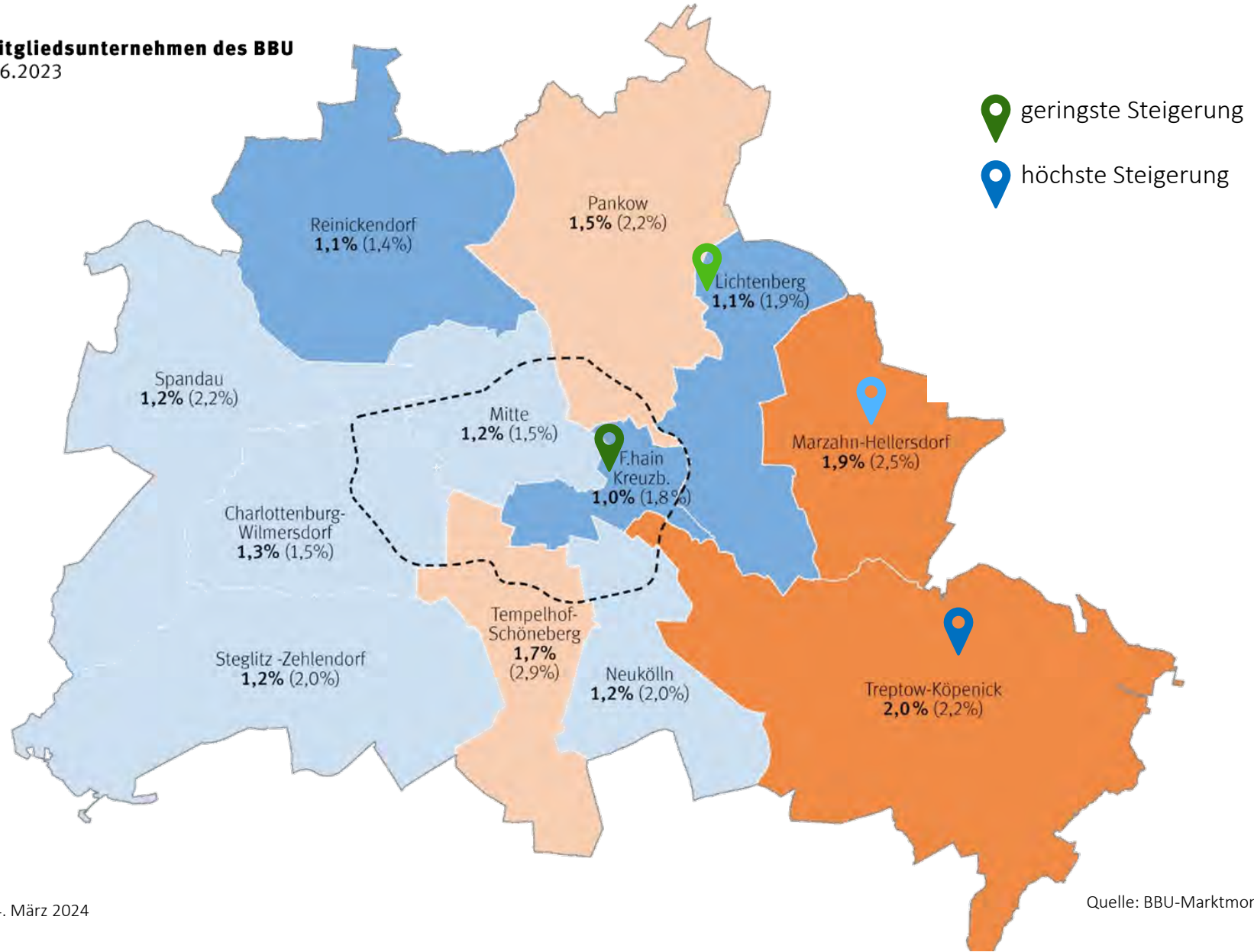
Veränderung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU
in Berlin nach Bezirken, 30.06.2022 bis 30.06.2023

Nettokaltmieten
30.06.2022 bis
30.06.2023 in %
(Vorjahr)

- bis 1,2 %
- 1,2 % bis 1,4 %
- 1,4 % bis 1,7%
- 1,7 % und mehr

Berlin gesamt:
1,4% (2,0%)

- Stadtgrenze
- Bezirksgrenzen
- S-Bahn-Ring Berlin



Berlin | BBU-Bestandsmieten oft um weniger als 1 % verändert

Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU

in Berlin nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich), 30.06.2023 und 30.06.2022

Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	30.06.2023		30.06.2022		Veränderung Nettokaltmiete 06/2023 zu 06/2022 in %
	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete	Anzahl Wohnungen	
Preisgebundene Wohnungen insgesamt	6,76	59.158	6,66	60.609	1,50%
1. Förderungsweg	6,77	42.144	6,66	46.441	1,65%
Sonstige Wohnraum- förderung	Baujahre vor 2014	5.925	6,28	6.191	1,27%
	Baujahre ab 2014	6,94	11.089	6,96	7.977
Preisfreie Wohnungen insgesamt	6,57	645.249	6,48	635.747	1,39%
Baujahre bis 1948	6,87	156.351	6,76	153.416	1,63%
Baujahre 1949 bis 1972	6,33	237.003	6,27	235.928	0,96%
Baujahre 1973 bis 1990	5,88	203.163	5,83	199.898	0,86%
Baujahre 1991 bis 2000	7,57	22.576	7,55	23.642	0,26%
Baujahre 2001 bis 2011	9,49	1.823	9,33	1.743	1,71%
Baujahre in 2012/2013	9,44	445	9,42	435	0,21%
Baujahre ab 2014	10,86	23.888	10,69	20.685	1,59%
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	6,59	704.407	6,50	696.356	1,38%

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand
Verbandskonferenz BBU-Marktmonitor 2023 | 14. März 2024

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU

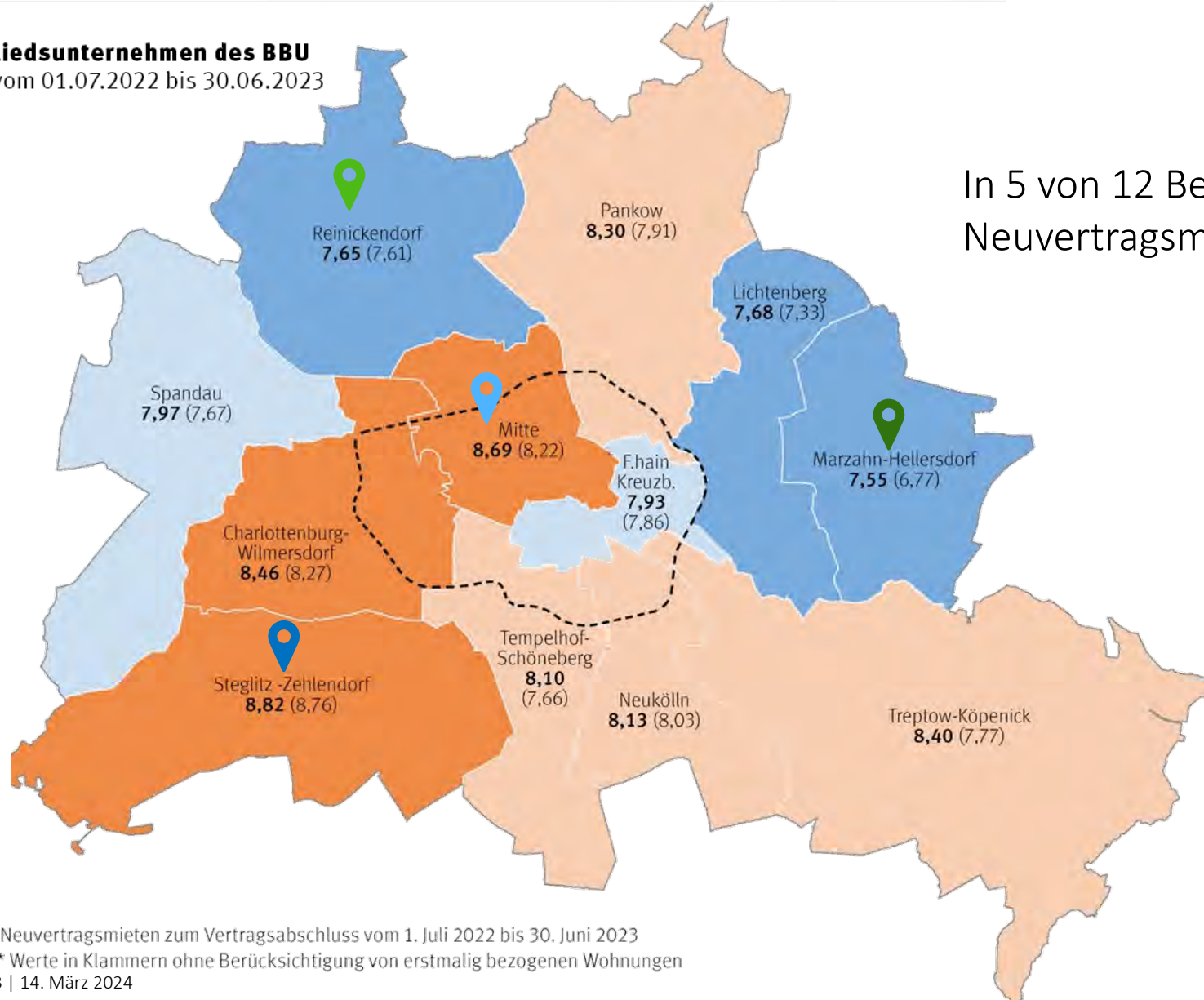
in Berlin nach Bezirken in €/m² vom 01.07.2022 bis 30.06.2023

Mittelwert 2022/2023*
nettokalt in €/m²
pro Monat
(ohne Erstbezug**)

- bis 7,69
- 7,70 bis 8,02
- 8,03 bis 8,44
- 8,45 und mehr

Berlin gesamt
8,03 (7,66)

- Stadtgrenze
- Bezirksgrenzen
- S-Bahn-Ring Berlin



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

- 📍 günstigste Miete
- 📍 höchste Miete

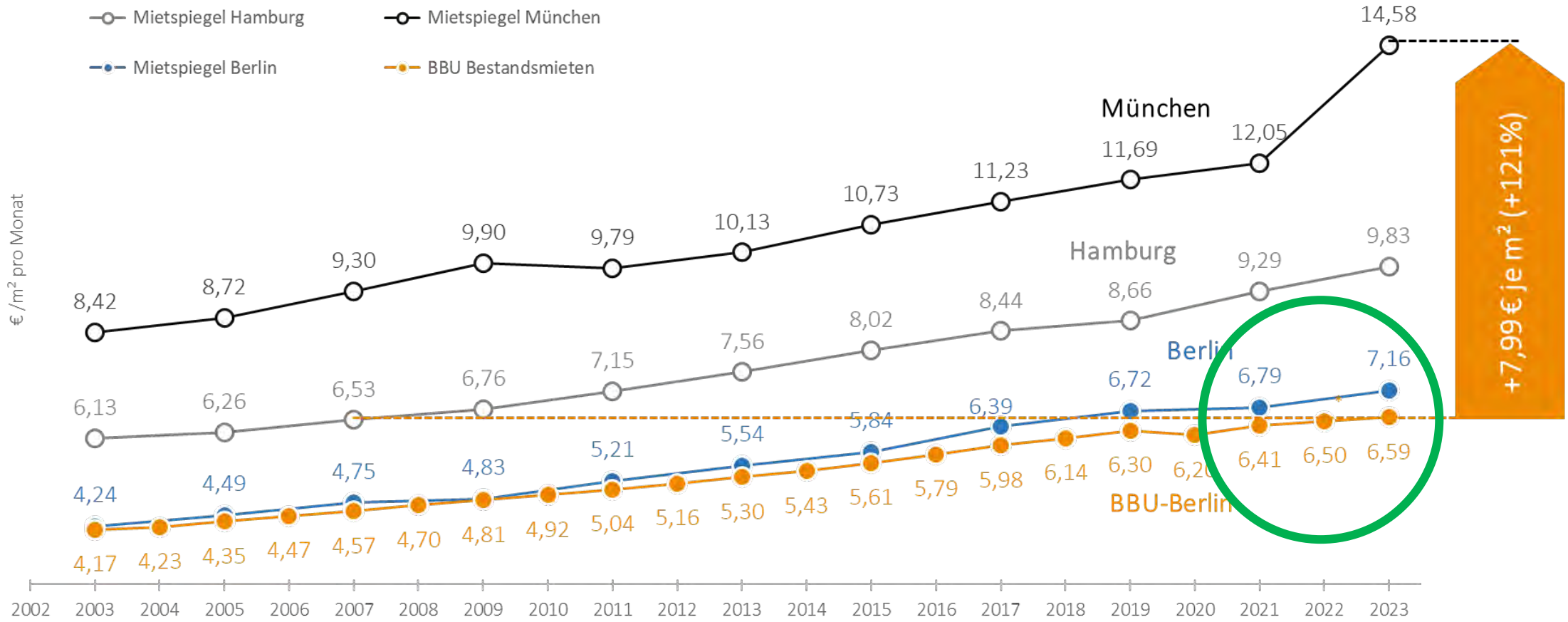
* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

** Werte in Klammern ohne Berücksichtigung von erstmalig bezogenen Wohnungen

Quelle und ©: BBU

Mieten in Berlin: Wovon andere Metropolen träumen

Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten laut Mietspiegel Berlin, Hamburg und München im Vergleich zur Bestandsmietenentwicklung der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2003 bis 2023



*BBU Nettokaltmiete 2020 unter dem Einfluss des MietenWoG Berlin

Quelle: Mietspiegel Berlin, Hamburg, München; BBU-Bestandsmieten (2003-2019 und 2021 - 2023 BBU-Marktmonitor/ 2020 BBU-Jahresstatistik) bis 2020 per 31.12 ab 2021 per 30.06. des Jahres



Bestandsmieten und Neuvertragsmieten nach Marktsegmenten und Regionen

Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg
nach Baujahr und Art der Förderung (Mittelwert €/m² Wohnfläche monatlich), 30.06.2022 und 30.06.2023

Wohnungen nach Baujahr und Art der Förderung	30.06.2023		30.06.2022		Veränderung Nettokaltmiete 06/2023 zu 06/2022 in %
	Nettokaltmiete €/m ²	Anzahl Wohnungen	Nettokaltmiete €/m ²	Anzahl Wohnungen	
Preisgebundene Wohnungen insgesamt	5,69	13.225	5,58	14.411	1,97%
1. Förderungsweg	5,70	4.545	5,47	5.075	4,20%
Sonstige Wohnraum- förderung	Baujahre vor 2014	7.836	5,62	8.711	0,53%
	Baujahre ab 2014	844	6,04	625	0,33%
Preisfreie Wohnungen insgesamt	5,63	255.861	5,53	252.105	1,81%
Baujahre bis 1948	5,82	31.450	5,72	30.737	1,75%
Baujahre 1949 bis 1972	5,43	105.895	5,34	104.710	1,69%
Baujahre 1973 bis 1990	5,35	103.774	5,25	102.524	1,90%
Baujahre 1991 bis 2000	6,97	7.584	6,87	7.434	1,46%
Baujahre 2001 bis 2011	7,48	1.695	7,42	1.716	0,81%
Baujahre in 2012/2013	9,70	539	9,63	499	0,73%
Baujahre ab 2014	9,86	4.924	9,77	4.485	0,92%
Preisgebundene und preisfreie Wohnungen insgesamt	5,64	269.086	5,53	266.516	1,99%

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU-Marktmonitor

© BBU

Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU

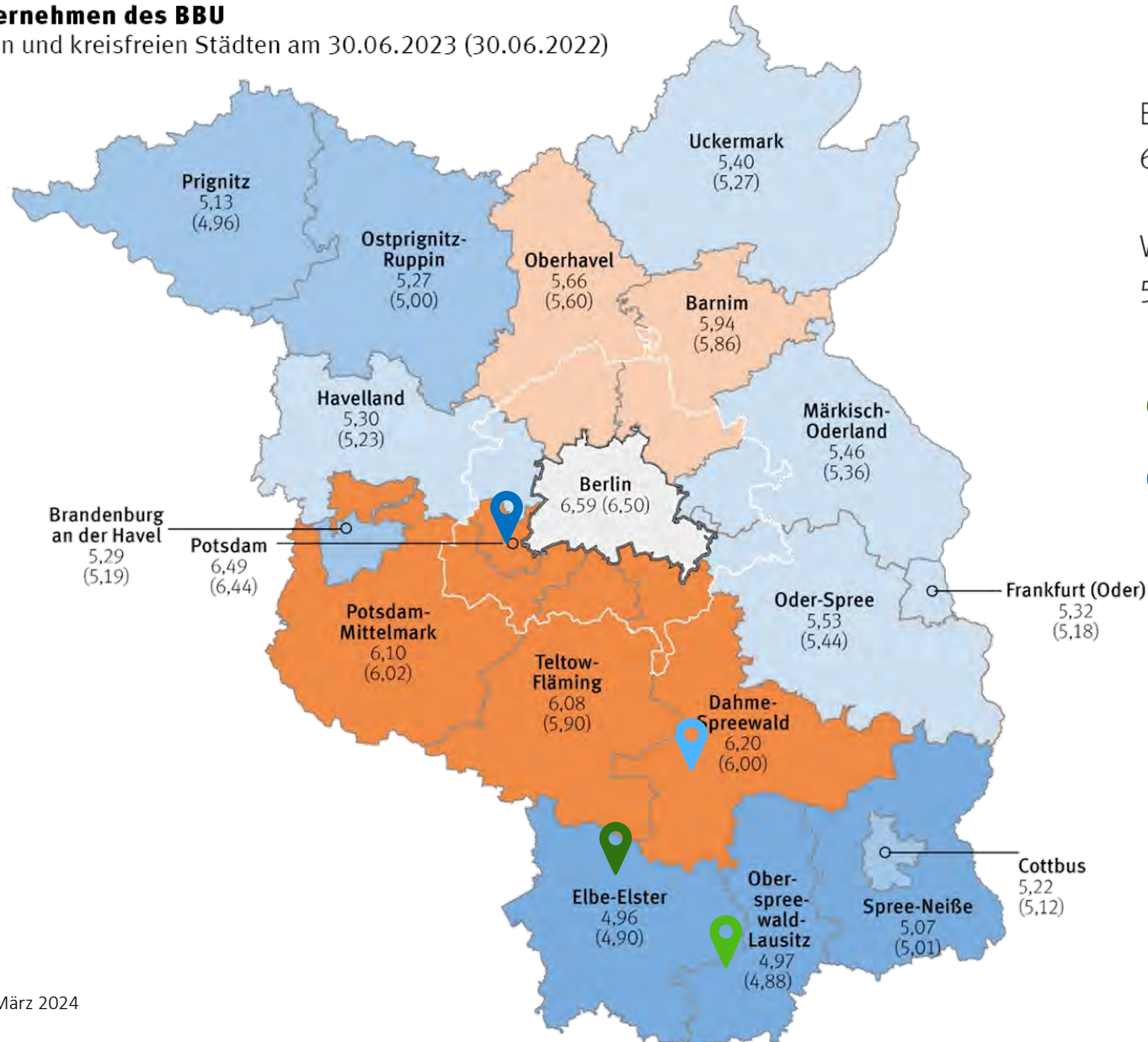
im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten am 30.06.2023 (30.06.2022)

Nettokaltmieten in €/m²
am 30.06.2023 (Vorjahr)

- bis 5,09
- 5,10 bis 5,29
- 5,30 bis 5,64
- 5,65 bis 5,99
- 6,00 und mehr

Land Brandenburg gesamt:
5,64 (5,53)

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



Berliner Umland
6,20 (6,12)

Weiterer Metropolitanraum
5,27 (5,15)

- 📍 günstigste Miete
- 📍 höchste Miete

© BBU

Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU

im Land Brandenburg nach Landkreisen und kreisfreien Städten vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

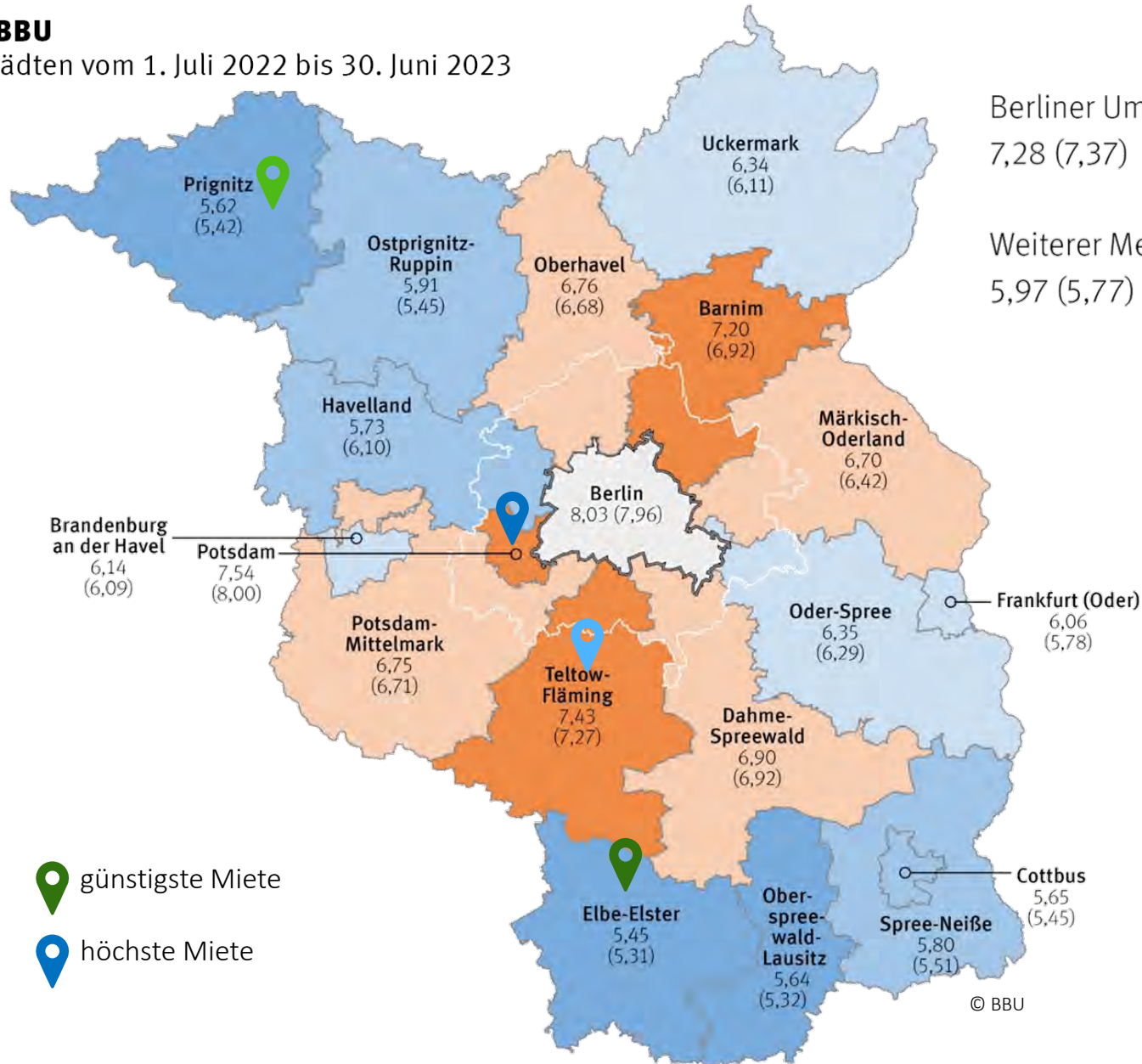
Mittelwert 2022/23*
 nettokalt in €/m²
 pro Monat
 (Vorjahr 07/21 bis 06/'22)

*Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

- bis 5,64
- 5,65 bis 5,99
- 6,00 bis 6,38
- 6,39 bis 6,99
- 7,00 und mehr

Land Brandenburg gesamt:
 6,39 (6,28)

- Grenze Berliner Umland / Weiterer Metropolenraum
- Grenze Landkreise
- Kreisfreie Stadt



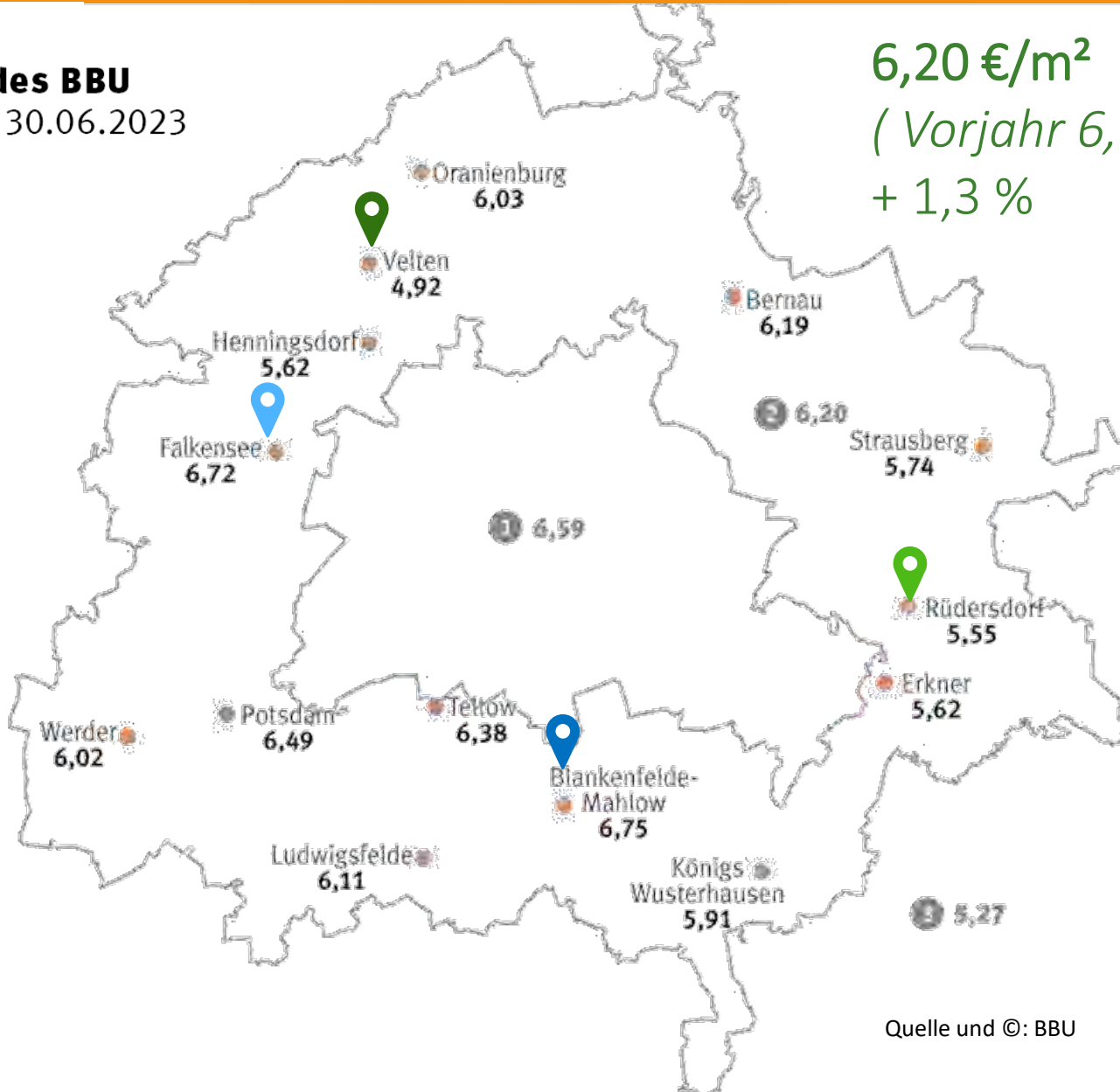
Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, am 30.06.2023

Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche monatlich

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

Bestandsmieten in Potsdam weiterhin unter dem Berliner Durchschnittswert

- günstigste Miete
- höchste Miete





Quelle und ©: BBU

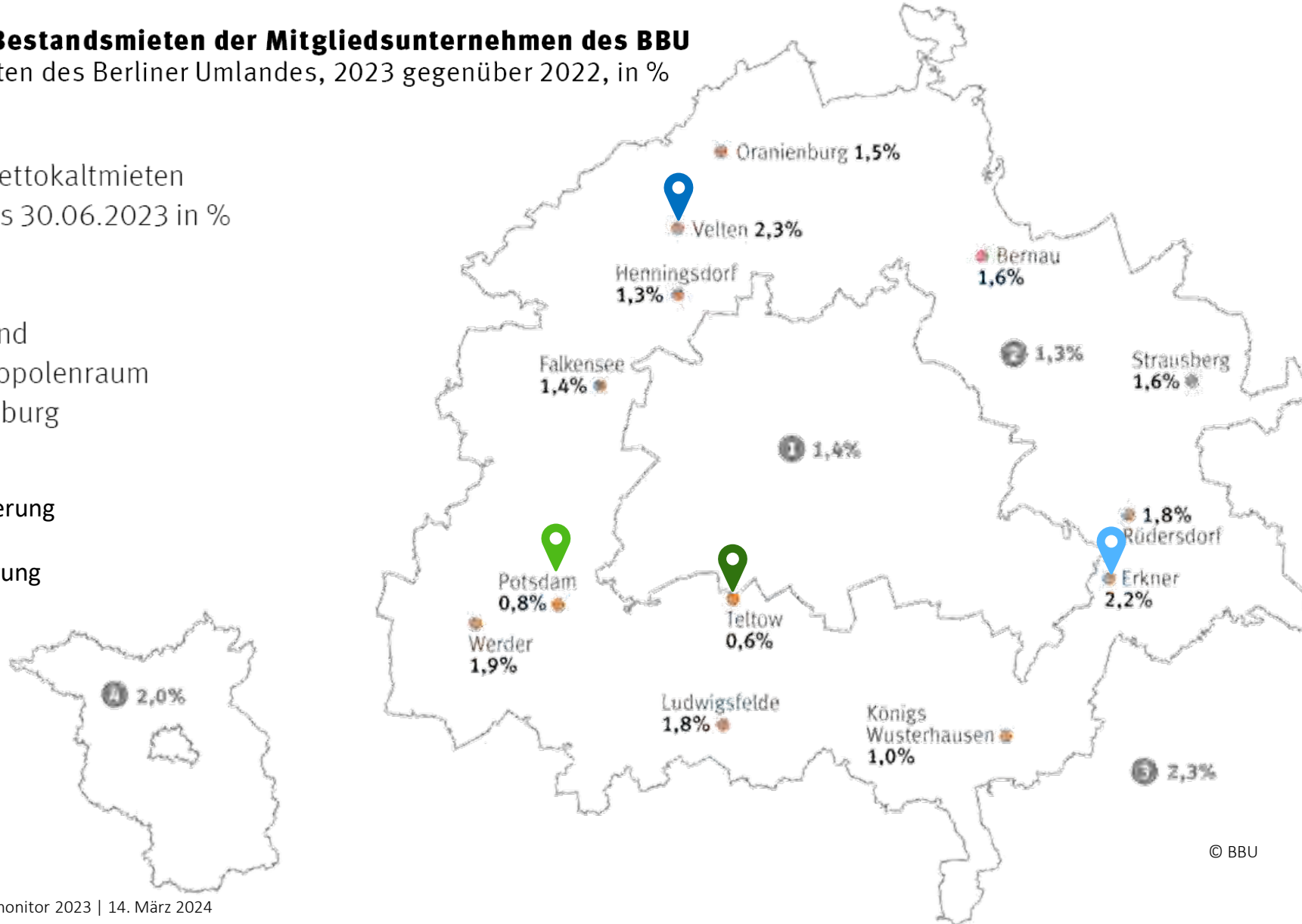
BBU-Bestandsmieten – in Potsdam nur +0,8 %

Veränderung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes, 2023 gegenüber 2022, in %

Veränderung der Nettokaltmieten
vom 30.06.2022 bis 30.06.2023 in %

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

-  geringste Veränderung
-  höchste Veränderung



© BBU

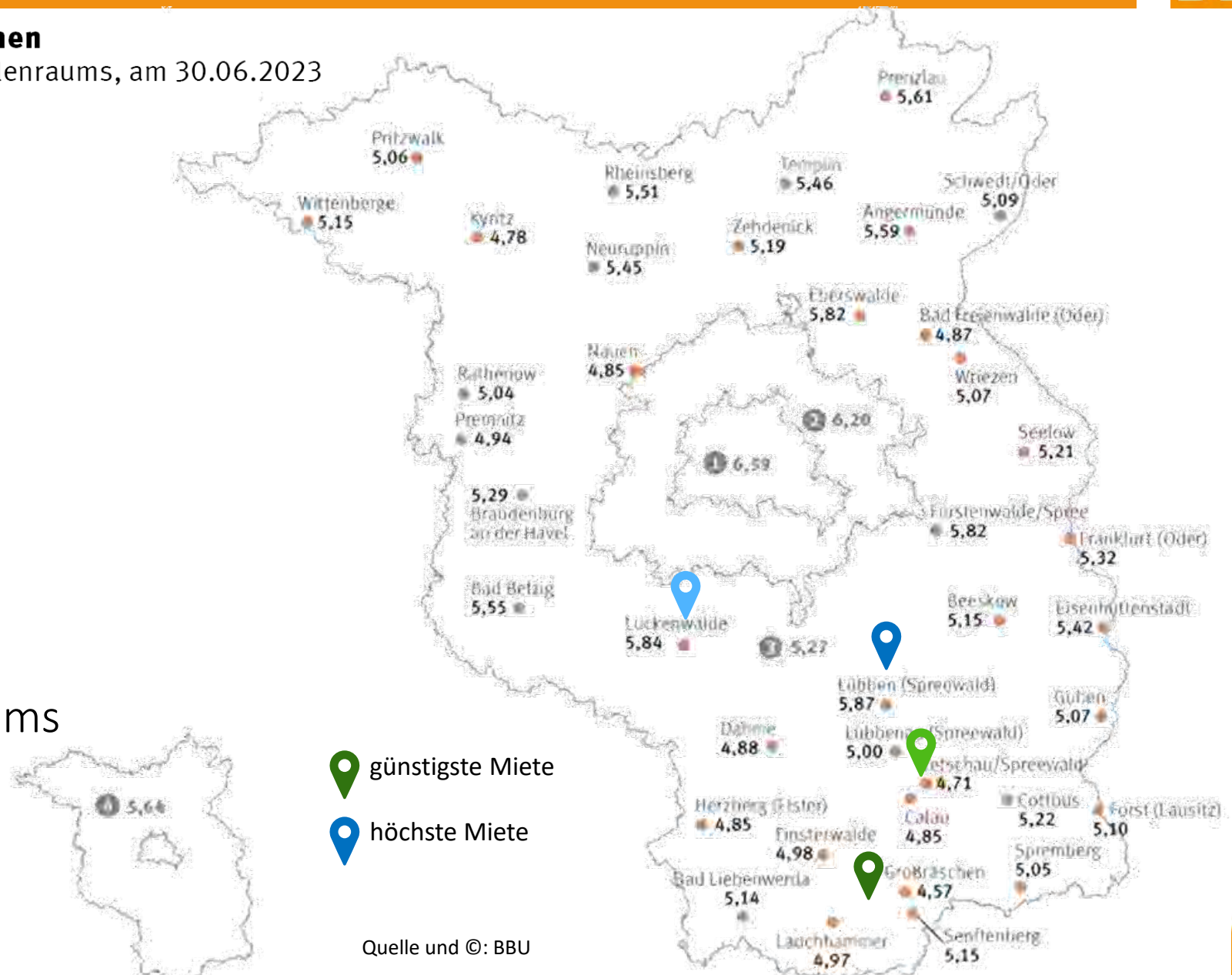
Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen in ausgewählten Orten des Weiteren Metropolenraums, am 30.06.2023

Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche monatlich

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

Ø 5,27 €/m²
 (Vorjahr 5,15 €/m²)
 + 2,3 %

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



*WMR = Weiterer Metropolenraum

WMR* | BBU-Bestandsmieten nur um 2,3 % gestiegen

Veränderung der Bestandsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU

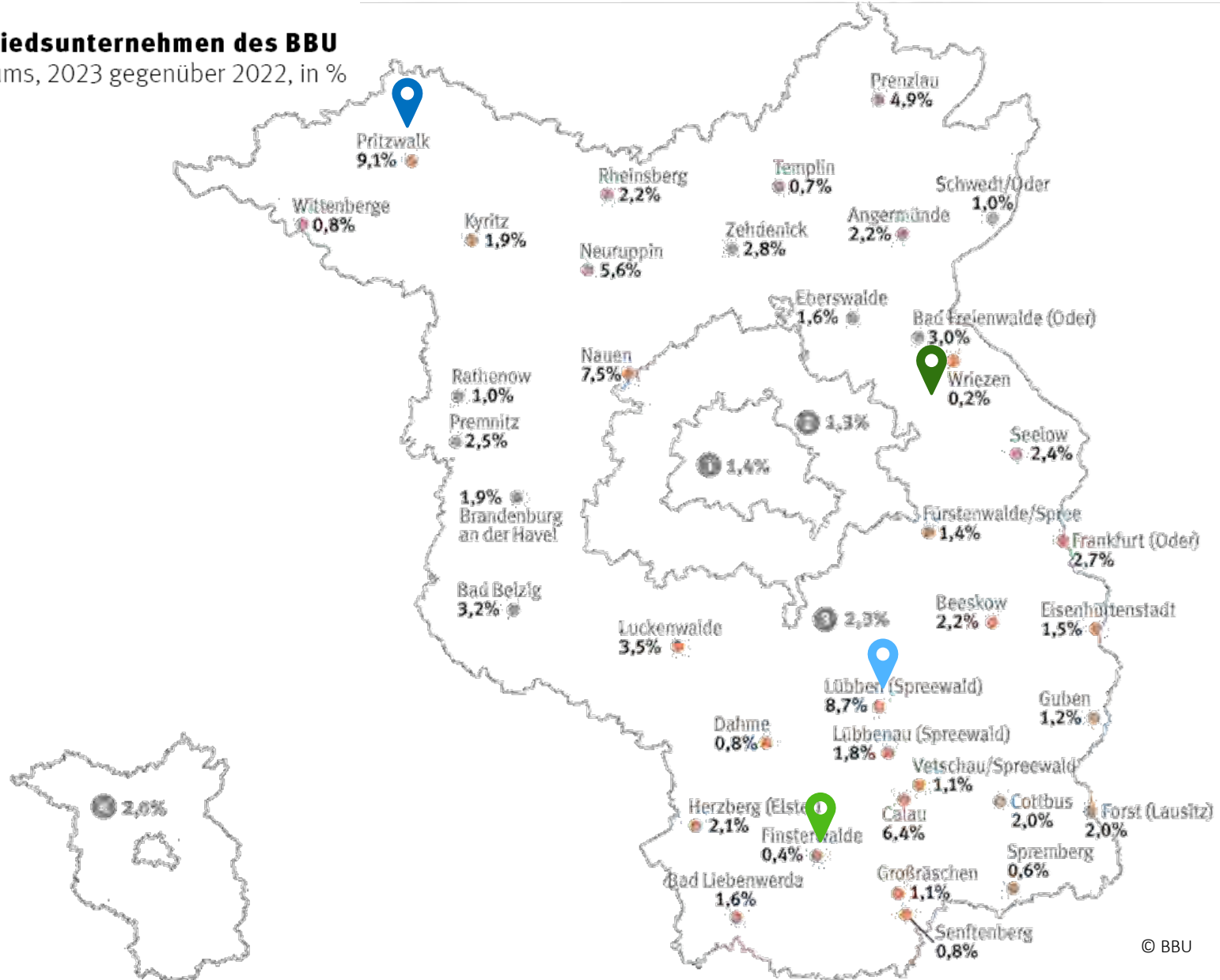
in ausgewählten Orten des weiteren Metropolenraums, 2023 gegenüber 2022, in %

Veränderung der Nettokaltmieten vom 30.06.2022 bis 30.06.2023 in %

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

geringste Veränderung

höchste Veränderung



Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU

in ausgewählten Orten des Berliner Umlandes vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

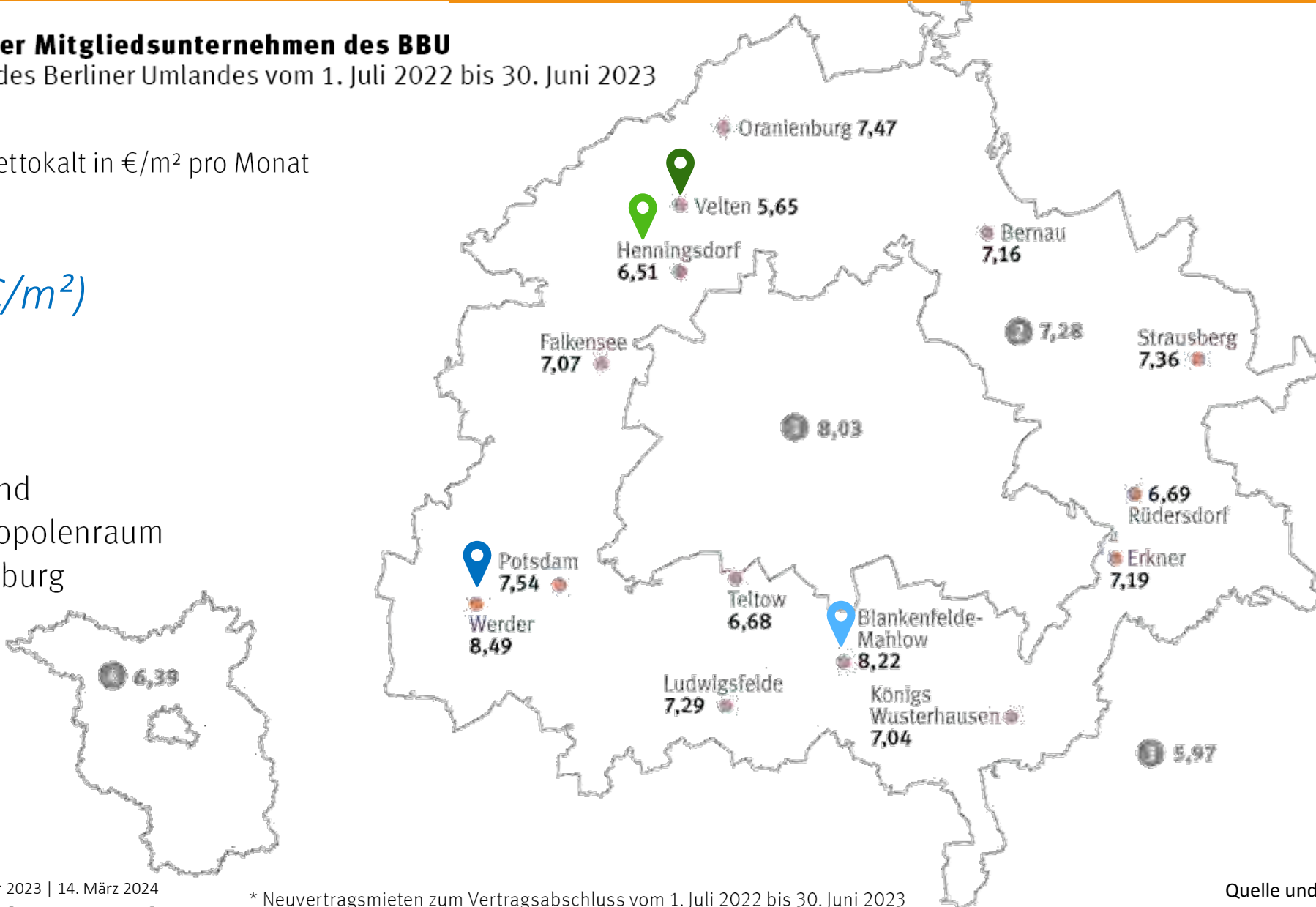
Mittelwert 2022/23 * nettokalt in €/m² pro Monat

Ø 7,28 €/m²
(Vorjahr 7,37 €/m²)
- 1,2 %

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

günstigste Miete

höchste Miete



Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU


in ausgewählten Orten des Weiteren Metropolenraumes vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023


*WMR = Weiterer Metropolenraum

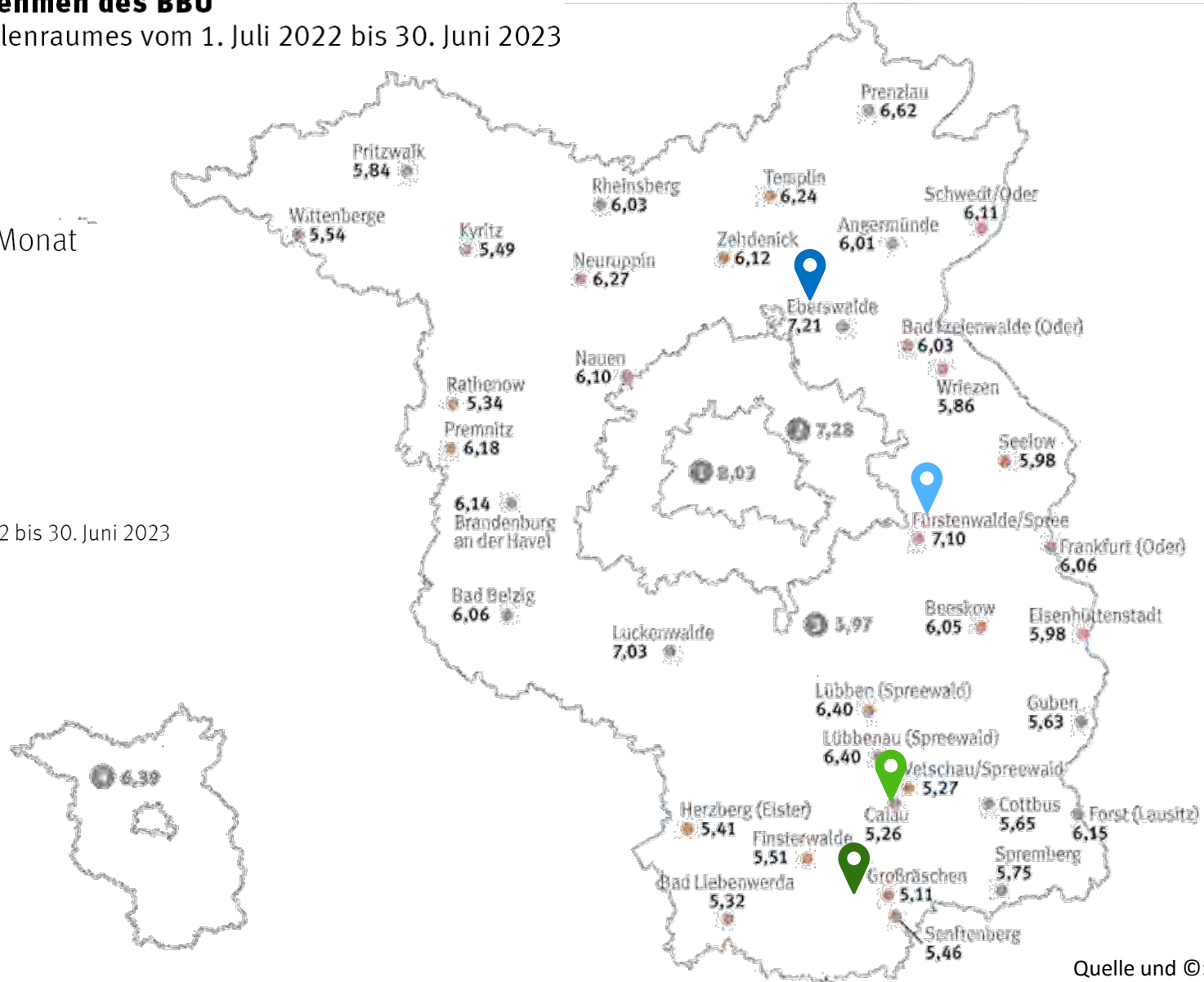
Mittelwert 2022/23 * nettokalt in €/m² pro Monat

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

* Neuvertragsmieten zum Vertragsabschluss vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

 günstigste Miete

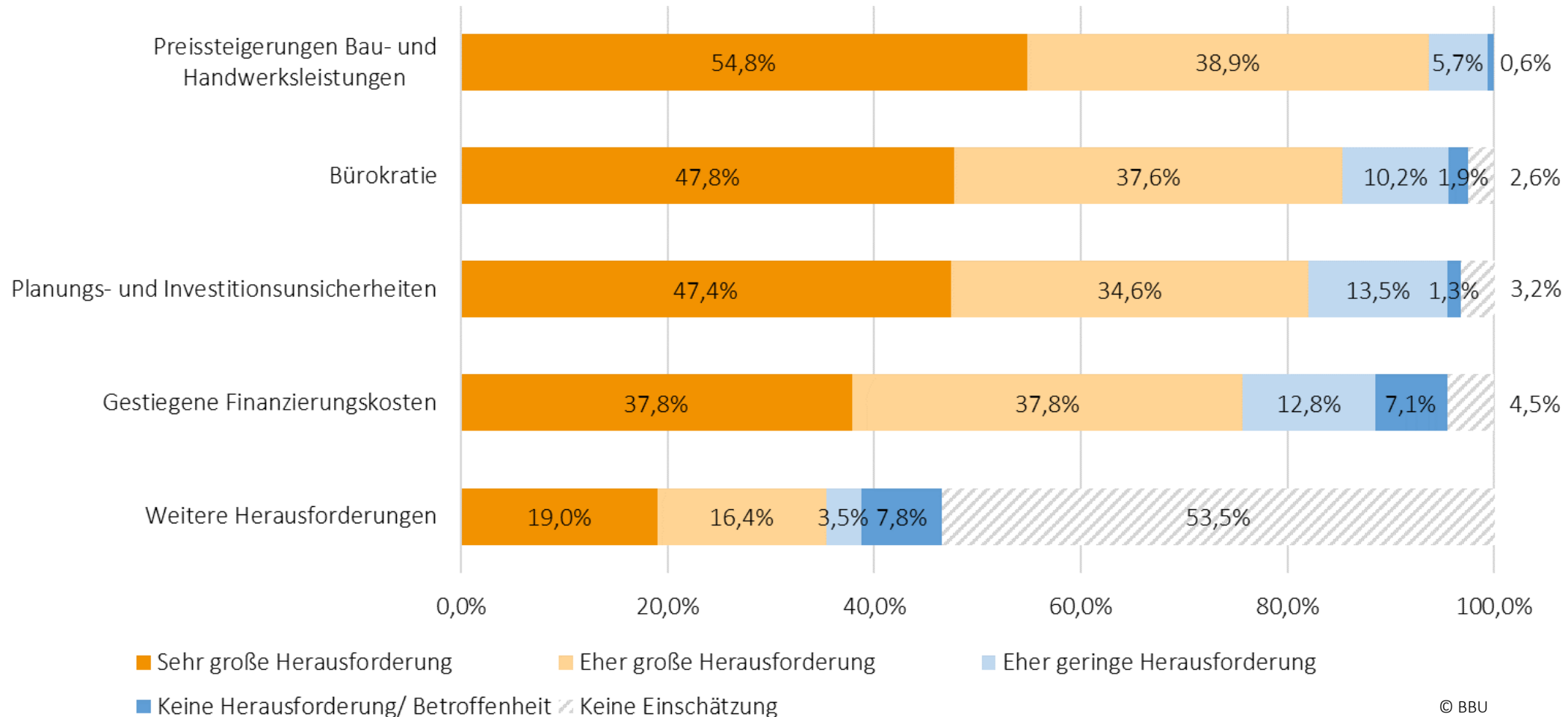
 höchste Miete



Ergebnisse der Ad Hoc Befragung vom Januar 2024

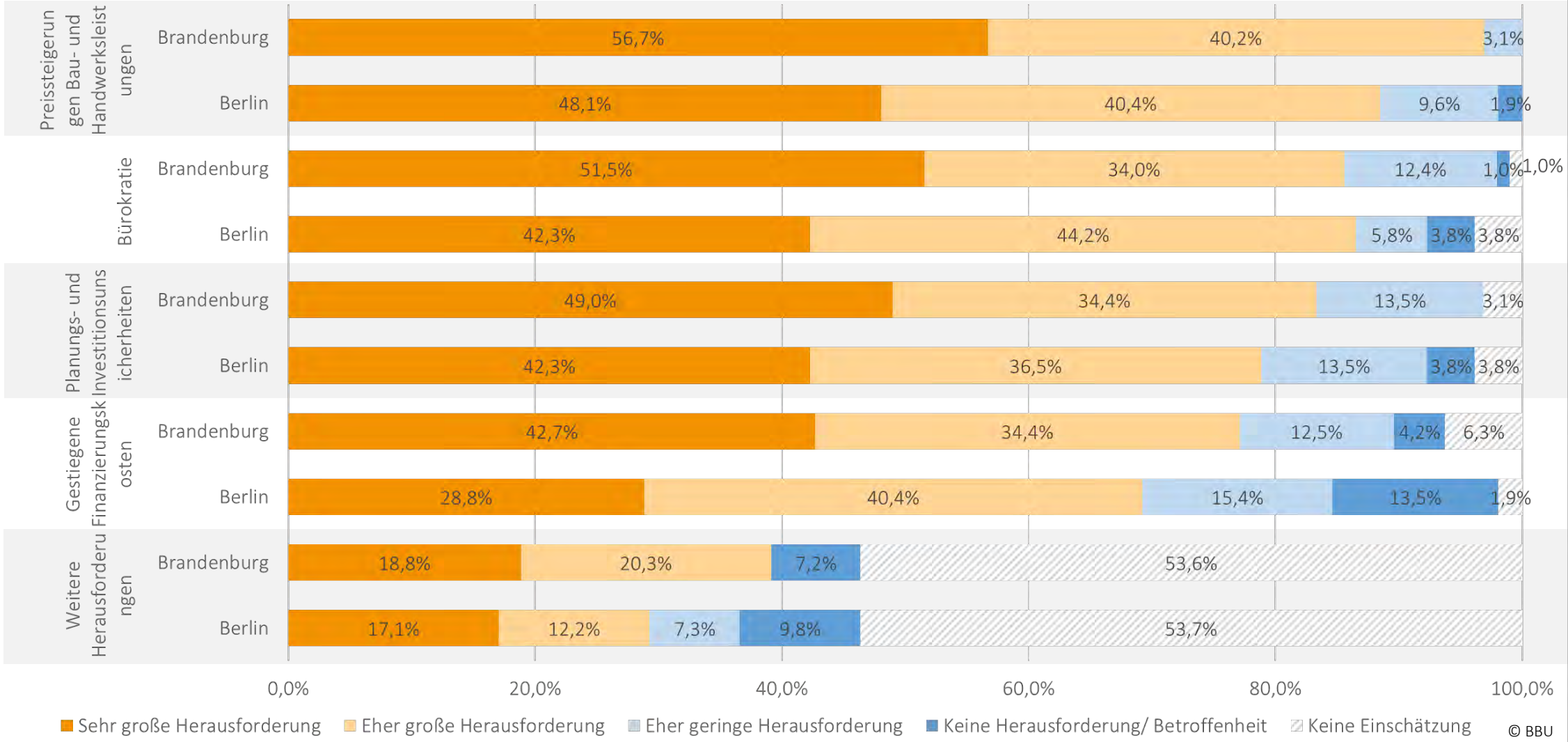
Preisentwicklung und Rahmenbedingungen größte Sorgen

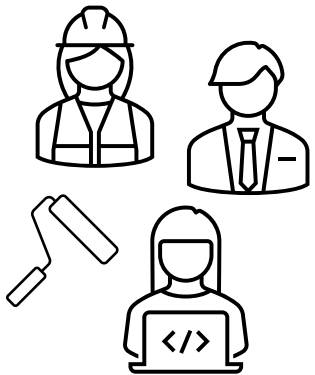
Welches sind die aktuell größten Herausforderungen für Ihre Projekte?
(Neubau, Sanierung/Modernisierung, Instandhaltung/Instandsetzung)



Preisentwicklung und Rahmenbedingungen größte Sorgen

Welches sind die aktuell größten Herausforderungen für Ihre Projekte? Ländervergleich



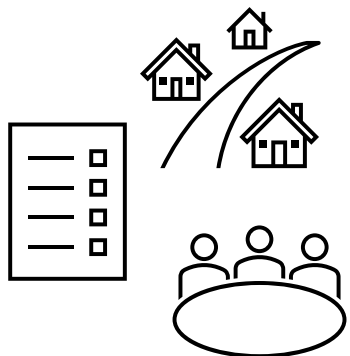
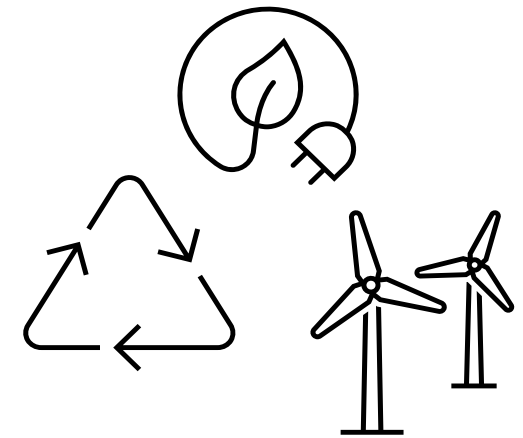


Fachkräftemangel

auch mit Blick auf die Vielzahl komplexer Herausforderungen (u. a. Digitalisierung, Wärmewende, steigende Standards), deren Bewältigung sowohl in den Wohnungsunternehmen als auch bei den Partnerunternehmen mit entsprechend qualifiziertem Personal angegangen werden muss

Großbaustelle Wärme- und Energiewende

mit einer Vielzahl von (neuen) Vorgaben zu energetischen Standards für die Wohngebäude sowie im Quartier

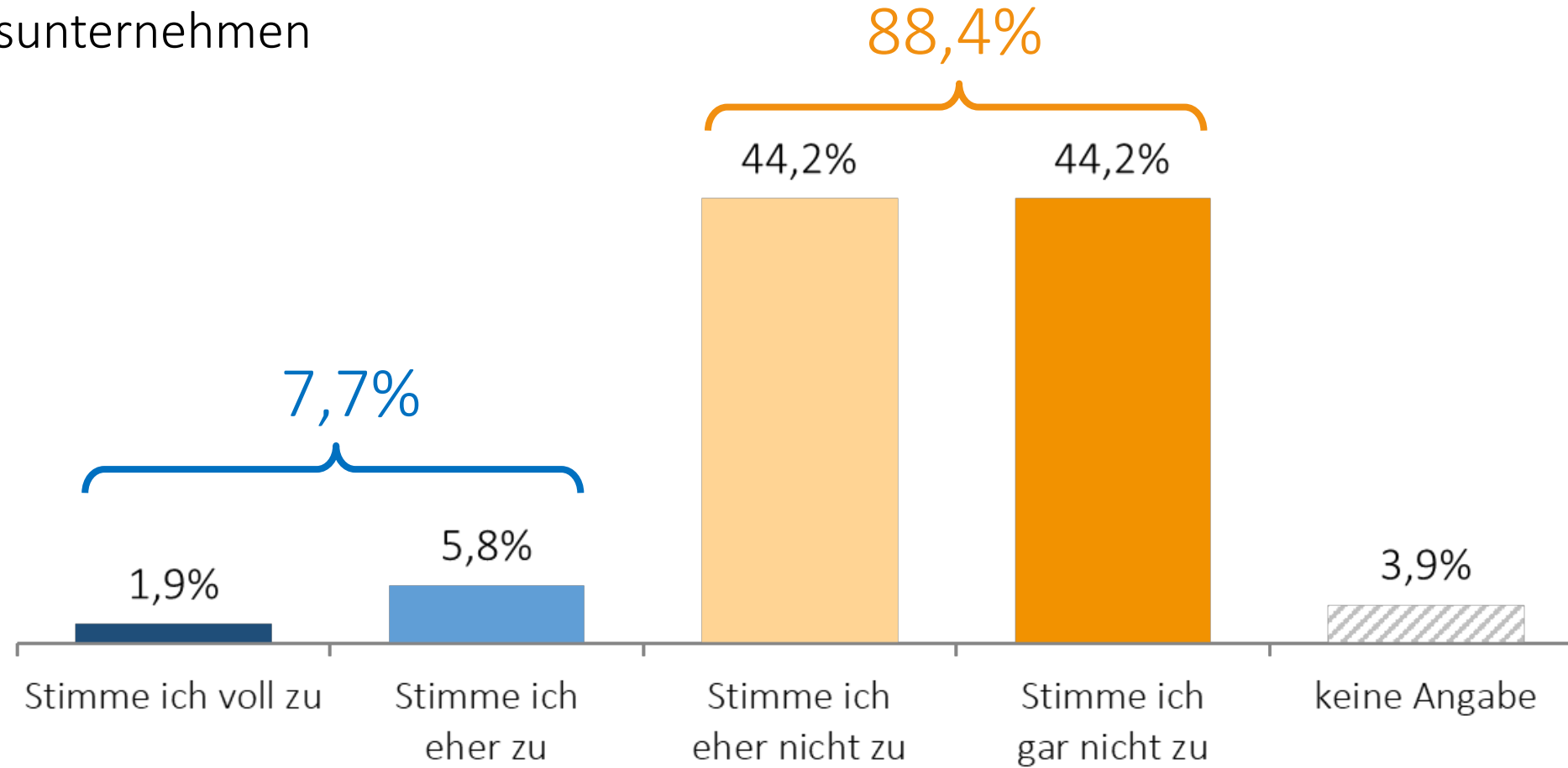


Kommunale Wärmeplanung

als vom Gesetzgeber vorgesehene Schnittstelle in der Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Kommunen

Geringes Vertrauen in die Bundespolitik...

„Ich erlebe die Bundespolitik als konsistent und verlässlich“ – Antworten aller BBU-Mitgliedsunternehmen

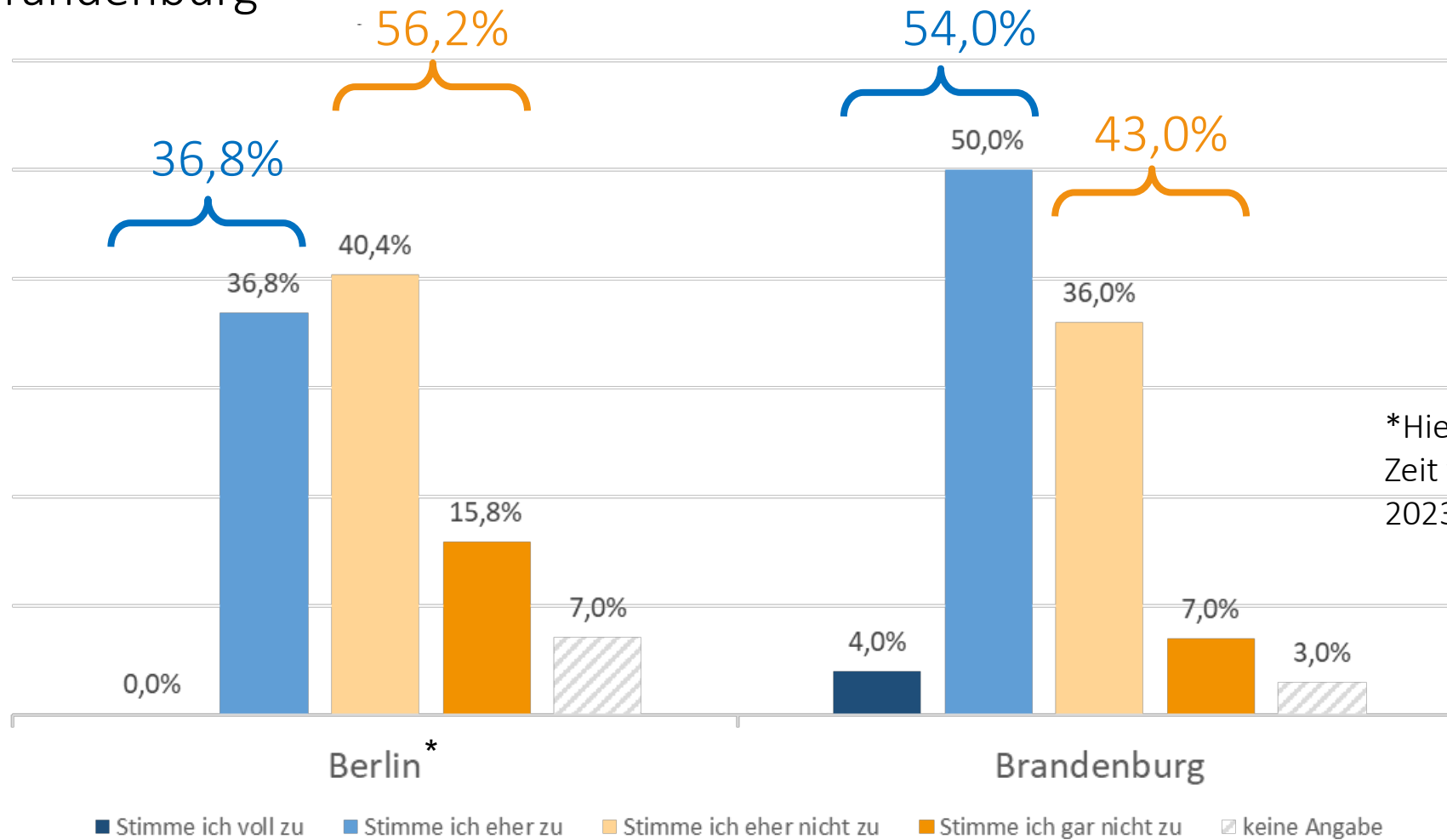


Quelle: BBU Sonderbefragung Januar 2024

©BBU

...dafür aber stärkeres Vertrauen in die Landespolitik.

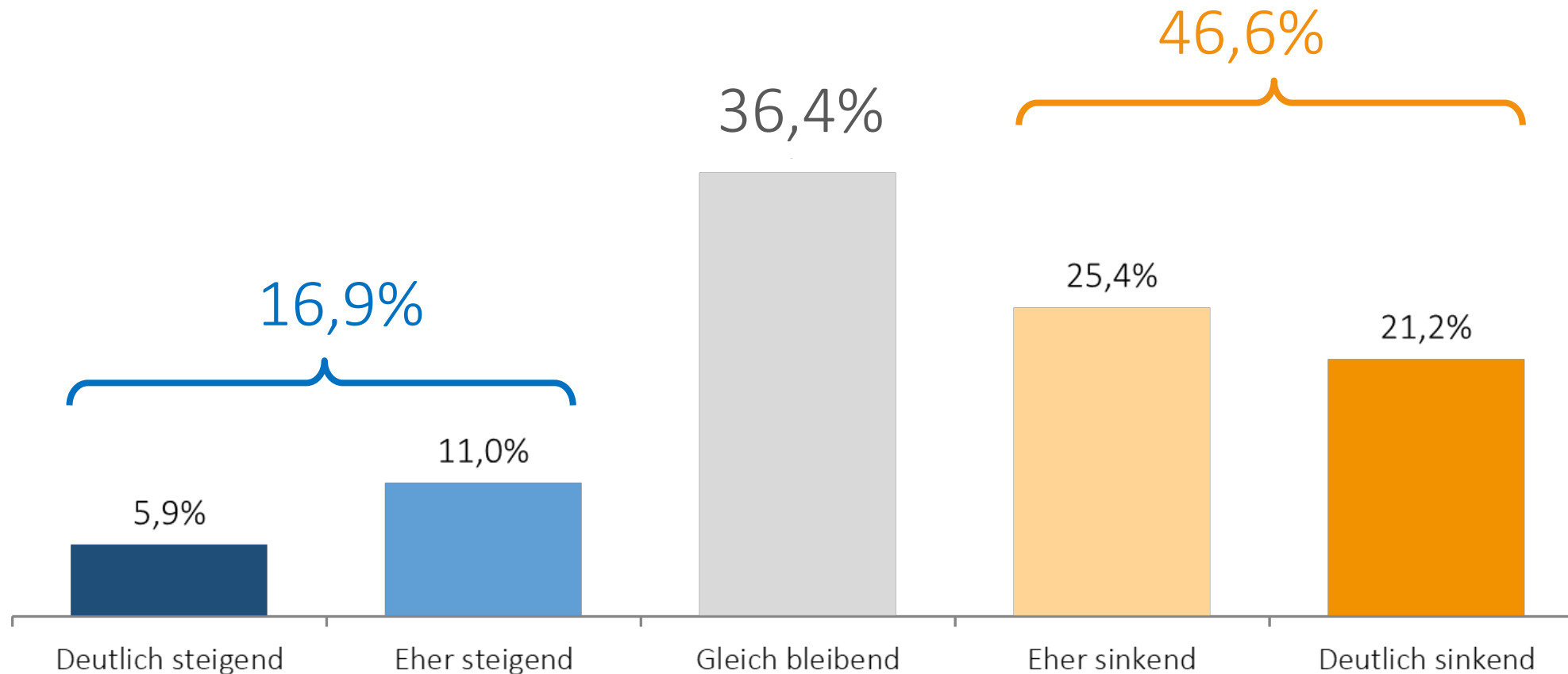
„Ich erlebe die Landespolitik als konsistent und verlässlich“ – Antworten aufgeteilt nach Berlin und Brandenburg



© BBU

Viele Sorgen + geringes Vertrauen = weniger Investitionen

Wie werden sich Ihrer Einschätzung nach die Neubauinvestitionen Ihres Unternehmens innerhalb der nächsten 2 bis 3 Jahre entwickeln im Vergleich zum Jahr 2023?



Quelle: BBU Sonderbefragung Januar 2024

n=118 Unternehmen mit Angaben zur Entwicklung

©BBU



Forderungen im Ergebnis des Marktmonitors

Maren Kern

Vorständin

In Zukunft investieren – Schuldenbremse reformieren!

- ▶ Die Energie- und Wärmewende ist unverzichtbar, muss aber wirtschaftlich tragbar sein
- ▶ Der Bund ist dabei Hauptschrittmacher und finanzstärkster Akteur – deshalb muss er für eine wesentlich bessere Ausstattung der im Rahmen der Wärmewende anstehenden komplexen Erfassungs-, Analyse-, Planungs- und Umsetzungsmaßnahmen sorgen
- ▶ Dafür muss die Schuldenbremse reformiert werden – Zukunftsinvestitionen müssen von ihr ausgenommen werden!

Vertrauen wiederherstellen – Planungssicherheit geben!

- ▶ Dauerhaft vorhersehbare, verlässliche und praxisorientierte Rahmenbedingungen insbesondere durch den Bund
- ▶ Weitere Stärkung der regionalen Wohnungsbündnisse in Berlin und Brandenburg als Plattformen gleichberechtigten und lösungsorientierten Austauschs

Bauen und Sanieren nicht überfordern – sondern mit einem Konjunkturprogramm fördern!

- ▶ Deutliche Ausweitung und Verstetigung der Bundesförderung für Neubau und Modernisierung
- ▶ Erhöhung und Verstetigung der Zinssubvention für den bezahlbaren Wohnungsbau
- ▶ Vorübergehendes Absenken der Standards im Neubau zurück auf den bisherigen Effizienzhausstandard 70, um auf diese Weise den aktuellen Effizienzhausstandard 55 wieder förderfähig zu machen (Hintergrund: förderfähig sind nur Baustandards, die nicht einer aktuell vorgeschriebenen Norm entsprechen)
- ▶ Entbürokratisierung, Beschleunigung und Entschlackung der Bauvorschriften
- ▶ Senkung der Mehrwertsteuer auf Baukosten von derzeit 19 auf 7 Prozent
- ▶ Senkung der Grunderwerbsteuer, wenn auf dem entsprechenden Grundstück zu sozialen Mieten gebaut werden soll (aktueller Satz in Berlin 6 %, in Brandenburg 6,5 %)
- ▶ Systematische Unterstützung von seriellem Bauen
- ▶ Fortlaufende Evaluierung und Ergänzung der Landesförderung
- ▶ Zügige Digitalisierung der Verwaltung und der Bauplanungsverfahren in den Ländern

Sozial ist gut – aber mit Nachhaltigkeit!

- ▶ Es ist sehr großes Verdienst unserer Mitgliedsunternehmen, dass sie aufgrund ihrer sozialen Orientierung ihre Mieten so moderat anheben
- ▶ Eine starke wirtschaftliche Basis ist aber das Fundament für Zukunftsfähigkeit und soziale Ausrichtung der Branche
- ▶ Deshalb werden unsere Unternehmen nachdrücklicher als bisher von den gesetzlichen Möglichkeiten zur Anpassung ihrer Mieten Gebrauch machen müssen



Kurzüberblick über die neue BBU-Website

Dr. David Eberhart

Besonderer Vertreter, Pressesprecher und Bereichsleiter
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Christine Preuß

Besondere Vertreterin und Bereichsleiterin
Datenbanken / Analysen / Mitgliedermanagement

Wir sind online: Website-Relaunch beim BBU!

Neue Funktionen und Erweiterungen im modernen Design lassen den Online-Besuch beim BBU jetzt noch reichhaltiger werden.

Die wichtigsten Neuheiten:

- Die Themenvielfalt des BBU auf einen Blick: Das neue Themenportal
- Unkomplizierter Zugang zum BBU-Datenschatz: Das neue Datenportal
- Die neue Startseite der Website: Digitale Bühne des Verbands
- Suchen und Merken: Moderne und zeitsparende neue Such- und Merkfunktionen

[Weiterlesen](#)

[BBU-Newsfeed](#) [Im Fokus](#) [Aktuelle Veranstaltungen](#)

Verantwortungsbewusstsein, Glaubwürdigkeit und Kompetenz – Dafür steht der BBU

Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ist

BBU-Verbandstag 2023 in Potsdam: Der Aftermovie



4. Wichtiges in Stichpunkten

- Relaunch BBU-Webseite - Das neue bbu.de: Das sind die Bestandteile

Themenportal

Betrieb

Digitalisierung & Netze

Energie & Klima

Förderung & Finanzierung

Personal & Ausbildung

Prüfung & Steuern

Stadt- & Regionalentwicklung

Wettbewerbe

Wohnungspolitik

Bauen & Sanieren

Soziales

Recht

Markt

Genossenschaften

Das Themenportal:

Hierbei handelt es sich um die Weiterentwicklung der bisherigen BBU-Seite – mit Beiträgen zu der Vielzahl von wichtigen Themenfeldern, die vom BBU bearbeitet werden und zu denen er seine Mitgliedsunternehmen mit aktuellen Infos versorgt.

4. Wichtiges in Stichpunkten

- Relaunch BBU-Webseite - Das neue bbu.de: Das sind die Bestandteile



Datenportal

- Mieten & Betriebskosten
- Wohnungsbestand & Leerstand
- Erst- & Wiedervermietung, Fluktuation
- Bautätigkeit
- Einkommen & Preise
- Investitionen
- Energie & Klima
- Mitgliederstruktur
- Bevölkerung & Haushalte
- Verschiedenes

Das **Datenportal**:

Hier haben Mitgliedsunternehmen Zugang zum großen Datenschatz des BBU – Zahlen und Analysen aus eigenen Erhebungen und Umfragen ebenso wie relevante und kuratierte Statistiken und Datenaufbereitung von Drittanbietern

4. Wichtiges in Stichpunkten

- Relaunch BBU-Webseite - Das neue bbu.de: Das sind die Bestandteile

Themenportal

Betrieb

Digitalisierung & Netze

Energie & Klima

Förderung & Finanzierung

Personal & Ausbildung

Prüfung & Steuern

Stadt- & Regionalentwicklung

Wettbewerbe

Wohnungspolitik

Bauen & Sanieren

Soziales

Recht

Markt

Genossenschaften

Antworten suchen: Für die Schlossenschaftstage können wir leider keine Anmeldungen mehr

Stellenportal, Verband, Presse:

Hier finden sich – wie auf der bisherigen Seite – die Stellenanzeigen unserer Mitgliedsunternehmen sowie Infos zum Verband bzw. für die Medien.

- ▶ Das zeichnet das neue BBU-Datenportal aus
 - Schnellere und digitale Verfügbarkeit von Daten
 - Onlinesuche und Filterbarkeit
z.B. nach Themenfeldern und Regionen
 - Erstellen von individuellen Merklisten
 - Download von
 - Artikeln als PDF
 - Grafiken und Tabellen als JPG
 - **Nur für angemeldete Mitglieder:** Excel Tabellen mit erweiterten Daten
- ▶ Einfache Registrierung für BBU-Mitgliedsunternehmen über die Website => Jeder Nutzer erhält individuelle Zugangsdaten (≠ UKZ und Zugangsdaten zum Befragungsportal)





Schlussbemerkungen

Maren Kern

Vorständin